

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2020

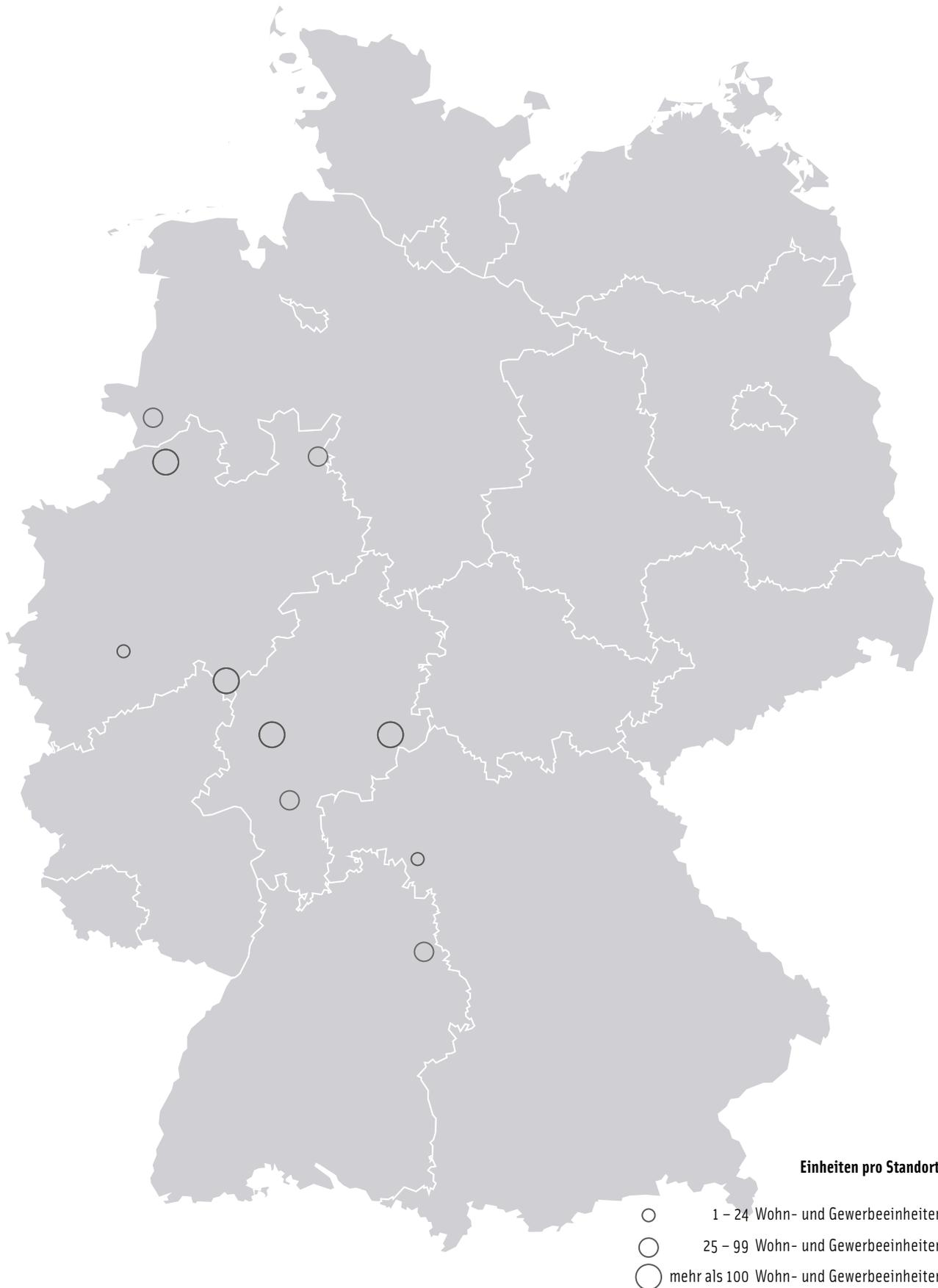
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG i. L.

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	7
Objektübersicht ICD 7 R+	8
Bestandsoptimierung ist nachhaltig	11
Wohnimmobilien – ein Stabilitätsanker	13
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	15

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	19
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen	19
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	20
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	22
2. Tätigkeitsbericht	23
2.1. Laufende Tätigkeiten	23
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	25
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	28
3. Wirtschaftsbericht	29
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	29
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	29
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	30
3.4. Lage des Unternehmens	30
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	31
4. Chancen- und Risikobericht	33
4.1. Risikoprofil	33
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	33
4.3. Risikomanagementsystem	33
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	34
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	35
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	35

INHALTSVERZEICHNIS

5. Weitere Lageberichtsangaben	37
5.1. Nachtragsbericht	37
5.2. Angaben zu Vergütungen	38
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung	38

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	39
7. Bilanz	41
8. Gewinn- und Verlustrechnung	42
9. Anhang für das Geschäftsjahr	43
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	43
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	43
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	44
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	48
9.5. Sonstige Angaben	50
10. Bilanzzeit	55
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	55

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor ungefähr einem Jahr – während der Erstellung des Jahresberichts 2019 – begann gerade die Corona-Pandemie und ganz Deutschland fragte sich, wie die weitere Entwicklung sein wird. Im Rückblick auf die letzten zwölf Monate können wir mit Gewissheit sagen, dass 2020 ein Jahr war, das uns allen noch lange in Erinnerung bleiben wird, und das wir – trotz seiner vielen Herausforderungen – erfolgreich für Sie meistern konnten. So lässt sich bereits jetzt festhalten, dass sich Wohnimmobilien auch in dieser Krise erneut als Stabilitätsanker erwiesen haben. Bundesweit bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien stabil und auch 2020 stiegen trotz der Thematik „Corona“ die Immobilienpreise weiter.

Für Sie als Anleger des ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus (ICD 7 R+), unserem ersten Alternativen Investmentfonds, befindet sich Ihre Investition in den letzten Zügen. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen wurden umfang- und erfolgreich umgesetzt, nahezu sämtliche Immobilien konnten gewinnbringend veräußert werden.

Wir waren zuversichtlich, die noch im Fonds-Portfolio verbliebene Immobilie am Standort Frankfurt noch im Jahresverlauf 2020 veräußern und somit Ihr Investment erfolgreich beenden zu können sowie Ihnen eine attraktive Schlusszahlung ebenfalls noch in 2020 überweisen zu können. Leider hat sich der Verkaufsprozess – vermutlich auch beeinflusst von der Pandemie – der verbliebenen Fonds-Immobilie langwieriger als erwartet herausgestellt.

