



JAHRESBERICHT 2021

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

(WKN A3CNXS | ISIN DE000A3CNXS5)

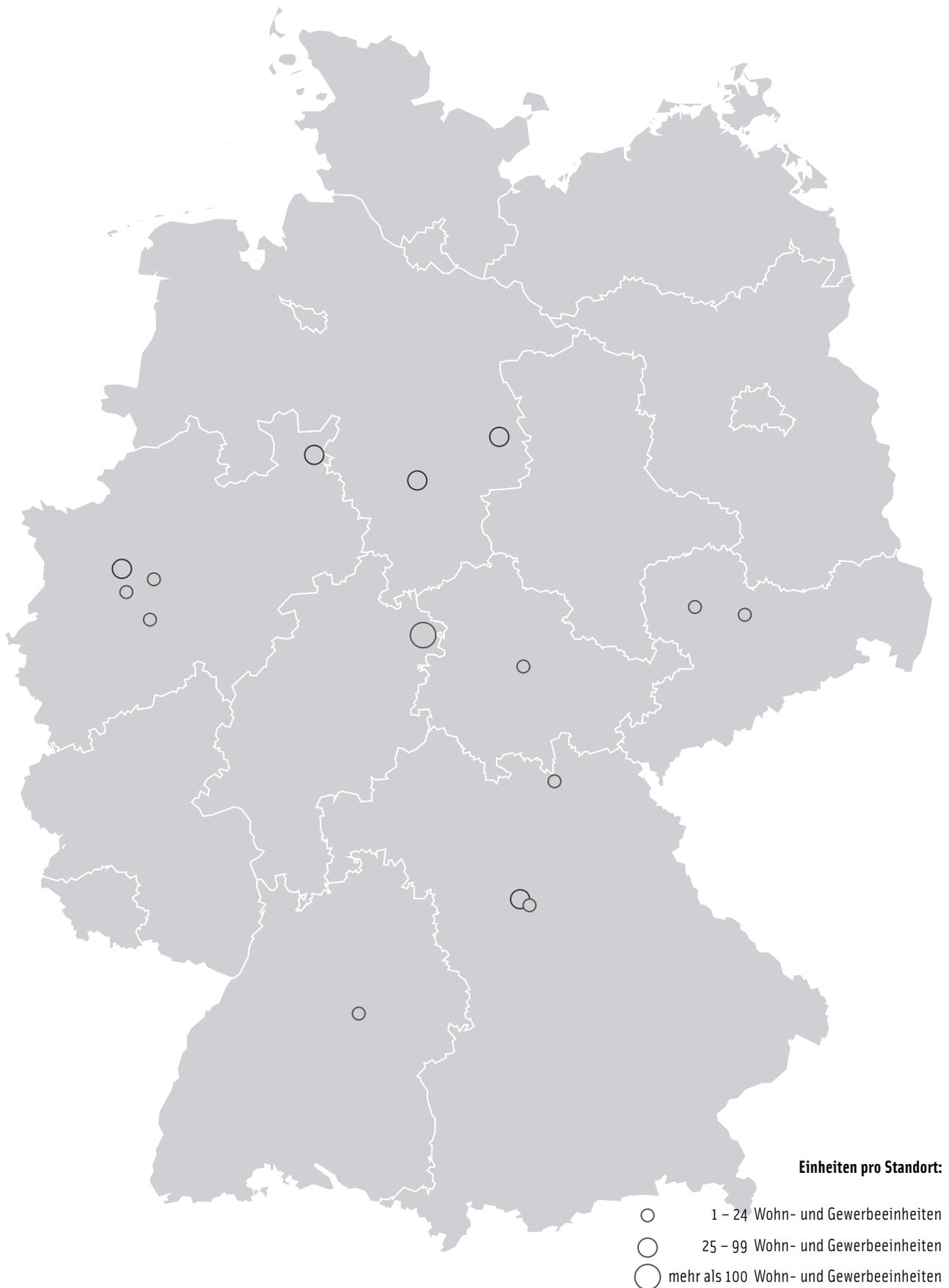
GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF
(ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS)

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge



STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 11 RENOVATION PLUS

Stand: Mai 2022



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Investieren In Sachwerte	7
Objektübersicht ICD 11 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	12

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	15
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	15
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	16
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	18
2. Tätigkeitsbericht	19
2.1. Laufende Tätigkeiten	19
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	20
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	23
3. Wirtschaftsbericht	25
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	25
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	25
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	26
3.4. Lage des Unternehmens	26
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	27
4. Chancen- und Risikobericht	29
4.1. Risikoprofil	29
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	29
4.3. Risikomanagementsystem	29
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	30
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	31
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	31
5. Weitere Lageberichtsangaben	33
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	33

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	35
7. Bilanz	37
8. Gewinn- und Verlustrechnung	38
9. Anhang für das Geschäftsjahr	39
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	39
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	39
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	40
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	44
9.5. Sonstige Angaben	45
9.6. Immobilienverzeichnis	47
10. Bilanzzeit	51
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	51

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Emission unseres fünften Alternativen Investmentfonds ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus ging die erfolgreiche ICD-Reihe im Juli des vergangenen Jahres 2021 in die elfte Runde.

Wie Sie dem Lagebericht (ab Seite 15) entnehmen können, wurden zum Bilanzstichtag bereits mehrere Ankäufe getätigt und es konnte ein Kommanditkapital von nahezu 38 Mio. EUR eingeworben werden. Deshalb wurde noch vor Jahreswechsel das anfänglich prospektierte Eigenkapital-Volumen des Fonds ICD 11 R+ von 40 auf 75 Mio. EUR angehoben.

Entsprechend unserer Erwartungen verlief auch das bisherige Geschäftsjahr 2022 sehr dynamisch. Zum Redaktionsschluss im Mai beläuft sich der Platzierungsstand des Fonds auf 70 Mio. EUR Kommanditkapital und das Fonds-Portfolio konnte weiter vergrößert werden. Wie Sie Seite 3 unseres Berichts und der Objektübersicht (Seite 11 und 12) entnehmen können, ist der ICD 11 R+ bereits auf sieben Bundesländer diversifiziert und in fünfzehn Städten investiert. Die Gesamtinvestition des Fonds erhöhte sich ebenfalls auf nahezu 70 Mio. EUR.

