

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2021

ImmoChance Deutschland 8

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

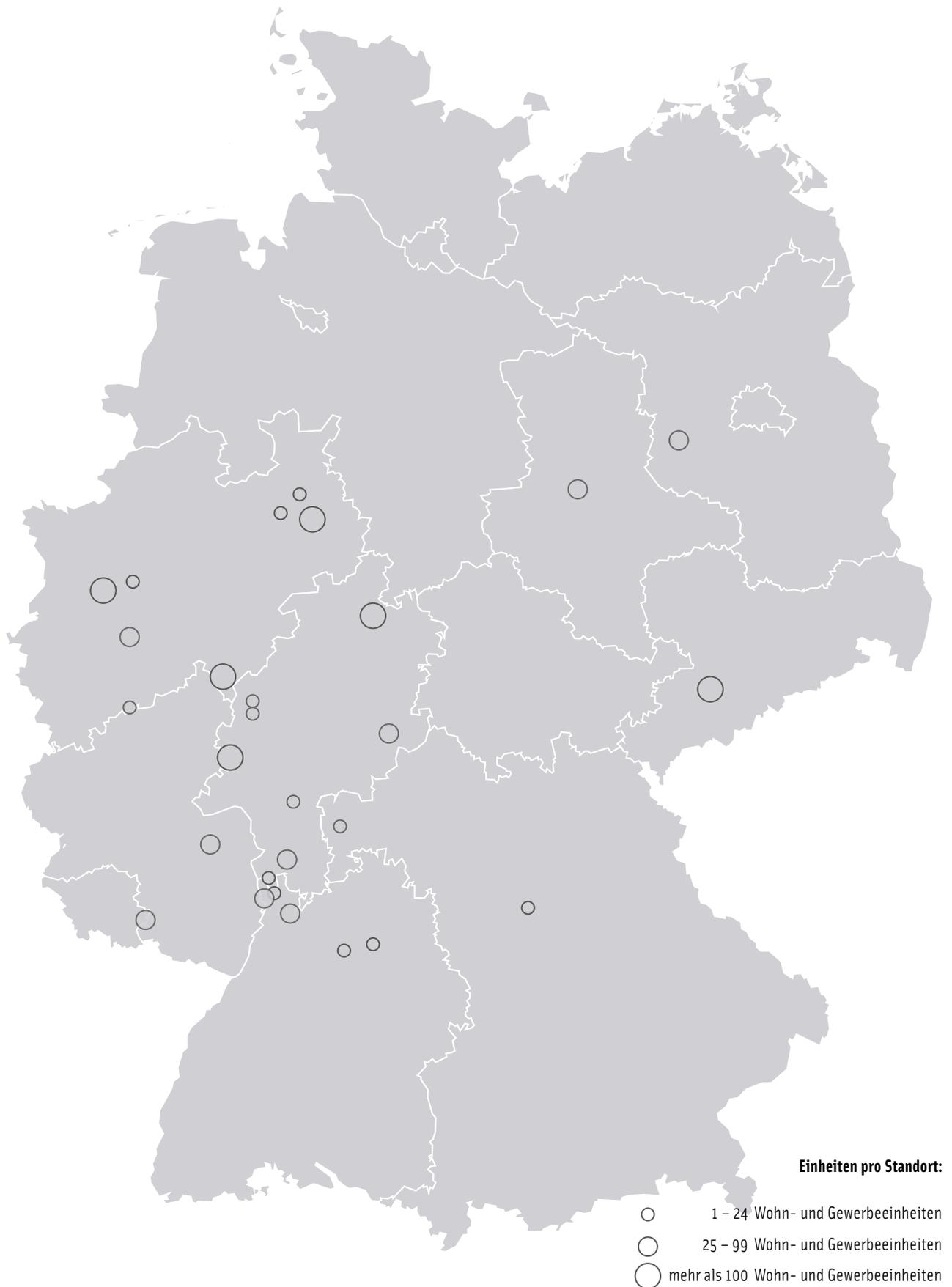
8

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS

Stand: Juli 2022



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Investieren In Sachwerte	7
Objektübersicht ICD 8 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	14