In Ihrem Sinne möchten wir für diese Immobilie ebenfalls einen möglichst attraktiven Verkaufserlös erzielen, daher geht hier Gründlichkeit eindeutig vor Schnelligkeit. Solche Situationen können – insbesondere angesichts der Corona-bedingten administrativen Einschränkungen – immer aufkommen, zumal es sich in Frankfurt um eine für Käufer recht komplex zu beurteilende Immobilie handelt. Die Fondsgesellschaft steht hierbei aber nicht unter Druck. Wir können vielmehr aus gesicherter Position den optimalen Kaufpreis für Sie verhandeln.

Nach derzeitiger Kalkulation erwarten wir, einen Verkauf aller Voraussicht nach bis zum 3. Quartal 2021 umsetzen zu können. Dies würde dann eine weitere Auszahlung in Höhe von ca. 20 % Ihrer Einlage als Schlusszahlung bedeuten.

Wie Sie bereits wissen, haben wir uns freiwillig entschieden, die Fondsgesellschaft seit Juli 2020 unentgeltlich für Sie weiterzuführen. Wir verzichten seither und bis auf Weiteres auf sämtliche laufenden Gebühren, sei es für Buchhaltung oder Asset Management. Diese investorenfreundliche Lösung ist Ausdruck unseres Selbstverständnisses als Partner unserer Investoren.

Wir danken für Ihr Vertrauen sowie Ihre Geduld und freuen uns auf einen zeitnahen und erfolgreichen Abschluss unseres gemeinsamen Investments!

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
vertreten durch ICD 7 GmbH

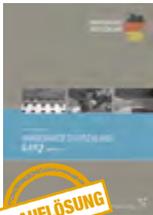
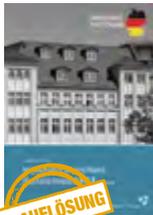
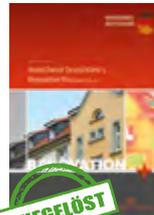

Sascha Müller


Holger Kalmbach

FULDA, MOSELSTRASSE



AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO

	 IN AUFLÖSUNG	 IN AUFLÖSUNG	 IN AUFLÖSUNG	 PLATZIERT	 AUFGELÖST
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008	12.2007 – 12.2008	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	239	245	317	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR	ca. 18,9 Mio. EUR	ca. 20,3 Mio. EUR	ca. 26,7 Mio. EUR	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	142%	159,5%	136,5%	62%	136,5%
Erwartete Gesamtauszahlung	über 250%	über 200%	ca. 259%		

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

	 AUFGELÖST	 IN AUFLÖSUNG	 PLATZIERT	 PLATZIERT	 PLATZIERT
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	10.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295	1.371	2.968	2.855	ca. 3.000
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	117,25%	115,5%	15%	7,5%	-

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)

FRANKFURT, MÜNCHENER STRASSE



NOCH IM BESTAND

Bei der Münchener Straße in Frankfurt ist die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin in Gesprächen mit Kaufinteressenten. Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie und der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

Mit knapp über 2.700 m² vermietbarer Fläche stellt das Frankfurter Objekt einen verhältnismäßig geringen Teil des ursprünglich gehaltenen Fonds-Portfolios hinsichtlich Fläche sowie Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten dar. Mit einem Gutachtenwert von 10.200.000 EUR bzgl. der Immobilie ist jedoch noch ein beachtlicher Teil des Fonds-Kapitals gebunden, was sich bei Veräußerung des Objekts positiv auf die Schlussauszahlung an die Anleger auswirkt.

BEREITS VERÄUSST

Im Geschäftsjahr 2020 konnten weitere Liegenschaften an den Standorten Siegen und Würzburg veräußert werden. Das im Jahr 2015 erworbene Objekt in Würzburg wurde hierbei im sogenannten Einzelverkauf vertrieben. Nach der Teilung in Wohnungseigentum entstanden sieben Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 675 m², welche alle erfolgreich beurkundet wurden. Somit konnten neun der ursprünglich zehn Standorte des Fonds-Portfolios vollständig aufgelöst werden.

WETZLAR, MAGDALENHÄUSER WEG – VERKAUFT



CRAILSHEIM I, TRUTENBACHERWEG – VERKAUFT



CRAILSHEIM II, JULIE PÖHLER STRASSE – VERKAUFT





WÜRZBURG, PRAGER RING – VERKAUFT



FULDA, MAINSTRASSE – VERKAUFT



MINDEN, DOMBREDE – VERKAUFT



RHEINE, FELSENSTRASSE – VERKAUFT



LINGEN, GLOGAUER STRASSE – VERKAUFT



LEVERKUSEN, KOPERNIKUSSTRASSE – VERKAUFT



SIEGEN I, WITTGENSTEINER STRASSE – VERKAUFT



SIEGEN II, BRÜDERWEG – VERKAUFT





...FÜR DAS KLIMA

Der Klimawandel schreitet spürbar voran und betrifft uns alle. Fest steht: Der vorhandene Klimawandel und die Erfüllung der gesetzten Ziele der Bundesregierung stellen uns in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen. Im Fokus steht hier eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, vor allem im CO₂-Sektor. Das vorgegebene Emissionsziel für 2030 kann demnach nur erlangt werden, wenn über alle Sektoren hinaus in den nächsten 10 Jahren eine Reduktion von über 25 Prozent stattfindet. Auch wenn in der letzten Dekade lediglich eine Reduktion um knapp 20 Prozent erreicht werden konnte, erscheint das Ziel dennoch im Bereich des Möglichen.