Darüber hinaus möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten gerne auch einen kurzen Marktausblick geben. Die in diesem Jahr gegenüber knapp 5 Prozent in 2021 noch einmal deutlich gestiegene Inflationsrate belastet Geldwerte und führt zu vermehrter Nachfrage nach inflationsgeschützten Sachwerten. Die Historie zeigt, dass seit 1970 in jeder Dekade nach Inflation mit Wohnimmobilien eine positive Wertentwicklung erzielt werden konnte. Somit funktionieren Wohnimmobilien sehr erfolgreich als Stabilitäts- und Wertanker. Nach wie vor ist das Neubauvolumen in Deutschland deutlich zu niedrig, die Nachfrage nach Wohnraum nimmt bundesweit stetig zu und die gestiegenen Baupreise erhöhen auch den Wert der Bestandsimmobilien. Für die nächsten Jahre wird es aber verstärkt darauf ankommen, eine klare Strategie der Bestandsoptimierung umzusetzen. Hierbei können wir auf nunmehr 15 Jahre Erfahrung und Expertise zurückgreifen.

Mit Ihrem Investment in den ICD 11 R+ schützen Sie Ihr Kapital nicht nur konsequent vor Entwertung, sondern leisten einen Beitrag zum klimaschonenden Umbau und erwirtschaften einen realen Gewinn. Wie positiv sich die weiteren Mitglieder unserer Fonds-Familie entwickelt haben, können Sie der Übersicht auf Seite 6 entnehmen.

Wir danken allen Anlegern für ihr bisheriges Vertrauen und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 11 GmbH


Sascha Müller


Holger Kalmbach

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO

						
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.	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich	Zinspapier
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008	12.2007 – 08.2010	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013	07.2014 – 03.2015
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	240	246	317	349	295
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	ca. 18,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekapital	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR	7.677.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	325 %	259,5 %	311,5 %	69 %	136,5 %	117,25 %
Zuletzt erwartete Gesamtauszahlungen	ca. 330 %	ca. 265 %	ca. 315 %	ca. 260 %		

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

					
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	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	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	07.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021	seit 07.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	1.371	2.978	2.856	3.016	1.627
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 70,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekapital	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 70,0 Mio. EUR
Auszahlungen gesamt*	135,5 %	28 %	12,5 %	3 %	-

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

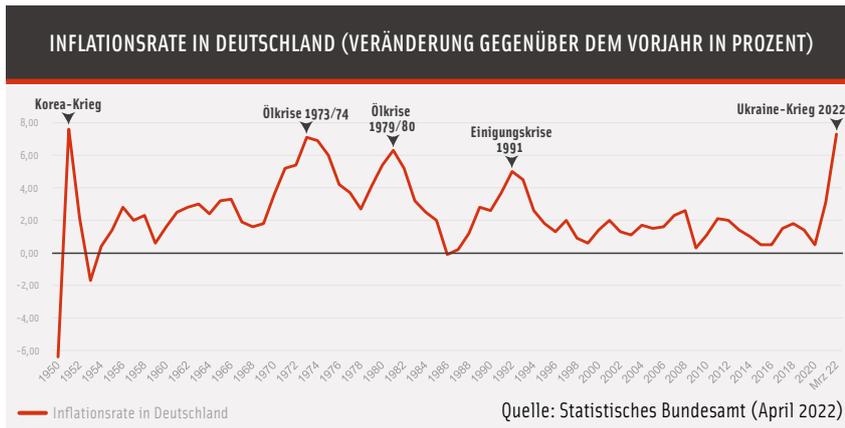
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation

Stand: Mai 2022

Mit attraktiven Renditen die Kaufkraft sichern...

Hohe Schwankungen am Aktienmarkt von teils über 5 Prozent im Tagesverlauf zeigen, dass das wirtschaftliche Umfeld und der unerwartete Kriegsausbruch in Europa Unsicherheit für Finanzmärkte und Anleger ergibt. Gesucht wird ein „sicherer Hafen“ für die Anlage.

Nachdem sich schon zur Jahreswende die Inflation in Deutschland um die 5-Prozent-Marke bewegte, haben nicht zuletzt die Energiepreise diese aktuell auf über 7 Prozent angehoben. Eine ähnlich hohe Inflationsrate gab es in Deutschland zuletzt im Herbst 1981, bedingt durch die Auswirkungen des Ersten Golfkrieges und den Anstieg der Mineralölpreise.¹⁾



Etabliert zur Inflationsbekämpfung hat sich eine deutliche Zinserhöhung durch die Notenbanken. Dies führt zu einer verringerten Geldnachfrage und reduziert damit die Geldentwertung. Während die amerikanische Notenbank FED hier aktiv vorgeht, belässt die EZB den Schlüsselzins weiterhin auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent und führt auch die Anleihekaufprogramme weiter, wodurch zusätzliche Liquidität erzeugt wird. Aufgrund hoher Verschuldungsquoten vieler Euro-Länder und den Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine ist aktuell davon auszugehen,

dass die EZB diese notwendige Zinswende später und niedriger als erforderlich umsetzen wird. Erst zum Jahresende ist in Europa mit ersten Zinsschritten zu rechnen, während für die USA zum Jahresende bereits ein Leitzins von über 2 Prozent erwartet wird. Investoren suchen daher vermehrt „sichere Häfen“ auf und stellen sich die Frage, welche Assetklassen in einem solchen Inflationsumfeld und angesichts der aktuellen Zinspolitik profitieren kann. Einen natürlichen Schutz vor Geldentwertung bieten Sachwerte wie bspw. Wohnimmobilien, die sich in vielen Krisenszenarien, zuletzt auch in der Coronazeit als schwankungsarmes und resilientes Investment ausgezeichnet haben und prädestiniert für den langfristigen Kaufkrafterhalt des Anlegers sind.