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	17
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	17
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	18
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	18
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	20
2. Tätigkeitsbericht	21
2.1. Laufende Tätigkeiten	21
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	25
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	28
3. Wirtschaftsbericht	31
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	31
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	31
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	32
3.4. Lage des Unternehmens	32
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	34
4. Chancen- und Risikobericht	35
4.1. Risikoprofil	35
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	35
4.3. Risikomanagementsystem	35
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	36
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	37
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	37
5. Weitere Lageberichtsangaben	39
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	39

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	41
7. Bilanz	43
8. Gewinn- und Verlustrechnung	44
9. Anhang für das Geschäftsjahr	45
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	45
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	45
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	46
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	51
9.5. Sonstige Angaben	52
9.6. Immobilienverzeichnis	54
10. Bilanzzeit	63
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	63

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits in unserem letzten Zwischenbericht mitgeteilt haben, war das Geschäftsjahr 2021 unseres Fonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (kurz: ICD 8 R+) neben der Bewirtschaftung der Objekte von umfangreichen Verkaufsprozessen geprägt. Besonders die Veräußerung eines Immobilien-Pakets für über 45 Mio. EUR spielt für das Jahr 2022 eine tragende Rolle, da der Übergang der Objekte an den Käufer über das Jahr 2022 verteilt erfolgt.

Aus ersten Verkäufen erhielten Sie im Januar 2022 eine Auszahlung von bis zu 7 Prozent (je nach Beitrittszeitpunkt und bezogen auf das jeweilig eingezahlte Kommanditkapital). Im Juli 2022 erhielten Sie als Investoren des ICD 8 R+ eine weitere Auszahlung von 20 Prozent Ihres investierten Kommanditkapitals, wodurch der aktuelle Gesamtrückfluss auf bis zu 48 Prozent stieg. Die Prospektprognose, die eine Auszahlung von bis zu 26 Prozent bis Jahresende anstrebte, ist damit bereits zum aktuellen Zeitpunkt deutlich übertroffen. Weitere Auszahlungen sind zu erwarten, da sich der Fonds weiterhin in der Bewirtschaftungsphase befindet, während die Veräußerungsphase bereits gestartet ist. Über weitere Entwicklungen Ihres Investments halten wie Sie natürlich auf dem Laufenden.

Ergänzend möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten einen kurzen Ausblick für den deutschen Wohnimmobilienmarkt geben. Die 2022 – gegenüber knapp 5 Prozent im Vorjahr – noch einmal deutlich gestiegene Inflationsrate belastet Geldwerte und führt zu einer vermehrten Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten.

Ein Vergleich mit Vergangenheitswerten seit 1970 zeigt, dass mit Wohnimmobilien in jedem Jahrzehnt eine positive reale Wertentwicklung (nach Abzug der Inflation) erzielt werden konnte. Die Assetklasse gehört daher weiterhin als sichere und lukrative Anlage zum Kern einer ausgewogenen Anlagestrategie. Darüber hinaus nimmt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zu – da diese durch Neubau nicht gedeckt werden kann, steigt auch der Wert von Bestandsimmobilien. Mit unserem Konzept „Renovation Plus“ und unserer bereits 15-jährigen Erfahrung mit energetischen Sanierungen von Bestandsimmobilien sehen wir uns in der Zukunft gut für Ihr Investment aufgestellt.

Die Entwicklung sämtlicher Mitglieder unserer Fonds-Familie können Sie der Übersicht auf Seite 6 entnehmen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die weitere Entwicklung und Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 8 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. 329 %		

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	2.968	2.856	3.016	2.053
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 100,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekapital	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100,0 Mio EUR	ca. 100,0 EUR	ca. 75,0 Mio. EUR
Auszahlungen gesamt*	135,5 %	48 %	12,5 %	3 %	-