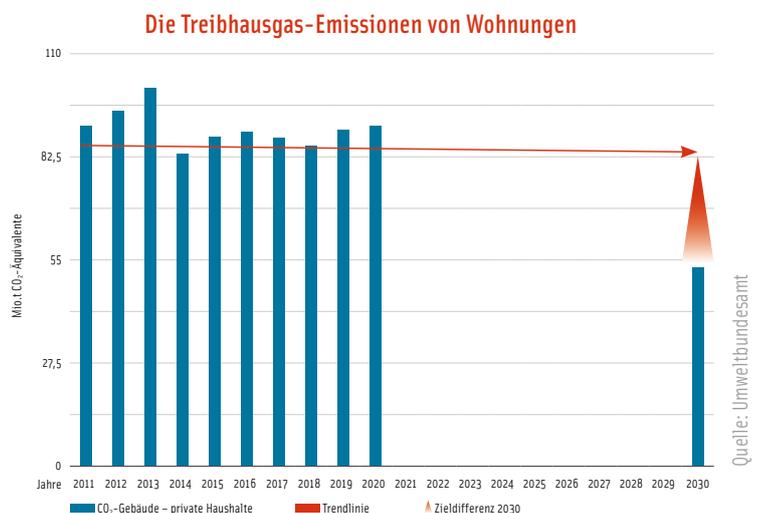
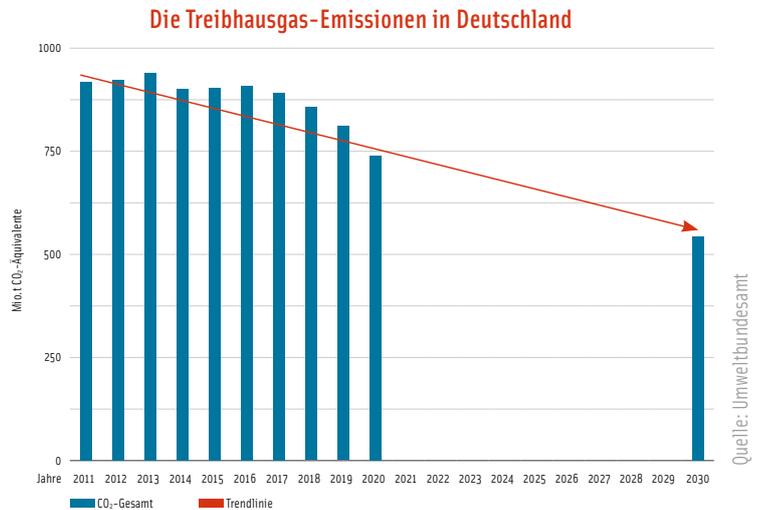
Von den aktuell 42,5 Millionen Wohneinheiten in Deutschland sind $\frac{3}{4}$ älter als 40 Jahre. Sie verfehlen zudem meist deutlich die derzeitigen energetischen Standards. Dies führt aktuell dazu, dass nahezu jede achte Tonne CO₂ durch Wohnungen entsteht. Eine deutliche CO₂-Reduktion dieses Sektors ist nur durch eine weitere energetische Optimierung des Wohnimmobilienbestands zu erreichen. Der Wohnimmobiliensektor konnte als einziger die Emissionsziele des Jahres 2020 nicht erfüllen und liegt mit 90 Millionen Tonnen CO₂ genauso hoch, wie schon im Jahr 2011. Das anspruchsvolle Ziel für 2030 liegt nach aktuellem Stand bei 53 Millionen Tonnen CO₂, was einer weiteren Reduktion um 40 Prozent gegenüber 2020 entspricht.

Das durchaus anspruchsvolle Ziel einer weiteren Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnbereich auf 53 Millionen Tonnen im Jahr 2030 ist nur durch eine deutliche Verbesserung der Effizienzwerte im Bestand erzielbar. Neue Fenster und Türen, die Dämmung von Dach und Wänden oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen sind oft genutzte Optimierungsmaßnahmen.

Unabhängige Untersuchungen zeigen, dass umfassende energetische Maßnahmen zu einer Reduktion der Klimagase um gut 80 Prozent führen können und dass die verbleibenden CO₂-Emissionen bei ganzheitlicher Betrachtung sogar unter den Werten für Neubauten im Passivhausstandard am Stadtrand liegen können.

Bei Umsetzung der Reduktionspotenziale von 80 Prozent im Bestand ergibt sich zur Realisierung der Einsparungsziele bis 2030 die Notwendigkeit, im Bestand jährlich mindestens 5 Prozent der Wohneinheiten energetisch zu verbessern. Dieses Vorgehen wird seit 2020 von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit bis zu 20 Prozent der Umsetzungskosten gefördert. Trotzdem werden bundesweit bisher nur 1 Prozent der Wohnimmobilien jährlich energetisch optimiert.

Primus Valor geht in den Fonds der Reihe „ImmoChance Deutschland Renovation Plus“ regelmäßig deutlich über diese branchenüblichen Sanierungsquoten hinaus. So werden bei allen Immobilien die Optimierungschancen geprüft und vielfältige Möglichkeiten zur CO₂-Reduzierung genutzt. Der Fonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8 R+) hat seit Fondsschließung im Mai 2018 bereits 10 Prozent des Wohnungsbestandes jährlich energetisch optimiert. Der Fonds ICD 10 R+ plant derzeit energetische Sanierungen an mehr als 2/3 der Standorte umzusetzen. So profitieren Investoren nicht nur von attraktiven Renditen, sondern leisten einen messbaren Beitrag zur Erreichung der deutschen Klimaziele.





...BESONDERS IN KRISENZEITEN

Unabhängige Untersuchungen zeigen, dass Wohnimmobilien insbesondere auch in Krisenzeiten besonders wertstabil sind. Vor allem das Jahr 2020 und die damit verbundenen Auswirkungen der Corona-Krise haben dies bestätigt. Während die Kapitalmärkte zu Beginn der Coronakrise um bis zu 40 Prozent Verluste erlitten, verzeichneten die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland das gesamte Jahr über einen stetigen Wertzuwachs. Seitens der deutschen Presse wird diese Ansicht geteilt:

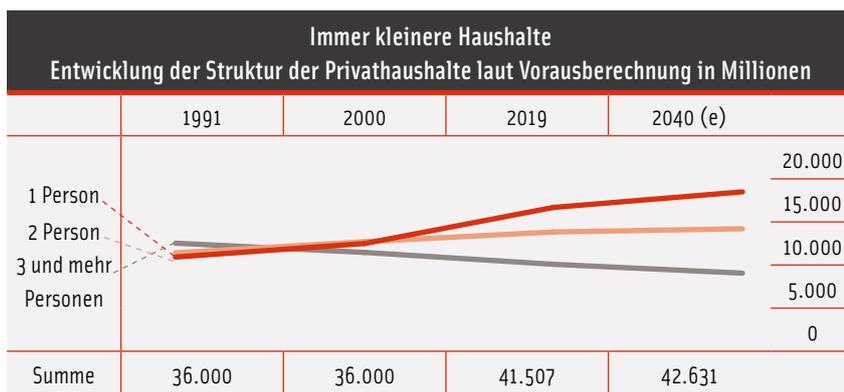
„Krise... welche Krise? Die Corona-Pandemie verbreitet Angst und Schrecken. Das macht Wohnungen und Häuser als Geldanlage noch beliebter.“
€uro-Magazin – Oktober 2020, Seite 28

„Boom ohne Ende – ... Experten erwarten [für Wohnimmobilien] weiter steigende Preise.“
Handelsblatt – 23.09.2020, Seite 36