Ausgelöst durch starke fundamentale Faktoren, wie einen Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien, hohe und weiter steigende Neubaukosten und die von geringen Zinsen angetriebene Rotation von Anleihen in Immobilien, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zudem haben auch Mietpreise einen Anstieg verzeichnet – dieser ist jedoch wesentlich geringer gegenüber der Kaufpreisentwicklung ausgefallen (siehe 3.1. „Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen“). So stellte der Jahreswirtschaftsbericht 2022 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz fest, dass der Anteil von Haushalten mit einer Überlastung durch Wohnkosten seit Jahren stetig gesunken ist.²⁾

„Bis 2025 fehlen laut Mieterbund 1,5 Millionen Wohnungen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.“

Quelle: Westdeutsche Zeitung (Mai 2022)

Auch wenn es regional einzelne Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien geben sollte, scheint der Gesamtmarkt in Deutschland durchaus realistisch bepreist zu sein, wie zwei einfache Vergleiche zeigen können:

- Reine Neubaukosten übersteigen oftmals die Kosten für den Ankauf sowie die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien. Laut dem Magazin „Focus“ zeigt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft „Zeitgemäßes Bauen“, dass sich nur bei rund zwölf Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ein Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr lohnt, als eine Sanierung nach Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV).³⁾
- Der starke Anstieg der Rendite für eine zehnjährige Bundesanleihe ist zwar deutlich auf über 0,8 Prozent pro Jahr gestiegen, gleichzeitig hat dies aber zu Kursverlusten von Anlegern bei Bundesanleihen im Ausmaß von fast 10 Prozent geführt. Der Renditeabstand zu einer gut bewirtschafteten Wohnimmobilie liegt weiterhin bei 3 bis 4 Prozentpunkten – eine ähnliche Differenz wie bereits vor 10 Jahren.⁴⁾

Dies sollte für gut eingekaufte Bestandsimmobilien mit möglichen Mietrenditen von bis über 5 Prozent pro Jahr auch bei einer Zinserhöhung eine höhere Preisstabilität bei stabilem Cash-Flow erwarten lassen.

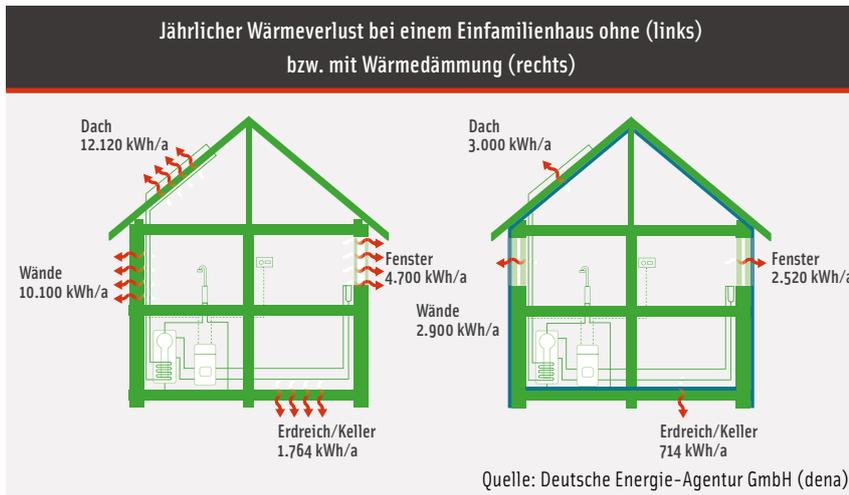
INVESTIEREN IN SACHWERTE

...und den Klimaschutz proaktiv unterstützen!

Immer öfter wird auch bei der Geldanlage mittels Begriffen wie „Nachhaltig“, „ESG-konform“ oder „grünes Investment“ berichtet. Meist wird dabei auf den Klimaschutzaspekt fokussiert, der in der bisherigen Rechtssetzung im Mittelpunkt steht. Wir möchten Sie an dieser Stelle unterstützen, diese Begriffe einzuordnen und aufzeigen, wie wir bei Primus Valor konkret an der Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten.

In Deutschland verfolgt die Politik einen klaren Pfad zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes in Deutschland. Für alle Sektoren wurden dabei jährliche Grenzwerte im Klimaschutzgesetz festgelegt. Der Gebäudesektor soll bis 2030 eine Reduktion der Klimagase um über 40 Prozent erreichen. Anteilig muss daher in den kommenden acht Jahren genauso viel Energie eingespart werden, wie in den letzten 30 Jahren.

Angesichts von nicht einmal 1 Prozent Neubau pro Jahr liegt ein Schlüsselement zur Erreichung der Klimaziele in der Reduzierung des Klimaausstoßes im Bestand. Die EU-Gebäuderichtlinie fordert deshalb, die 15 % schlechtesten Wohngebäude bis 2030 energetisch zu sanieren. Das sind in Deutschland mehr als 6 Millionen betroffene Wohneinheiten und damit mehr, als in den letzten 20 Jahren neu gebaut wurden. Erfolgreiche Maßnahmen sind dabei insbesondere die Dämmung von Dächern und Fassaden, der Einbau neuer Heizungsanlagen oder der Austausch von Türen und Fenstern. Photovoltaik-dachanlagen können diese Einsparungen situativ ergänzen.



Diese massiven Investitionen in die Bausubstanz erfordern viel Kapital, was auch die Politik anerkennt und durch zinsgünstige Darlehen oder Sanierungszuschüsse fördert.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen gilt es, das soziale Gleichgewicht zu halten, damit Mieter die energetisch sanierten Wohnungen auch weiterhin bezahlen können. Das Ziel sollte sein, eine Verlagerung von Heizkosten in Richtung Kaltmiete zu erzielen, aber in der Warmmiete möglichst niedrige Steigerungen vornehmen zu müssen. Zudem sollten diese durch die Preissteigerung bei den Energiekosten möglichst bald wieder ausgeglichen werden können, so dass die Mieter neben einem besseren Nutzwert auch finanziell profitieren. Denn durch eine bessere Dämmung von Dächern und Wänden ist eine monatliche Kosteneinsparung von 50 Cent bis 1 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche durchaus erreichbar.