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

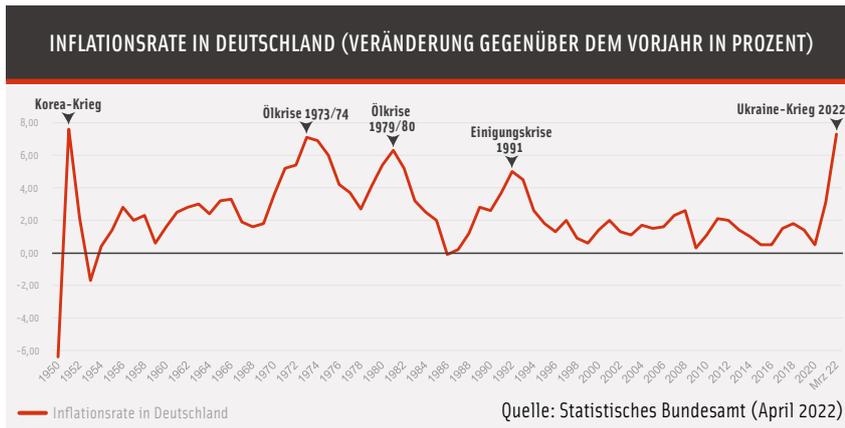
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation

Stand: Juli 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.

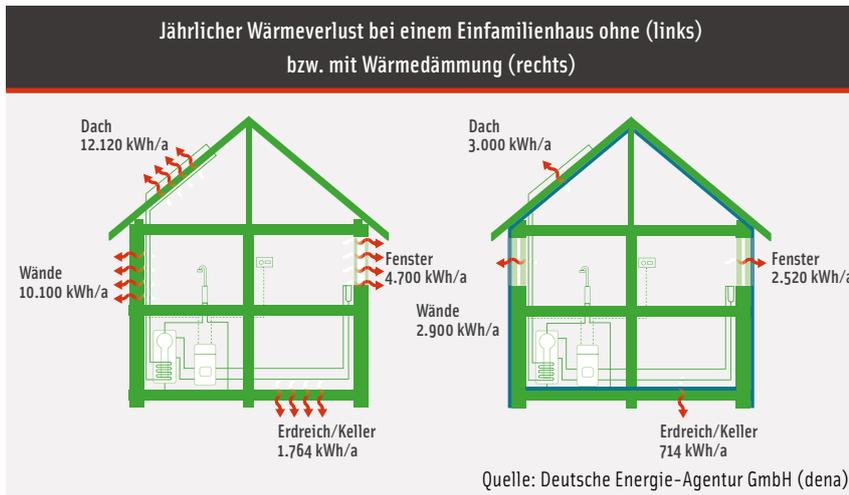
INVESTIEREN IN SACHWERTE

...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.

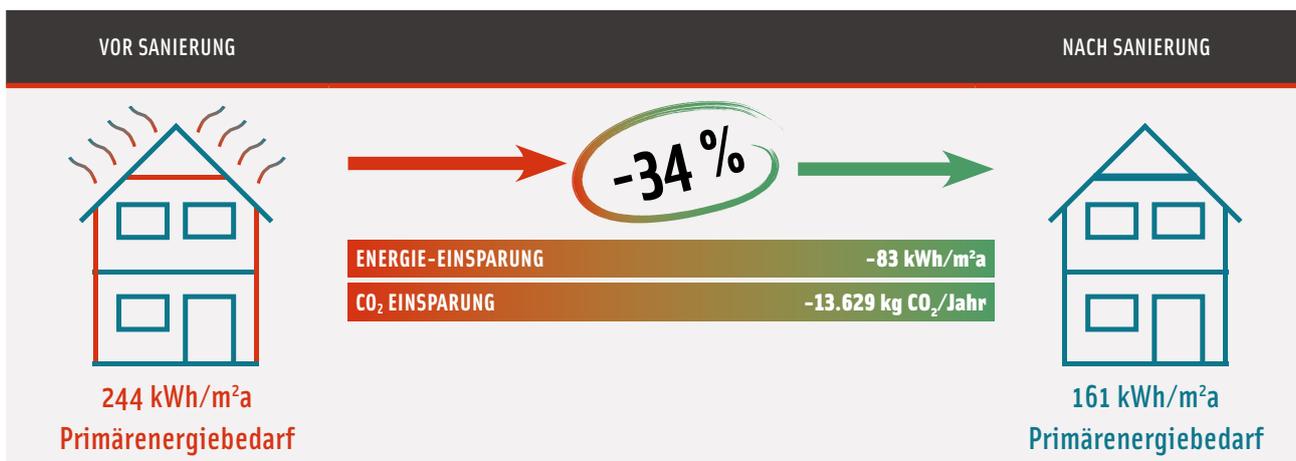
Energieeinsparung am Beispiel-Objekt „Burgkirchen“ (ICD 9 R+)