„Preise für Wohnimmobilien steigen um 7,8 % – Wohnimmobilien verteuern sich trotz Corona-Krise weiterhin.“
Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung, 28.12.2020

„Inflationsgefahr wächst – Banker und Ökonomen rechnen 2021 in Deutschland mit drei Prozent Preissteigerung. Und auch mittelfristig dürfte die Teuerung weiter zulegen.“
Handelsblatt – Ausgabe vom 23.09.2020, Seite 36

KLEINERE HAUSHALTE, MEHR HOME-OFFICE



Die Entwicklung der letzten 30 Jahre zeigt deutlich, dass es eine bundesweite Tendenz zu immer kleineren Haushalten gibt. Die durchschnittlich genutzte Wohnfläche hat sich seit dem Jahr 1990 von knapp 35 m² auf fast 47 m² pro Person erhöht. Doch auch der Trend hin zur vermehrten Anwendung von Home-Office hat die Nachfrage nach Wohnraum bestärkt. So nutzten im Lock-down 10 Prozent der Arbeitnehmer zusätzlich die Möglichkeit des Home-Office.

Quelle, eigene Darstellung in Anlehnung an: Destatis, WELT

Nach einer Studie der Deutschen Bank aus dem September 2020 könnte diese Verschiebung den Bedarf von bis zu 10 Millionen Quadratmetern an zusätzlicher Wohnfläche ergeben. Dies entspricht einem Drittel des jährlichen Zubaus an Wohnfläche, so dass diese Forderung aller Voraussicht nach schwer zu erfüllen sein wird.



Nachfolgend möchten wir Ihnen in grundlegender Form Informationen zur steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Fondsanlage zur Verfügung stellen. Zur Klarstellung möchten wir darauf hinweisen, dass wir damit keine steuerliche Beratung durchführen und keine Beratungstätigkeiten in diesem Bereich anbieten.

Es handelt sich bei den folgenden steuerlichen Informationen um Grundlagen, die Sie bei der Erstellung Ihrer Einkommensteuererklärung unterstützen sollen. Wir empfehlen in jedem Fall, diese Informationen mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu besprechen.

Durch Ihre Zeichnung an unserer Investmentgesellschaft sind Sie mittelbar als Treugeber und Gesellschafter (Mitunternehmer) an der Personengesellschaft beteiligt. Personengesellschaften gelten als transparente Gesellschaften, sodass die Besteuerung der Gewinne und Verluste nicht auf Ebene der Gesellschaft vorgenommen werden, sondern innerhalb der Einkommensteuererklärung auf Ebene der Gesellschafter.

Als Investmentgesellschaft sind wir verpflichtet, eine gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung bei dem jeweiligen Betriebsstättenfinanzamt einzureichen. Die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung an das Betriebsstättenfinanzamt erfolgt für die Investmentgesellschaft bis Ende Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres – für das Kalenderjahr 2020 also bis Ende Februar 2022. Innerhalb der Feststellungserklärung werden die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte und mit diesen in Zusammenhang stehende andere Besteuerungsgrundlagen gesondert festgestellt. Im Anschluss an die Erstellung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erhalten Sie von uns eine steuerliche Ergebnismitteilung zur optionalen Berücksichtigung innerhalb Ihrer Einkommenssteuererklärung.

Uns ist bewusst, dass die Frist zur Abgabe der Steuererklärung für natürliche Personen zum 31.07. des auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres endet.

Die Finanzverwaltung prüft die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung und erlässt dann den Feststellungsbescheid, der zugleich auch als Grundlagenbescheid gilt. Aus diesem Grundlagenbescheid ergeben sich die steuerlichen Ergebnisse einzeln für jeden Anleger, die von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

Erfahrungsgemäß ergeht der Feststellungsbescheid mit Abweichungen zur eingereichten Steuererklärung, weshalb die Investmentgesellschaft diesen nach Erhalt prüft und bei Bedarf Einspruch einlegt. Dies ist notwendig, da Anleger gegen die Einkünfte aus dem Grundlagenbescheid keinen direkten Einspruch einlegen können. Dies kann zu einer Verzögerung bis zum finalen Grundlagenbescheid führen. Durch die automatische Übermittlung des Grundlagenbescheides an die Wohnsitzfinanzämter, von denen die Investmentgesellschaft keine Kopien erhält, veranlasst das Wohnsitzfinanzamt der Anleger anschließend eine Korrektur des Einkommensteuerbescheides.

Zusätzlich zur gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung findet eine Feststellung der Gewerbesteuer-Anrechnung nach § 35 EStG statt. Die Investmentgesellschaft als auch die untergeordneten Objektgesellschaften gelten gewerbesteuerrechtlich als Steuersubjekt und unterliegen der Gewerbesteuer. Die Investmentgesellschaft führt die Gewerbesteuer an die Kommunen bereits ab. Zur Klarstellung, die Treugeber müssen keine Zahlungen der Gewerbesteuer leisten sondern haben hieraus lediglich eine Steuerersparnis, denn nach § 35 EStG vermindert sich die tarifliche Einkommensteuer des einzelnen Treugebers um das 4-fache (ab 2020) des jeweils für den Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags, maximal jedoch bis zur Höhe der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer.

Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise I:

Aufgrund der automatischen Übermittlung des Grundlagenbescheides an das Wohnsitzfinanzamt sind Anleger nicht verpflichtet die Einkünfte vorab in die Steuererklärung einfließen zu lassen. Die Berücksichtigung erfolgt von Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen und erhöht oder vermindert rückwirkend das zu versteuernde Einkommen und die hieraus resultierende Steuerzahllast bzw. -erstattung.

Vorgehensweise II:

Die Werte aus der von uns zugesandten Ergebnismitteilung können im Rahmen der Einkommensteuererklärung bereits mit erklärt werden. Dadurch sollte das Wohnsitzfinanzamt der Anleger die Einkünfte bereits bei der Veranlagung berücksichtigen, woraus bereits vorab eine erhöhte Steuerzahllast bzw. Erstattung resultiert.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht empfehlen wir die zweite Vorgehensweise, da dies eventuelle Zinszahlungen nach § 233a AO vermeiden könnte. Hierzu empfiehlt sich immer eine Abstimmung mit dem Steuerberater, da die Verzinsung auch auf Rückflüsse erfolgen würde. Ob die Einkünfte vom Wohnsitzfinanzamt bereits vor Vorlage des Grundlagenbescheides des Betriebsstättenfinanzamtes steuerlich anerkannt werden, liegt im Ermessen des zuständigen Sachbearbeiters der Finanzverwaltung und wird nach unserer Erfahrung derzeit unterschiedlich bewertet.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung – DerivateV)
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co geschlossene Investment KG i. L.
Komplementär:	ICD 7 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	März 2015
Ende der Platzierung:	April 2016
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2020; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2023
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	5 Prozent
Eigenkapital:	39.985.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	1.371

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. 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 oblag im Berichtsjahr der Komplementärin; der ICD 7 GmbH in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Liquidatorin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Komplementärin. 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 Gordon Grundler und Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.02.2015 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im März 2015 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 16.03.2015 begonnen und endete mit dem 08.04.2016.