Wir bei Primus Valor nehmen bereits vor dem Ankauf unserer Objekte die Optimierungsmöglichkeiten in den Blick. Im Unterschied zum Gesamtmarkt, der auf jährliche Optimierungsquoten von unter 1 Prozent des Wohnungsbestandes kommt,⁵⁾ zeigen wir in unseren Fonds regelmäßig, dass es möglich ist, auch bis zu 10 Prozent der Gebäude pro Jahr zu optimieren. Ein klarer Beitrag, um die Klimaziele zu erreichen und ein positiver Effekt – auch für unsere Investoren.

ESG

ESG steht für Umwelt (Environment)–Soziales (Social)–Unternehmensführung (Governance) und meint, dass für nachhaltiges Wirtschaften Kriterien aller drei Bereiche mit betrachtet werden sollen.

NACHHALTIGKEIT

Der Begriff Nachhaltigkeit wurde bereits 1713 von Carl von Carlowitz (Oberberghauptmann in Kursachsen) verwandt um zu beschreiben, dass man in der Forstwirtschaft nur so viele Bäume fällen dürfe wie nachwachsen können, sodass der Wald weiterhin für die künftige Nutzung zur Verfügung steht. Wer nachhaltig handelt, schätzt also die Folgen seines Handelns für die Zukunft ab, möglichst in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Mittels Transparenz- und Offenlegungsverordnung hat der europäische Gesetzgeber neue Anforderungen u.a. für die Anbieter von Anlageprodukten und Berater gestellt. Infolgedessen müssen die Anbieter Ihre Investments in unterschiedliche Nachhaltigkeitskategorien eingruppiert und Berater müssen die Nachhaltigkeitswünsche der Kunden bei der Anlageempfehlung mitberücksichtigen.

Bestehende Wohnungen modernisieren, statt neu zu bauen, ist gut für die Umwelt. Wir haben schon lange erkannt: Wer eine Immobilie saniert oder modernisiert, erhält eine höhere Wohnqualität, hat geringere laufende Kosten und schont die Umwelt.

Nachhaltig investieren bedeutet für uns, Geld zukunftsorientiert im Wohnimmobilienmarkt anzulegen und damit den Weg zu mehr Klimaeffizienz aktiv zu unterstützen. Das ist eine WIN-WIN-WIN-Situation. Wir sorgen für den Schutz unserer Umwelt, die Mieter profitieren von niedrigeren Heizkosten und Anleger können von den attraktiven Wertsteigerungen profitieren. Wir möchten nachfolgenden Generationen Immobilien hinterlassen, die lange und mit möglichst wenig Energieverbrauch nutzbar sind.

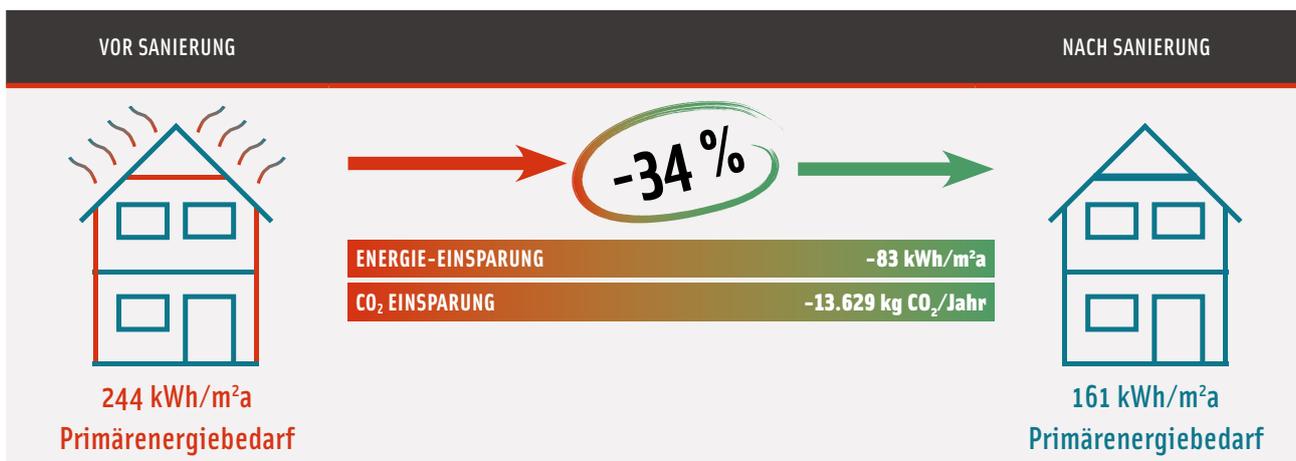
Energieeinsparung am Beispiel-Objekt „Burgkirchen“ (ICD 9 R+)

Das Thema CO₂-Einsparung und damit dem Klimawandel entgegenzuwirken ist kein Trend, sondern die Aufgabe unserer Zeit. Energetische Sanierung und Schonung von Ressourcen möchten wir Ihnen exemplarisch an einem Objekt am Standort Burgkirchen unseres Fonds ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus erläutern. Das freistehende Mehrfamilienhaus in der Höchster Straße (8 Wohneinheiten) wurde im Rahmen eines Portfolio-Ankaufs von über 190 Wohneinheiten erworben und umfassend energetisch saniert. Neben einer neuen Gebäudehülle (Außenwand), mit einer Wärmedämmung von 14 cm, erhielt auch die Oberste-Geschoss-Decke (OGD) eine solche Wärmedämmung.