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-zehnjahriger-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 8 R+

Stand: Juli 2022

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Detmold VERKAUFT	1.285 m ²	     	
	Heilbronn (Sülmerstraße)	6.589 m ²	     	
	Herborn VERKAUFT	1.872 m ²	     	
	Limburg	4.689 m ²	     	
	Ludwigshafen (Hartmannstraße) VERKAUFT	3.152 m ²	     	
	Nürnberg	2.448 m ²	     	
	Siegen VERKAUFT	702 m ²	     	
	Solingen	3.169 m ²	     	
	Bad Kreuznach	1.564 m ²	     	

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

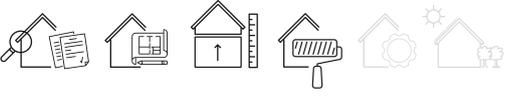
 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Ludwigshafen (Oberstraße)	2.170 m ²		
	Heidelberg	6.319 m ²		
	Heilbronn (Gustav-Binder-Str.)	2.057 m ²		
	Fulda (Blücherstr./ Scharnhorstr.)	943 m ²		
	Limburg (In der Schwarzerde) VERKAUFT	1.677 m ²		
	Bonn (Rochusstr.)	3.277 m ²		
	Solingen (Mittelstr./ Hochstr.)	2.694 m ²		
	Dillenburg	11.441 m ²		
	Kassel TEILVERKAUFT	516 m ²		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Öhringen VERKAUFT	869 m ²		
	Bielefeld	2.373 m ²		
	Bad Salzuflen	1.285 m ²		
	Gelsenkirchen	6.589 m ²		
	Duisburg (Berchumer Str.)	1.872 m ²		
	Duisburg-Portfolio	4.689 m ²		
	Frankfurt (Zum Gipelhof 5)	3.152 m ²		
	Magdeburg	2.448 m ²		
	Ludwigshafen	702 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, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Alsbach-Hähnlein	1.285 m ²		
	Mannheim	6.589 m ²		
	Lampertheim	1.872 m ²		
	Neunkirchen	4.689 m ²		
	Kassel	3.152 m ²		
	Aschaffenburg VERKAUFT	2.448 m ²		
	Portfolio Brandenburg	702 m ²		
	Portfolio Chemnitz VERKAUFT	3.169 m ²		
	Heidelberg	1.564 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 8 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 8 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 8 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	Februar 2017
Ende der Platzierung:	31. Mai 2018
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2023; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2026
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 Prozent
Eigenkapital:	84.598.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	2.968

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

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

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 8 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller 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 26.01.2017 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.967	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 8 GmbH	0	0
Summe		2.968	84.598.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwasige 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 26.01.2017 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. Der Vertrag kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung gemäß Art. 12 Abs. 1. Level 2-V0, 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 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Die Investmentgesellschaft ist bereits ausplatziert, weshalb im Berichtsjahr keine Vergütungsansprüche entstanden sind. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,55 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 150.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2017 galt. Für das Berichtsjahr ist durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.311.269 EUR an Verwaltungsgebühr abzurechnen.

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

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

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

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

b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände 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 Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2017 gestartet und endete mit 31.05.2018. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 86.491.290 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Berichtsjahr befanden sich die Objektgesellschaften in der Betriebs- und teilweise in der Desinvestitionsphase. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L. konnte im Wirtschaftsjahr 2020 sämtliche Immobilien erfolgreich veräußern, weshalb mit dem 01.01.2021 die Liquidationseröffnungsbilanz erstellt wurde und die Gesellschaft sich seit Beginn des Berichtsjahres in der Liquidationsphase befindet.

Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 verhandelte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG am 11.12.2020 den Verkauf der Phillipstraße in Bad Kreuznach. Die Immobilie umfasste eine Wohnfläche von 235 m² und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 655.000 EUR erfolgreich veräußert. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 655.000 EUR erfolgte direkt auf das Konto der finanzierenden Bank wodurch der Nutzen-Lasten-Übergang zum 05.03.2021 stattfand. Im Anschluss konnte die Objektgesellschaft am 24.06.2021 den Verkauf des Standortes Kassel erfolgreich beurkunden. Der Kaufpreis gemäß Kaufvertrag belief sich auf 16.800.000 EUR und war bereits zum 07.10.2021 fällig. Der Käufer konnte allerdings die Kaufpreiszahlung erst zum Ende des Berichtsjahres erbringen, weshalb Zinszahlungen in Höhe von 310.725 EUR fällig wurden. Das wirtschaftliche Eigentum ging mit dem 01.01.2022 auf den Käufer über.

Am 30.08.2021 verhandelte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG den Verkauf der Hartmannstraße in Ludwigshafen. Der Verkaufspreis der Immobilie beläuft sich gemäß Kaufvertrag auf 1.930.000 EUR und ging ebenfalls direkt auf das Konto der finanzierenden Bank. Somit ging das wirtschaftliche Eigentum mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 15.11.2021 auf den Käufer über.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG konnte die Veräußerung der Bernsdorfer Straße, Dresdner Straße und Cäcilienstraße erfolgreich am 21.09.2021 abschließen. Der Verkaufspreis belief sich auf insgesamt 4.800.000 EUR. Eine Kaufpreiszahlung wurde gemäß Kaufvertrag vor dem 01.11.2021 ausgeschlossen, weshalb das wirtschaftliche Eigentum erst mit Kaufpreiszahlung am 01.11.2021 auf den Käufer überging. Ebenfalls wurde am 22.09.2021 der Verkauf einer weiteren Liegenschaft am Standort Aschaffenburg beurkundet. Die Immobilie wurde zu einem Verkaufspreis von 1.940.000 EUR veräußert und befand sich zum Ende des Berichtsjahres noch im Bestand der Gesellschaft. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand erst mit Kaufpreiszahlung am 03.01.2022 statt.

Mit dem 08.11.2021 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG erfolgreich die Veräußerung zweier Immobilien am Standort Detmold verhandelt. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 2.100.000 EUR und war zum Ende des Berichtsjahres noch nicht fällig. Nach dem Bilanzstichtag ging das wirtschaftliche Eigentum zum 01.02.2022 auf den Käufer über, womit auch das zugehörige Darlehen anteilig zurückgeführt wurde.

Die Objektgesellschaften ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG konnten gemeinsam am 01.12.2021 die Veräußerung eines Immobilienportfolios erfolgreich beurkunden. Das Portfolio umfasste Immobilien aus den Standorten Detmold und Chemnitz. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio belief sich auf insgesamt 45.400.000 EUR wobei 33.419.105 EUR auf den Standort Detmold und 11.980.895 EUR auf den Standort Chemnitz fielen. Die ersten Teilkaufpreise waren nach dem Bilanzstichtag bereits fällig, wodurch bei einzelnen Immobilien am Standort Detmold der Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.05.2022 stattfand. Für den Standort Chemnitz konnten ebenfalls einige Kaufpreisfälligkeiten erzielt werden, womit das wirtschaftliche Eigentum zum 01.06.2022 auf den neuen Eigentümer überging.