Die Gesellschaft war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2020 befristet. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Gesellschafterversammlung keine Verlängerung der Laufzeit beschlossen. Daher tritt die Gesellschaft mit dem 01.01.2021 in Liquidation.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1.370	39.984.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 7 GmbH	0	0
Summe		1.371	39.985.000

*) gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 7 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 beliefen 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. Der Fokus liegt zum Ende der Gesellschaft verstärkt auf der Erzielung eines Überschusses bei Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes. Um das Anlageziel zu erreichen, hatte die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft waren 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 lag. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellte sich wie folgt dar:

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollten während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotenziale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollten Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollten 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 ergaben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hatte die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt, Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergaben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

Die Alpha Ordinatium 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 Ordinatium GmbH wurde am 22.12.2016 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nachdem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinatium GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellte. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinatium GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem die Investmentgesellschaften ImmoChance Deutschland 8 (seit 26.01.2017), ImmoChance Deutschland 9 (seit 19.06.2018) und die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 10 (seit 07.01.2020) in der Verwaltung.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von 6 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.) Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft. Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-V0.

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p. a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital). Im Berichtsjahr wurden durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 14.637 EUR an Verwaltungsgebühr abgerechnet. Auf den restlichen Vergütungsanspruch für das Geschäftsjahr 2020 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.

Transaktionsgebühren kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 0,25 % des Kaufpreises und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,05 % 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 8 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode begann 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 Ordinatium GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 15.12.2016 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 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft hat zum Ende des Berichtsjahres die Desinvestitionsphase beendet und geht mit dem 01.01.2021 in die Liquidationsphase über. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des Berichtsjahres ging das letzte Objekt in Siegen, die Liegnitzer Straße, mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.03.2020 in den Besitz des Käufers über. Der Kaufpreis des am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelten Kaufvertrags belief sich auf insgesamt 957.000 EUR.

Im Anschluss an die Grundbuchaufteilung der Immobilie Prager Ring 2 in Würzburg, wurde diese vollständig veräußert. Die Wohneinheiten gingen mit verschiedenen Nutzen-Lasten-Übergängen auf die jeweiligen Käufer über. Der letzte Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte zum 16.12.2020. Die Kaufpreise aller sieben Wohneinheiten beliefen sich zusammen ungefähr 2.215.180 EUR.

Die Münchener Straße in Frankfurt, weist zum Ende des Berichtsjahres einen Verkehrswert laut Gutachten in Höhe von 10.200.000 EUR aus. Die Münchener Straße ist die letzte Immobilie, welche sich zum Bilanzstichtag noch im Bestand der Investmentgesellschaft befindet. Der im Jahr 2019 geschlossene Kaufvertrag wurde mit einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, welche sich wie folgt gestaltete. Die Investmentgesellschaft verpflichtete sich mit Kaufvertrag, die erforderliche Baugenehmigung für die dort beschriebenen baulichen Änderungen spätestens bis zum 31.10.2020 einzureichen, andernfalls bestand ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Die Kaufpreisfälligkeit bzw. die aufschiebende Bedingung wären demnach mit Vorlage der erteilten Baugenehmigung eingetreten. Die Baugenehmigung konnte aufgrund einer fehlenden, aber notwendigen Nachbarschaftszustimmung nicht erteilt werden, weshalb der Käufer von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machte und der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 12.650.000 EUR nicht erzielt wurde. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich die Investmentgesellschaft bereits wieder mit anderen Interessenten in Verhandlungsgesprächen.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020 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

Nach der Veräußerung der Immobilie am Standort Siegen sowie den Veräußerungen der Wohneinheiten am Standort Würzburg, wird zum Ende des Berichtsjahres nur noch ein Fondsobjekt von der Investmentgesellschaft gehalten. Zum Bilanzstichtag wird das Eigentum an 42 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 2.711 m² gehalten. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2020 auf 10.200.000 EUR.

Portfoliostruktur zum 31.12.2020				
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.				
Standort	Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert in EUR
Frankfurt	2.711	1	41/1	10.200.000
Gesamt	2.711	1	42	10.200.000

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilie wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete gem. Gutachten sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² zum Bilanzstichtag wider. Berechnungsgrundlage ist das jährlich erstellte Wertgutachten zu der Immobilie. Die einzelnen Werte finden sich in dem Immobilienverzeichnis im Anhang wieder.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.		
Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
Frankfurt	500.932	15,40

e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, stattdessen wurden die Darlehen für die Standorte Würzburg und Siegen mit Veräußerung der jeweiligen Immobilien vollständig abgelöst. Mit Veräußerung der sieben Verwaltungseinheiten in Würzburg löste die Geschäftsleitung das dazugehörige Darlehen in Höhe von insgesamt 1.015.888 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurden mit der Veräußerung der Liegnitzer Straße in Siegen die dazugehörigen Darlehen in Höhe von insgesamt 389.071 EUR abgelöst.

Nachfolgend wird der Stand der bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.			
Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	2.981.508
	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	209.555*
Gesamt			3.191.063

*) Der zum 31.12.2020 noch abrufbare Darlehensbetrag beläuft sich auf 942.995 EUR. Innerhalb des Berichtsjahres wurde kein zusätzlicher Darlehensbetrag abgerufen.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 01.08.2020. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2020 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 dem 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
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 technische Gebäudemanagement sowie der allgemeinen Verwaltung.
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.)