Stellt man einen Vorher-Nachher-Vergleich der genannten Sanierungsmaßnahmen auf, lassen sich folgende Energieeinsparungen am aktuellen Ist-Zustand des Objekts auf einer vermietbaren Fläche von 640 m² feststellen: Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 244 kWh/m² auf 161 kWh/m², also um circa 34 %. Die CO₂-Emissionen werden um über 13.000 kg CO₂ pro Jahr reduziert.

Baujahr	Grundstück	Wohn-/ Nutzfläche	Wohneinheiten
ca. 1955 – 1957	33.130 m ²	10.454 m ²	191

Schätzungen zufolge kompensiert ein einzelner Baum im Durchschnitt den Ausstoß von ca. 10 kg CO₂ im Jahr. Folglich kann somit eine Einsparung äquivalent der Pflanzung von 1.300 Bäumen bzw. gut 2 Hektar Wald erzielt werden.⁶⁾ Einsparungen dieser Art wirken sich positiv auf den Treibhauseffekt aus und helfen, unser Klima zu schützen.



Quellenangaben

- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_137_611.html
- Vgl. Jahreswirtschaftsbericht 2022, Seite 101, Ziffer 278.
- https://www.focus.de/immobilien/bauen/immobilien-sanieren-oder-neu-bauen-wann-lohnt-sich-der-haus-abriss_id_5021861.html
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/238018/umfrage/rendite-zehnjähriger-staatsanleihen-in-deutschland-nach-monaten/#:~:text=Im%20Februar%20des%20Jahres%202022,%2D0%2C39%20Prozent%20verzinst.>
- https://www.bundesbaublatt.de/news/sanierungsquote-muss-steigen-verbaende-fordern-langfristig-angelegte-anreize-im-gebaeudesektor_3706318.html
- https://a.plant-for-the-planet.org/wp-content/uploads/2020/12/faktenblatt_baeume_co2.pdf

OBJEKTÜBERSICHT ICD 11 R+

Stand: Mai 2022

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Erfurt	497 m ²		
	Essen	1.192 m ²		
	Fürth	2.576 m ²		
	Kronach	1.332 m ²		
	Nürnberg	2.443 m ²		

 **Energetische Sanierung**
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster

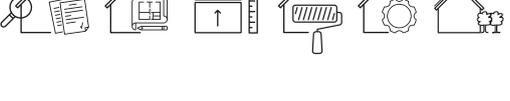
 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

 **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Wuppertal	768 m ²		
	Portfolio Eschwege	16.052 m ²		
	Esslingen am Neckar	1.039 m ²		
	Portfolio Niedersachsen/ Nordrhein- Westfalen/Sachsen	10.000 m ²		
	Wolfsburg	2.065 m ²		

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

STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFEN

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 2021 also bis Ende Februar 2023. 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 ist.

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 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.

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
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
ggü.	gegenüber
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
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

FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 11 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle:	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien
Start der Platzierung:	Juli 2021
Ende der Platzierung:	Voraussichtlich bis 31.12.2022
Geplante Laufzeit:	Bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Eigenkapital:	40 Mio. EUR; im Dezember 2021 erhöht auf 75 Mio. EUR
Anzahl der Zeichnungen:	942 (zum Stichtag), aktuell 1.627

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

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

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 11 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche unter Berücksichtigung der Änderungen aus Juni 2021 final mit Schreiben vom 28. Juni 2021 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase der Gesellschaft hat am 07.07.2021 begonnen und endet grundsätzlich spätestens am 31.12.2022, eine Verlängerung bis Ende 2023 ist möglich.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2030 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	941	37.753.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		942	37.754.000

*) gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 11 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels wird die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern einsammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufnehmen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Konzeptionsgemäß erfolgte die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt sein wird. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

Die Alpha Ordinum 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 Ordinum GmbH wurde am 22.06.2021 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen. 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, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an 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, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2,00 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 755.080 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,60 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2022 gelten soll. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 132.846 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100,00 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2,00 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen und eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 2,00 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so kann die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises erheben. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der 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 40 % (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 5,00 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 17.03.2021 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 sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnis 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 Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2021 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im selben Monat die Platzierungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 38.422.740 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 4.614.830 EUR inkl. Agio aus.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Am 10.12.2021 hat die ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit diversen Liegenschaften an 6 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis belief sich gemäß Kaufvertrag auf insgesamt 19.050.000 EUR und umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 8.458 m² sowie 34 Stellplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Fürth, Nürnberg, Kronach, Essen, Erfurt und Wuppertal verteilt und gingen erst nach dem Bilanzstichtag am 01.04.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Weitere Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Das Beteiligungsportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende zwei Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG sowie die ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG wurden beide am 25.08.2021 gegründet. Die Objektgesellschaften ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG und ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurden nach dem Bilanzstichtag am 01.03.2022 gegründet.

Es befand sich zum 31.12.2021 eine Objektgesellschaft (ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG) im Bestand der Investmentgesellschaft, bei der bis zum Bilanzstichtag zwar bereits ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, aber noch kein wirtschaftliches Eigentum erworben war.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird zukünftig im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag erfolgte jedoch noch kein Übergang des wirtschaftlichen Eigentums der notariell beurkundeten Immobilien, weshalb erst im Wirtschaftsjahr 2022 mit der Bewirtschaftung der Immobilien begonnen wurde.

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital werden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Immobilien und Portfolios aufgenommen. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keinerlei Darlehen zur Finanzierung der Kaufpreiszahlung oder Investitionskosten aufgenommen. Nach dem Bilanzstichtag wurden erste Gespräche mit potenziell finanzierenden Banken initiiert.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres befand sich die Investmentgesellschaft noch im Gründungsjahr, weshalb im Berichtsjahr keine ordentliche oder außerordentliche Gesellschafterversammlung stattgefunden hat.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

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

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

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

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	17./30.11.2021
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, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	28.01.2021 (sowie 21.07.2020 für die Zeit ab dem 01.08.2020)
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2021. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Am 09.12.2021 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2022 abgeschlossen
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
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 17.03.2021)
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.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	05.07.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Eigenkapitalvermittlungsvertrag
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH
Vertragsabschluss	06.07.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	02.07.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2023 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 8.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, übernimmt die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2024 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich 3,00 % Ausgabeaufschlag.
Vertragsbezeichnung	Marketingvertrag
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	01.07.2021
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Ansprüche. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
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) Kapitalerhöhungen

Entsprechend gesellschaftsvertraglicher Regelungen können durch die Treuhandgesellschaft sowie die Komplementärin in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft Beschlüsse zur Kapitalerhöhung oder Verlängerung der Platzierungsphase gefasst werden. Die Investmentgesellschaft hat sich mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgenden Beschluss durchzuführen.

(1) Beschluss vom 13.12.2021 Erhöhung um 35.000.000 EUR auf 75.000.000 EUR – Platzierungsfrist unverändert

b) Rücklagenerhöhung

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft. Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres, ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	500.000	0	09.12.2021	500.000
Gesamt	500.000	0		500.000

c) Auslagerung der internen 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.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 09.12.2021 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsdauer die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 01.10.2021 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 bestellt.

Weitere Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss 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 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 2,9 % verzeichnete und somit wieder höher ausfiel als im Vorjahr (-4,6 %).

In Deutschland lag im Jahr 2021 die Zahl der Baugenehmigungen bei 380.914 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 3,3 % 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 2021 gab es zuletzt nur 1999 mit 437.084.

Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft (ZIA) können Sie entnehmen, dass die Mieten für Wohnungen auch im Jahr 2021 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 8,46 EUR/m²/Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit +3,7 % ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3 % auf 3.140 EUR/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2 %. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreiszyklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise damit um 146 % erhöht. In Ostdeutschland sind sie stärker gestiegen als in Westdeutschland. Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Gegenüber dem unteren Wendepunkt im letzten Zyklus im Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbau fast verdoppelt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2021 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie und den Ukraine-Konflikt bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch weiterhin eine wichtige politische Diskussion. Vor allem im Hinblick auf die Anzahl der geflüchteten Personen, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin eine wichtige Thematik darstellen wird.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie sowie hinsichtlich des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 gestartet und endet grundsätzlich im Dezember 2022. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 37.754.000 EUR (Eröffnungsbilanz: 1.000 EUR) zuzüglich 668.740 EUR Agio (Eröffnungsbilanz: 30 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr (Rumpfgeschäftsjahr) auf -5.975.615 EUR. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Platzierungsgarantie.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgt voraussichtlich im August 2022.

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits den Ankauf eines Portfolios erfolgreich abschließen und eine erste Anzahlung leisten. Mit der Bewirtschaftung wurde erst im Wirtschaftsjahr 2022 begonnen. Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2021	32.447.125	0,86

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften noch kein wirtschaftliches Eigentum an Immobilien bis zum Bilanzstichtag halten, konnten keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaftet werden, weshalb im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen sind.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung, Marketing, Platzierungs-garantie und Haftungsvergütung in Höhe von insgesamt 5.779.937 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 195.678 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -5.975.615 EUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die sogenannte Fremdkapital Leverage Grenze gilt gemäß Anlagebedingungen §4 Abs. 3 jedoch nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an zwei Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält in beiden Objektgesellschaften 100 % der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 29.807.652 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Forderungen aus Einlageverpflichtungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 34.422.482 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Beteiligungen in Höhe von insgesamt 510.000 EUR dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 32.447.125 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Rücklagen, dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres zusammen. Die Rückstellungen stellen zusammen mit den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die zweitgrößte Position in Höhe von 2.173.883 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 311.474 EUR. In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2021
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	505.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	5.000

d) **Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde noch keine Auszahlung geleistet, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befunden hat.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z. B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u. a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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

3.5. **Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage**

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb, Marketing und Konzeption. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilienerwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Durch den Erwerb des ersten Immobilienportfolios hat die Investmentgesellschaft für die wirtschaftliche Lage eine erste Basis geschaffen.



4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

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

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

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist, keine den Anlagekriterien entsprechenden Immobilien zum Erwerb zu finden, sowie das ergänzende Risiko einer negativen Wertentwicklung der bereits erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass beim Abschluss zukünftiger Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert liegen oder während der Laufzeit und Prolongation stärker ansteigen als prognostiziert.

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

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

4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikoarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

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

b) Zinsänderungsrisiken

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

c) Marktpreisrisiken

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

d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird. Diese wurde im Rahmen der COVID-19-Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2021 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 Risiko-identifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken 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 rd. 1,5 %.

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 15,79 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 107,66 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

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

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

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie wurden an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde 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 2021 ist durch die Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden. Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

*) 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 22.06.2021).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
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"/>

Ort, Datum

Unterschrift

7. Bilanz zum 31.12.2021

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

	31.12.2021 EUR	16.02.2021 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	510.000,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	29.807.652,44	0,00
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	4.614.830,00	1.030,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	34.932.482,44	1.030,00
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	1.331.825,58	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	842.057,53	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	23.673,84	0,00
b) Andere	287.800,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	37.754.000,00	1.000,00
b) Kapitalrücklage	668.740,00	30,00
c) Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Verlustvortrag	0,00	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.975.614,51	0,00
Summe PASSIVA	34.932.482,44	1.030,00

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 16.02.2021 bis 31.12.2021

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

	16.02.-31.12.2021 EUR
I. Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) Erträge aus Sachwerten	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00
Summe der Erträge	0,00
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00
c) Verwaltungsvergütung	132.845,54
d) Verwahrstellenvergütung	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	36.057,00
f) Sonstige Aufwendungen	5.779.936,97
Summe der Aufwendungen	5.975.614,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.975.614,51
4. Veräußerungsgeschäfte	
a) Realisierte Gewinne	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.975.614,51
6. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.975.614,51



9. Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

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

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit Datum vom 16. Februar 2021 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRA 710021 erfolgte am 27. April 2021.