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. 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 (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (bis zum 30.07.2020)
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und wurde zum 30.07.2020 gekündigt.
Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand GmbH übernahm 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.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (ab dem 01.08.2020)
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	21.07.2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2020. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Im Nachtragsbericht unter 5.1 b) werden weitere Angaben zur Vertragsverlängerung gemacht.
Vertragliche Pflichten	Die ABRT 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 ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016
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 ab 01.01.2017
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	10.02.2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endete automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft und gilt mit Ablauf des 31.12.2020 als beendet.
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	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10.02.2015
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.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
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) Auszahlungen an die Anleger

Im Berichtsjahr hat die Geschäftsleitung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. gemeinsam mit der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH beschlossen, keine Auszahlung aus Liquidität zu tätigen. Dies wird dadurch begründet, dass sich nur noch eine Immobilie im Bestand der Investmentgesellschaft befindet und man den Verkaufserlös nach Begleichung der Bankdarlehen und anderen Verbindlichkeiten gemeinsam mit der restlichen Liquidität auszahlen möchte.

b) Dauer der Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. war bis zum 31.12.2020 befristet. Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die Investmentgesellschaft im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2023 hätte beschließen können. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Veräußerungen wurde eine Verlängerung der Investmentgesellschaft nicht zur Abstimmung gebracht.

Dies hat zur Folge, dass mit dem 01.01.2021 die Investmentgesellschaft in Liquidation getreten ist. Zum 01.01.2021 wurde eine Liquidationseröffnungsbilanz aufgestellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin geworden und wird dafür Sorge tragen, dass eine vollständige Veräußerung aller restlichen Vermögensgegenstände stattfindet. Im Anschluss findet die Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten statt woraufhin das restliche Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt wird.

c) Auslagerung der internen Revision

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte zum Ende des Wirtschaftsjahres 2019 die Aufgaben der internen Revision aufgrund von vorübergehenden personellen Veränderungen ausgelagert und die WSB Treuhand GmbH mit diesen Aufgaben betraut. Mit Anzeige bei der BaFin zum 01.08.2020 wurde noch im Berichtsjahr eine neue Gesellschaft mit den Aufgaben der internen Revision betraut. Der Vertrag wurde mit der Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) geschlossen und war bis zum 31.12.2020 befristet. Die bis dahin durchgeführte Prüfung der WSB Treuhand GmbH, wurde entsprechend zu Ende geführt.

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 während der COVID-19-Pandemie in Deutschland führte im Laufe des Berichtsjahres nach Angaben des Statistischen Bundesamts dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von -5,0 % verzeichnete und somit erstmals seit zehn Jahren wieder niedriger ausfiel als im Vorjahr. Mit -5,0 % (Vorjahr 0,6 %) lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,6 % allerdings noch über dem der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 mit -5,7 %. Das Europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 wurde laut Ausblick des DIW von 5,0 % auf 3,0 % gesenkt.

Vor der Corona-Krise ging man davon aus, dass im Jahr 2020 das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um -0,1 % gegenüber dem Vorjahr sinken wird. Für das Jahr 2021 wurde eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2020 von +1,7 % prognostiziert.

In Deutschland lag im Jahr 2020 die Zahl der Baugenehmigungen bei 368.400 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 2,2 % gegenüber dem Vorjahres-Niveau dar. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit 375.400.

Die Preise für Wohnungen in mittleren Großstädten stiegen mit einem Plus von 10,2 % am stärksten laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln). Alleine im 3. Quartal 2020 stiegen Preise für Wohnimmobilien um +7,8 % laut Statistischem Bundesamt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2020 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin eine wichtige politische Diskussion.

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 am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich unverändert auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat zum Ende des Berichtsjahres die Desinvestitionsphase abgeschlossen und ist in die Liquidationsphase übergegangen.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -257.266 EUR (Vorjahr: 5.296.555 EUR). Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 252.710 EUR sowie den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 951.154 EUR zurückzuführen.

Eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 entfiel im Jahr 2020 aufgrund der nicht vollständig abgeschlossenen Verkaufstätigkeit am Ende der Desinvestitionsphase, in der sich die Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 befunden hat. Durch die geringen laufenden Einnahmen erfolgt die Schlussauszahlung daher mit Veräußerung der letzten im Bestand befindlichen Immobilie, welche aller Voraussicht nach bis zum 3. Quartal 2021 veräußert wird.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27
2020	7.422.131	0,19

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 303.977 EUR (Vorjahr: 3.721.178 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 252.710 EUR (Vorjahr: 2.861.622 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass veräußerte Immobilien noch im Berichtsjahr in den Besitz der Käufer und neuen Eigentümer übergegangen sind und somit nur noch die letzte Immobilie verbleibt. Einen weiteren wesentlichen Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 951.154 EUR (Vorjahr: 1.717.511 EUR) dar und setzten sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für das Assetmanagement, Vermittlungsprovisionen, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer, Forderungsverlusten sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.393.145 EUR zu verzeichnen.

Innerhalb der Sonstigen Aufwendungen befinden sich zusätzliche Kosten der Liquidation, welche infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase im Anschluss an den Bilanzstichtag und unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit entstehen.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 523.624 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 auf -257.266 EUR (Vorjahr: 5.296.555 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf -3.286.758 EUR (Vorjahr: 7.586.316 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgt im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung) und beläuft sich im Berichtsjahr auf -2.751.254 EUR. Der Grund für die hohen Aufwendungen aus Neubewertung ist der Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag über die Immobilie in Frankfurt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter haben die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hat die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilien ist gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2020 bei 6.891.624 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 3.191.063 EUR nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 7.422.131 EUR.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Investmentgesellschaft keine Immobilienkäufe durchgeführt, da sich die Gesellschaft in der Desinvestitionsphase befunden hat und die Ankäufe eingestellt wurden.

Nach Veräußerung der Immobilien in Siegen und Würzburg, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 10.200.000 EUR (Vorjahr: 14.867.000 EUR). Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 897.045 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die letzte im Bestand befindliche Immobilie, welche einen aktuellen Gutachtenwert von 10.200.000 EUR aufweist. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 1.285.681 EUR auf. Die Kredite von Kreditinstituten auf der Passivseite weisen einen Gesamtbetrag in Höhe von 3.191.063 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 424.498 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 81.942 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Den wesentlichen Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 7.422.131 EUR dar.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die erzielten Ergebnisse wurden innerhalb der vergangenen Geschäftsjahre 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 Nettoinventarwertes, welcher seit der Desinvestitionsphase und nicht zuletzt der Liquidationsphase, stärker in den Fokus rückte. Der Nettoinventarwert spiegelt die Substanz der Investmentgesellschaft sowie der letzten Immobilie wider.

Die Investmentgesellschaft hat in der Vergangenheit 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 beigetragen. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wurde zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Desinvestitionsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Dadurch, dass ein Großteil des Immobilienbestandes bereits veräußert werden konnte und auch die letzte Immobilie sich bereits im Verkaufsprozess befindet und die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft nicht beschlossen haben, ist die Investmentgesellschaft mit dem 01.01.2021 in die Liquidationsphase übergegangen. Trotz des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres, lässt der hohe Gewinnvortrag von 7.234.013 EUR und die noch im Bestand befindliche Immobilie mit einem Gutachtenwert von 10.200.000 EUR auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen.