Bei den Zahlen der Bilanz zum 31.12.2021 bezieht sich der Ausweis der Vergleichszahlen auf die Zahlen der Eröffnungsbilanzwerte zum 16. Februar 2021. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung betreffen die Zahlen das Rumpfwirtschaftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021.

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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Mannheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 27. April 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 710021 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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 bestimmungsgemäßigem Verbrauch.

Bewertungsgrundsätze

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

Die **Beteiligungen** an Immobiliengesellschaften sind grundsätzlich gemäß § 168 (3) KAGB iVm. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft zu bewerten. Dieser entspricht dem Nettoinventarwert bzw. Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt

auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 (1) Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft.

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

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

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021 wurden zwei neue Beteiligungen erworben. Zu diesen werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 510 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 29.808 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von insgesamt TEUR 4.615 (Eröffnungsbilanz: TEUR 1) handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 1.332 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen von TEUR 1.271 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 36 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie für Verwahrstellenvergütungen von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 842 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Konzeption und Prospektierung von TEUR

491 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), Marketing von TEUR 245 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), laufender Verwaltung von TEUR 79 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 5 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

Unter **Andere Verbindlichkeiten** sind die übrigen anderen Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 288 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) ausgewiesen, die ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss betreffen.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	< 5 Jahre TEUR	
	(EB-Wert: TEUR)	(EB-Wert: TEUR)	(EB-Wert: TEUR)	(EB-Wert: TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus LuL	842	0	0	842
	(0)	(0)	(0)	(0)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	24	0	0	24
	(0)	(0)	(0)	(0)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	288	0	0	288
	(0)	(0)	(0)	(0)
	1.154	0	0	1.154

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 37.754 (Eröffnungsbilanz: TEUR 1) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 669 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter c) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -5.976 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) aus. Die Werterhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 11 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 Rumpfgeschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 40 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens

für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	16.02.2021 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	1.030,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	38.421.710,00	1.030,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.975.614,51	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	32.447.125,49	1.030,00

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	16.02.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpf-Geschäftsjahres	-5.975.614,51	0,00
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-5.975.614,51	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	16.02.2021 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Restgewinn Verlustanteil EUR	31.12.2021 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	1.000,00	37.753.000,00	0,00	0,00	37.754.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	30,00	668.710,00	0,00	0,00	668.740,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	0,00	0,00	0,00	-5.975.614,51	-5.975.614,51
	1.030,00	38.421.710,00	0,00	-5.975.614,51	32.447.125,49
Eigenkapital	1.030,00	38.421.710,00	0,00	-5.975.614,51	32.447.125,49

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 37.754). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Aus-schüttungen im Berichtsjahr TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 669).
- Auf dem Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlast-schriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -5.976) 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

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 133 beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 27 beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 36 beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 5.780 setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	16.02.-31.12.2021 TEUR
Vermittlungsprovisionen	4.255
Konzeption und Prospekterstellung	755
Marketing	378
Platzierungsgarantie	160
Rechts- und Beratungskosten	152
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	40
Treuhandvergütungen	8

Eine **Zeitwertänderung** aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung von Objektgesellschaften lag im Berichtsjahr nicht vor.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -5.975.614,51 wird dem Verlustvortragskonto der alleinigen Kommanditistin als Treuhänderin belastet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 11 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,86
Umlaufende Anteile (Stück)	37.754.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	505
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	5

9.6. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat zum 31. Dezember 2021 kein wirtschaftliches und/oder zivilrechtliches Eigentum an indirekt gehaltenen Immobilien in Deutschland. Der Übergang von Nutzen und Lasten der ersten Objekte erfolgt im Jahr 2022.

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

Entwicklung des Fondvermögens des letzten Geschäftsjahres

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilswert*)
16.02.-31.12.2021	EUR	32.447.125,49	0,86

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung dar. Der Anteilswert resultiert aus der Einwerbung von Kommanditkapital unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Berichtsjahres.

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	22.373.251,40
	26,71 %

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	132.845,54
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.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 669.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a. Rücklagenerhöhungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Letzter		Kapitalrücklage EUR
			Beschluss vom		
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	21.500.000	0	29.03.2022		22.000.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	1.500.000	0	22.02.2022		1.500.000
Gesamt	23.000.000	0			23.500.000

b. Weiterer Geschäftsverlauf

Am 11.02.2022 hat die ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 4 Liegenschaften an dem deutschen Standort Eschwege verhandelt und beurkundet. Der aus den Kaufverträgen hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 14.620.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von ca. 15.920 m², welche sich auf 260 Wohneinheiten verteilt. Des Weiteren beinhaltet der Kaufpreis eine Gewerbeeinheit sowie 18 Garagen. Der Kaufpreis kann frühestens am 31.05.2022 zur Zahlung fällig gesetzt werden. Ein Darlehen zur Finanzierung des Ankaufes wurde bisher nicht aufgenommen, jedoch gibt es bereits engere Gespräche mit potenziellen Kreditgebern.

Mit Gründung der Objektgesellschaften ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG sowie ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG am 01.03.2022 hat sich die Investmentgesellschaft an zwei weiteren Gesellschaften beteiligt. Die Beteiligungen und dessen Höhen erfolgten parallel der bereits bestehenden Objektgesellschaften und belaufen sich auf jeweils 5.000 EUR pro Gesellschaft. Das eingetragene Haftkapital beläuft sich ebenfalls entsprechend der Vorgängergesellschaften auf jeweils 1.000 EUR.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG hat den Kaufpreis aus dem am 10.12.2021 beurkundeten Kaufvertrag des Living Portfolios am 30.03.2022 überwiesen. Das wirtschaftliche Eigentum wechselte somit am 01.04.2022 auf die Objektgesellschaft. Zusätzlich konnte die Gesellschaft einen Tag zuvor am 29.03.2022 einen weiteren Ankauf beurkunden. Der Kaufpreis beläuft sich auf 3.550.000 EUR und betrifft eine Immobilie am Standort Esslingen, welche eine Wohnfläche von ca. 1.039 m² sowie 15 Stellplätzen umfasst. Die Kaufpreisfälligkeit ist eingetreten und man befindet sich mit potenziell finanzierenden Banken in engeren Gesprächen.

c. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten, bezogen auf die m²-Wohnfläche stabil gehalten werden und punktuell an das ortsübliche Niveau weiter angepasst werden können. Aufgrund der Vielzahl aktueller und zukünftiger Mietverhältnisse wird dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu kommen, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken entstehen.

Wie in den Vorjahren ist Wohneigentum stark nachgefragt. In Ballungsgebieten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen sowie deren Einzugsgebieten mussten Investoren mit weiter steigenden Kaufpreisen rechnen. Der Immobilienmarkt zeigte sich demnach im Jahr 2021 krisenresistent. Die Geschäftsführung sieht auch für das Jahr 2022 insgesamt eine positive Entwicklung, wobei insbesondere der Ukraine-Konflikt, das veränderte Zinsniveau und neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft haben können.

Am 24.02.2022 begann der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dramatischen Einschnitten auf der Angebotsseite von Öl, Gas, Kohle und weiteren Rohstoffen, was zu stark steigenden Preisen führte. Die Geschäftsführung rechnet deswegen mit steigenden Betriebskosten auf Ebene der Mieter. Auf der anderen Seite ist die Politik bemüht, diese Kostensteigerungen sozialverträglich zu gestalten, weswegen die Geschäftsführung gegenwärtig nicht davon ausgeht, dass die Entwicklung auf die Investmentgesellschaft wirtschaftlich einen negativen Einfluss hat.

Der bewaffnete Konflikt zwischen Russland und der Ukraine führt zu einer hohen Anzahl an Flüchtlingen, welche die Ukraine verlassen, um diesem zu entfliehen. Die ersten Flüchtlinge sind Anfang März in Deutschland, angekommen und sollen nach dem Willen der Regierung auf die verschiedenen Bundesländer verteilt werden. Die Hilfsbereitschaft von Privathaushalten ist hierbei außerordentlich hoch. Diese neuerliche Flüchtlingswelle führt zu einer weiteren Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, vor allem in den Ballungsgebieten. Hiervon sollten auch die aktuellen und zukünftigen Liegenschaften der Investmentgesellschaft profitieren.

Schon vor dem Konflikt in Ost-Europa avisierte die US-Zentralbank Federal Reserve (FED) eine Zinssteigerung von 7 Zinsschritten in den USA für die Jahre 2022/2023. Mittelfristig wird sich die Europäische Zentralbank (EZB) dieser Situation nicht entziehen können und die Zinsen für den EURO-Raum ebenfalls erhöhen. Auf Grund der steigenden Rohstoffpreise und dem Angebotsdefizit beispielsweise bei Chips und Agrarprodukten stieg die Inflation in Deutschland jeweils gemessen als Veränderung zum Vorjahresmonat im Januar 2022 um 4,9 %, im Februar 2022 um 5,1 % und im März sogar um 7,3 % (Quelle: Inflationsrate im März 2022 bei +7,3 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Es ist davon auszugehen, dass die EZB die steigenden Inflationen in Deutschland und Europa ebenfalls mit Zinsanhebungen begegnen wird.

Aus Sicht der Geschäftsleitung wirken die steigenden Zinsen der höheren Inflation, welche sich in teils deutlich erhöhten Baupreisen widerspiegelt, entgegen. Eine Immobilie stellt als Sachwert langfristig einen guten Inflationsschutz für Investoren dar. Aufgenommene Darlehen werden real weniger wert und innerhalb einer Lohn-Preis-Spirale werden sich die Mieten dauerhaft mindestens im Rahmen der Inflation nach oben hin anpassen. Steigende Mieten führen auch bei leicht zurückgehenden An- bzw. Verkaufsfaktoren, im Ergebnis zu nominal weiter steigenden Kaufpreisen.

Politisch hat es im Geschäftsjahr 2021 ein Regierungswechsel von einer großen Koalition hin zu einer „Ampel-Regierung“ gegeben. Ein politischer Schwerpunkt der neuen Regierung liegt im Thema Nachhaltigkeit und dort in einem besonderen Maße in der CO₂-Reduktion. Im Rahmen der investiven Maßnahmen geht die Geschäftsführung von einer weiteren Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen aus. Ein Instrument für eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen stellt die CO₂ Besteuerung dar. Im April 2022 hat sich die neue Bundesregierung dafür entschieden die Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Je nach Energiebilanz des Gebäudes müssen Vermieter in einem Stufenmodell anteilig mehr an der CO₂-Abgabe bezahlen. Das neue Modell soll nach aktuellem Sachstand zum 01.01.2023 eingeführt werden. Die konkrete Auswirkung der Klimaabgabe auf die Investmentgesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die Fondsgeschäftsführung geht aktuell davon aus, dass die Auswirkung der Abgabe sich nicht als wesentlich herausstellt.

Negative und belastende Faktoren sind ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO₂-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese aufgrund fehlender energetischer Maßnahmen im Verkaufsfall einen deutlich niedrigen Marktpreis erzielen. Diese Tendenzen werden jedoch im Rahmen der jährlichen Bewertungen berücksichtigt.

Die obigen Marktparameter, sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält weiter an der positiven Marktprognose fest. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten und den Fokus der Anleger durch eine erhöhte Inflation weiter auf Sachwerte wie Wohnimmobilien rücken.

Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 20 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die KVG 21 Mitarbeiter – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich ca. 17 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betragen EUR 1.433.086 (Vorjahr: EUR 1.175.317) sowie EUR 217.822 (Vorjahr: EUR 176.970) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinatum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinatum GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Mannheim, den 16. Mai 2022

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 11 GmbH



Sascha Müller



Holger Kalmbach



10. Bilanzzeit

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

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.

Mannheim, den 16. Mai 2022

Sascha Müller

Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerk des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinum GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschluss wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Primus Valor Konzeptions GmbH

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



PRIMUS VALOR



alpha ordinum
KAPITALVERWALTUNG