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 Phase 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 auch im Anschluss an die Desinvestitionsphase in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich zum Ende der Desinvestitionsphase geändert und liegt nun bei dem potenziellen Scheitern der Verkaufsverhandlungen des letzten im Bestand befindlichen Objektes. Entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen kann es dazu kommen, dass die Immobilie länger gehalten werden müsste als ursprünglich prognostiziert. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei längerem Halten der Immobilie und einer möglichen Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen oder der erwartete Verkaufserlös nicht erzielt wird.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel plant die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine präzise Vertragsgestaltung und vorheriger Überprüfung der Kaufinteressenten das zukünftige Scheitern von Verkäufen verhindern. Gleichzeitig plant die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der finanzierenden Bank die Konditionsvereinbarungen so flexibel gestalten, dass auf mögliche Veränderungen der Zinssätze reagiert werden kann. Diese und weitere Maßnahmen sollen dafür sorgen, bestmöglich auf potenzielle Veränderungen der Märkte vorbereitet zu sein.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Art. 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. Wie in den vorangegangenen Absätzen berichtet, ist es erstmalig seit Bestehen der Investmentgesellschaft dazu gekommen, dass ein Geschäftspartner von einem Kaufvertrag einer Immobilie zurückgetreten ist. Mit Rücktritt wurden die Verkaufsverhandlungen mit den bereits bestehenden restlichen Kaufinteressenten wieder aufgenommen sowie die Reaktivierung des Vertriebes angestoßen. 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 am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

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. Diese wurde im Rahmen der COVID-19 Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2020 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 Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

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

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag 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 142,66 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 154,75 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft weiterhin auszulagern bietet die Möglichkeit einer Konzentration auf die letzten wesentlichen Aufgaben zu gewährleisten. Dies kann dazu beitragen den Verkauf der in Frankfurt verbliebenen Immobilie in Frankfurt zu beschleunigen und die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben.

Im Rahmen der Liquidationsphase und den damit einhergehenden Verkauf der letzten Immobilie, bietet sich die Chance durch bspw. Verkaufsförderungen oder eine kurzfristige Steigerung der Vermietungsquote weitere Kaufanreize für die Kaufinteressenten zu schaffen. Durch eine schnelle Veräußerung der Immobilie besteht ebenfalls die Möglichkeit die Investmentgesellschaft schneller aufzulösen und die Anleger im Anschluss aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Zum 01.01.2021 ist die Gesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag in die Liquidationsphase übergegangen, da eine Verlängerung der Laufzeit durch die Gesellschafter nicht beschlossen wurde. Daraufhin wurde zusammen mit der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidation im Handelsregister angemeldet und mit Eintragung am 17.02.2021 bestätigt. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, wurde ebenfalls gemäß Gesellschaftsvertrag als alleinige Liquidatorin bestellt.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt ist die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin in Gesprächen mit Kaufinteressenten. Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie und der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

b) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

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 weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkaufsprozess der letzten Immobilie befindet. Hier könnte es lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Immobilienpreise aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für große Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

Da sich die Investmentgesellschaft in der Liquidationsphase befindet und sich derzeit nur noch eine Immobilie im Bestand befindet, sind negative Auswirkungen auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 14 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit 2 Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte. Zum 31.12.2020 beschäftigte die KVG 20 Mitarbeiter – hiervon 17 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 geringfügig Beschäftigte. Jahresdurchschnittlich beschäftigte die KVG im Geschäftsjahr 2020 ca. 15 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 in geringfügig Beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.175.317 EUR (Vorjahr: 1.028.665 EUR) sowie 176.970 EUR (Vorjahr: 183.393 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.		
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 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden an WSB ausgelagert, anschließend wurde die interne Revision an ABRT 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	

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2020 ist durch die Alpha Ordinum GmbH, Harlachweg 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 2020 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2021

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 2021 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 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 10.02.2015).

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	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 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., Crailsheim

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Sachanlagen / Verkehrswerte	10.200.000,00	14.867.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	278.238,36
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	897.045,01	719.619,94
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	40.772,00	321.325,33
5. Sonstige Vermögensgegenstände	347.863,80	898.006,52
Summe AKTIVA	11.485.680,81	17.084.190,15
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	366.047,10	481.774,25
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	3.191.062,56	4.723.672,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	424.498,43	476.568,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	26.190,00	25.439,25
b) Andere	55.752,15	667.846,07
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	-3.982.997,38	-3.982.997,38
b) Kapitalrücklagen	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	2.904.030,18	5.933.522,99
d) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	7.234.013,38	1.937.458,50
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
Summe PASSIVA	11.485.680,81	17.084.190,15

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., Crailsheim

	2020 EUR	2019 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	303.976,96	3.721.177,61
b) Sonstige betriebliche Erträge	308.279,05	63.919,19
Summe der Erträge	612.256,01	3.785.096,80
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-90.759,21	-316.369,46
b) Bewirtschaftungskosten	-252.710,44	-2.861.621,67
c) Verwaltungsvergütung	-14.637,22	-99.832,21
d) Verwahrstellenvergütung	-26.775,00	-26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-57.109,00	-63.700,00
f) Sonstige Aufwendungen	-951.154,29	-1.717.510,94
Summe der Aufwendungen	-1.393.145,16	-5.085.809,28
3. Ordentlicher Nettoertrag	-780.889,15	-1.300.712,48
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	523.623,54	6.995.504,30
b) Realisierte Verluste	0,00	-398.236,94
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
6. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.751.254,45	3.867.768,16
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-278.238,36	-1.578.006,67
7. Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.029.492,81	2.289.761,49
8. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.286.758,42	7.586.316,37



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., 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 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. mit Sitz in Crailsheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 14. Oktober 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 724180 eingetragen.

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Eintragung der Liquidation im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm erfolgte am 17. Februar 2021.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Crailsheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des KAGB, der KARBV sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Gemäß §§ 158, 135 Abs. 2 KAGB waren die §§ 264 bis 289a HGB zu beachten, soweit Spezialvorschriften des KAGB nichts anderes vorsehen.

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

Die Anwendung der Bewertungsgrundsätze erfolgt - infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase im Anschluss an den Bilanzstichtag – unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. 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 Bewertung der **Immobilien** im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung wird der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter gutachterlich ermittelt. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** werden nach § 271 (1) Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren abgeschrieben.

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 gem. § 22 (3) KARBV **realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo aus Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten unter Berücksichtigung der Ausbuchung der Restbuchwerte der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte ist als Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ausgewiesen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Sachanlagen** in Höhe von TEUR 10.200 (Vorjahr: TEUR 14.867) und **Anschaffungsnebenkosten** in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 278) handelt es sich im Berichtsjahr noch um eine Wohnimmobilie, die in 2016 erworben wurden. In 2020 wurden zwei Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 897 (Vorjahr: TEUR 720) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 321) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung. Im Vorjahresbetrag sind Forderungen aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 200 enthalten.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 348 (Vorjahr: TEUR 898) werden überwiegend Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 192, Forderungen aus Erwerberabrechnungen von TEUR 92 und unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten von TEUR 37 ausgewiesen.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 366 (Vorjahr: TEUR 482) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 57), für Leerstandskosten (TEUR 42), für Kosten der Liquidation (TEUR 109) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 128).

Unter **Kredite** in Höhe von TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 4.724) werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf der im Bestand befindlichen Immobilie besichert sind.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 424 (Vorjahr: (TEUR 477) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr TEUR 693) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 668), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen, und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 25).

	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. Kredite	3.191 (4.724)	0 (0)	0 (0)	3.191 (4.724)
2. Verbindlichkeiten aus LuL	424 (477)	0 (0)	0 (0)	424 (477)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	26 (25)	0 (0)	0 (0)	26 (25)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	56 (668)	0 (0)	0 (0)	56 (668)
	3.697	0	0	3.697

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -43.968 (Vorjahr: TEUR -43.968), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 2.904 (Vorjahr: TEUR 5.934), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 7.234 (Vorjahr: TEUR 1.937), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 5.297) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 7 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 40 (Vorjahr: TEUR 80) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020**

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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	10.708.888,99	23.115.072,62
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-19.992.500,00
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	-257.265,61	5.296.554,88
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.029.492,81	2.289.761,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	7.422.130,57	10.708.888,99

Verwendungsrechnung zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-257.265,61	5.296.554,88

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	31.12.2019 EUR	Einla- gen EUR	Entnahmen EUR	Gewinn EUR	31.12.2020 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-43.967.997,38	0,00	0,00	0,00	-43.967.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	7.234.013,38	0,00	0,00	-257.265,61	6.976.747,77
	4.775.366,00	0,00	0,00	-257.265,61	4.518.100,39
Eigenkapital	4.775.366,00	0,00	0,00	-257.265,61	4.518.100,39

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 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % 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 die Entnahmen (Ausüttungen im Berichtsjahr TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR 257) 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 **Erträgen aus Sachwerten** in Höhe von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 3.721) handelt es sich um die Mieterträge (im Berichtsjahr im Wesentlichen aus nur noch einem Objekt) aus in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 316) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 2.862) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte (im Berichtsjahr im Wesentlichen aus nur noch einem Objekt).

Die **Verwaltungsvergütung** von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 100) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 64) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR **951** (Vorjahr: TEUR 1.718) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Vermittlungsprovisionen	73	27
Assetmanagement	150	300
Periodenfremde Aufwendungen	215	118
Gewerbesteuer	0	446
Forderungsverluste	223	536
Kosten der Liquidation	109	0
Rechts- und Beratungskosten	55	35

Aus **Veräußerungsgeschäften** realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 6.996) sowie Verluste in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 398).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -3.029 (Vorjahr: TEUR 2.290) resultiert überwiegend aus der Veränderung der nicht realisierten Ergebnisse der Neubewertung der Objekte von TEUR -2.751 (Vorjahr: TEUR 3.868) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 1.578) unter Berücksichtigung der Ausbuchung des Restbuchwertes der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR **-257.265,61** 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 im Berichtsjahr oblag der ICD 7 GmbH i.L. mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

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

Mit Datum vom 16. Februar 2021 wurde die Liquidation der ICD 7 GmbH i.L. beschlossen und am 19. Februar 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRB 720554 eingetragen.

Zu Liquidatoren wurden bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,19
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2020

I. Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	57072	Siegen	Liegnitzer Str. 66,74,88	01.03.2020
DE	97084	Würzburg	Prager Ring 2	divers in 2020, da Verkauf nach WEG

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale***
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	W, B	W, Gew	01.04.2016	1960	844	634	1.366	G, A

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück
B = Büro- und Geschäftsgebäude

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen
Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage
A = Aufzugsanlage

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

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand (EUR)	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)					
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	66,45%	W: unbefristet, Gewerbe bis 12/2021	10.200.000	500.932	50	228.352	31,28%

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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*)	
2016	EUR	36.417.489,91	EUR	0,91
2017	EUR	30.803.152,80	EUR	0,77
2018	EUR	23.115.072,62	EUR	0,58
2019	EUR	10.708.888,99	EUR	0,27
2020	EUR	7.422.130,57	EUR	0,19

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung dar. Die Abnahme des Anteilswertes beruht auf geleisteten Ausschüttungen.

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	6.509.505,88 16,13 %
Transaktionskosten **)	EUR	108.370,65
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung		1,66 %

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

**) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

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	14.637,22
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	26.775,00

*) 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

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Zum 01.01.2021 ist die Gesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag in die Liquidationsphase übergegangen, da eine Verlängerung der Laufzeit durch die Gesellschafter nicht beschlossen wurde. Daraufhin wurde zusammen mit der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidation im Handelsregister angemeldet und mit Eintragung am 17.02.2021 bestätigt. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, wurde ebenfalls gemäß Gesellschaftsvertrag als alleinige Liquidatorin bestellt.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt ist die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin in Gesprächen mit Kaufinteressenten. Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie und der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

b) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

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 weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkaufsprozess der letzten Immobilie befindet. Hier könnte es lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Immobilienpreise aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für große Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

Da sich die Investmentgesellschaft in der Liquidationsphase befindet und sich derzeit nur noch eine Immobilie im Bestand befindet, sind negative Auswirkungen auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen.

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 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.524.

Crailsheim, den 27. April 2021

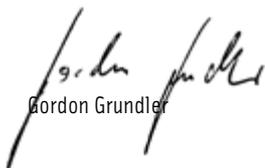
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. vertreten durch ICD 7 GmbH


Sascha Müller


Stephan Huß


Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer


Gordon Grundler


Dr. Thomas Peters

10. Bilanzzeit

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., 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 27. April 2021


Stephan Hub


Sascha Müller


Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Den vollständigen Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerk des Abschlussprüfers erhalten Sie auf Anfrage bei der Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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