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende zwölf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an einer Wohn- und Gewerbefläche von 114.905 m² halten. Das Immobilienvermögen von 175.001.000 EUR war zum 31.12.2021 auf 25 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L.	-	-	-
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg	2.560.000	2.230.000
	Ludwigshafen	4.315.000	5.509.000
	Solingen	4.430.000	3.680.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Dillenburg	1.230.000	823.000
	Limburg	2.570.000	2.900.000
> Immobilienprojekt Staffel GmbH	Limburg (IPS)	3.610.000	3.250.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	8.790.000	8.808.500
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Detmold	35.519.105	23.630.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach	5.821.000	5.656.000
	Kassel	19.150.000	15.050.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	9.300.000	8.585.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	2.200.000	2.840.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	5.000.000	5.000.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Salzuflen	397.000	274.000
	Duisburg	6.022.000	5.691.000
	Gelsenkirchen	626.000	619.000
	Bonn	4.000.000	4.030.000
	Bielefeld	1.050.000	820.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt	10.550.000	10.330.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Alsbach-Hähnlein	6.840.000	6.280.000
	Aschaffenburg	1.940.000	1.310.000
	Brandenburg	8.550.000	8.280.000
	Chemnitz	11.980.895	15.810.000
	Kassel	4.320.000	3.300.000
	Lampertheim	2.160.000	1.550.000
	Ludwigshafen	3.540.000	2.970.000
	Mannheim	1.940.000	1.920.000
Neunkirchen	2.960.000	2.500.000	
Lekova 7 GmbH	Magdeburg	3.630.000	3.370.000
Gesamt		175.001.000	157.015.500

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen der Auslagerungsverträge mit der Custodus Objektmanagement GmbH sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Flächen, Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/ m ² in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	7.436	759.278	8,51
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	6.495	513.045	6,58
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	551.083	9,39
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	22.569	1.807.715	6,67
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	14.820	1.210.417	6,81
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	645.944	11,95
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	97.643	17,20
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	268.671	8,63
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	11.644	939.107	6,72
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.649	337.467	17,05
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	34.362	2.676.817	6,49
Lekova 7 GmbH	3.467	236.800	5,69

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen.

Nachfolgend werden alle neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Heinrich-Fuchs-Straße	1.113.577
	WL Bank	Solingen	Freiligrath Straße AugustasträÙe	2.827.500
		Ludwigshafen	Oberstraße	
	Kreis Sparkasse Köln	Solingen	Mittelstraße Hochstraße	1.799.593
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Nassauische Sparkasse	Limburg	Limburger Straße Leipziger Straße Ringstraße Rosenstraße	1.362.553
	Sparkasse Westerwald Sieg	Dillenburg	Königsbergerstraße	538.740

Darlehensübersicht zum 31.12.2021
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Immobilienprojekt Staffel GmbH	Nassauische Sparkasse	Limburg	Elzer Straße Friedhofstraße Gartenstraße	1.306.955	
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank (inkl. KfW)	Heilbronn	Sülmerstraße Schellengasse	2.135.167	
		Heilbronn	Gustav-Binder-Straße	607.889	
	WL Bank	Heilbronn	Gustav-Binder-Straße	3.388.819	
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Sparkasse Paderborn Detmold (inkl. KfW)	Detmold	Am Dolzer Teich Berliner Allee Ellernstraße Emil-Peters-Straße Fritz-Reuter-Straße Georgstraße Hornsche Straße Humboldtstraße Im Lindenort Johannenttaler Straße Kissinger Straße Marienstraße Pöppinghauser Straße Südholzstraße Willi-Hofmann-Straße	11.996.191	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Deutsche Kreditbank (inkl. KfW)	Bad Kreuznach	Steinkaut Baumstraße	3.385.953	
		Kassel	Zierenberger Straße	1.453.441	
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Volksbank Ortenau	Nürnberg	Gartenstraße Kohlenhofstraße	4.900.112	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Klingentorstraße	1.296.000	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Volksbank Maintauber	Fulda	Blücherstraße Scharnhorststraße	3.372.258	
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Kreis Sparkasse Köln	Bonn	Rochusstraße	3.147.355	
		Deutsche Kreditbank	Bad Salzuflen	Lagesche Straße	5.196.054
			Bielefeld	Bieberweg	
			Duisburg	Berchumer Straße Hageneauer Straße Sundgaustraße Wasgaustraße	
Gelsenkirchen	Eberstraße				
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mainzer Volksbank	Frankfurt	Am Gipelhof	7.178.000	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DZ HYP	1. Finanzierung „AGORA“	Diverse	24.956.370	
Lekova 7 GmbH	Stadtsparkasse Magdeburg	Magdeburg	Neinstedter Straße	2.226.447	
Gesamt				84.188.974	

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Umlaufverfahren durchgeführt und zum 30.06.2021 festgestellt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2021 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

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

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

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen um den Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements welches fortlaufend 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.

**Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft**

Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB 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.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassen Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	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	09.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technischen Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potenziellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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

Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich die Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften im Berichtsjahr entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L.	0	0	05.08.2020	0
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	120.000	1.295.000	24.11.2021	2.045.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	45.000	125.000	10.12.2021	2.140.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	50.000	110.000	11.11.2021	1.290.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	150.000	460.000	11.11.2021	8.015.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	615.000	6.760.000	30.12.2021	2.930.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	15.000	310.000	11.11.2021	2.875.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	80.000	0	25.11.2021	980.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	75.000	15.000	04.11.2021	1.210.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	210.000	70.000	10.12.2021	4.650.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	200.000	40.000	10.12.2021	4.320.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	440.000	580.000	25.11.2021	15.010.000
Lekova 7 GmbH	0	0	21.03.2019	80.012
Immobilienprojekt Staffel GmbH	20.000	0	10.06.2021	310.000
Gesamt	2.020.000	9.765.000		45.855.012

b) Weitere Beschlussfassungen bei Beteiligungen

Mit Beschluss vom 19.07.2021 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L. eine Gewinnausschüttung in Höhe von 80.000 EUR vorgenommen, wodurch die Investmentgesellschaft entsprechend der gehaltenen Anteile 75.200 EUR erhalten hat. Die restlichen 4.800 EUR gingen an die Officium Treuhand GmbH, welche als weitere Kommanditistin die restlichen Anteile an der Objektgesellschaft hält. Beide Zahlungsverpflichtungen wurden am 20.07.2021 vollständig erfüllt. Im Anschluss dessen hat die Objektgesellschaft durch Beschlussfassung vom 20.10.2021 die Auszahlung des restlichen bilanziellen Gewinnes in Höhe von 23.787 EUR beschlossen. Die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft in Höhe von 22.360 EUR und gegenüber der Officium Treuhand GmbH in Höhe von 1.427 EUR wurden am 21.10.2021 vollständig erfüllt.

Die angefallenen Kapitalertragssteuern und der Solidaritätszuschlag aus den Objektgesellschaften stellen Entnahmen auf der Ebene der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG dar.

c) Ausgelagerte Tätigkeiten

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. 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 des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 gestartet und endete mit dem 31.05.2018. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf 84.598.000 EUR zuzüglich 1.893.290 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -2.178.884 EUR (Vorjahr: -529.630 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die überwiegende Anzahl der Objektgesellschaften ihre bisher erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt haben. Im Berichtsjahr belief sich das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften auf 20.945 EUR. Diesem stand ein ordentliches Nettoergebnis in Höhe von insgesamt -2.199.828 EUR gegenüber, welches sich überwiegend aus laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Verwahrsstelle etc. zusammensetzt.

Im August und Dezember 2021 erfolgte eine Auszahlung an die Anleger und belief sich auf insgesamt 6,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte am 26.01.2022 eine weitere Auszahlung in Höhe von 7,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Geschäftsleitung plant im Geschäftsjahr 2022 weitere Auszahlungen an die Anleger zu tätigen.

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Wirtschaftsjahres mit allen Objektgesellschaften in der Bewirtschaftungsphase oder teilweise bereits in der Desinvestitionsphase befunden. Alle Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82
2021	82.812.847	0,98

*) 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 im Anschluss an Immobilienverkäufe erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Im Berichtsjahr wurden lediglich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 569 EUR erzielt.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von insgesamt 1.307.417 EUR gekennzeichnet. Weitere Aufwendungen sind in Höhe von 892.980 EUR für die Haftungsvergütung, Treuhandvergütung, Verwahrstelle, Prüfung, Zinsen aus Kreditaufnahmen und sonstigen Aufwendungen entstanden. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 2.200.398 EUR (Vorjahr: 2.008.579 EUR) und Erträge in Höhe von 569 EUR (Vorjahr: 28.604 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 21.122.572 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 18.943.689 EUR (Vorjahr: 2.016.931 EUR).

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2021 bei 126.897.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 84.188.974 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an 13 Objektgesellschaften direkt sowie an einer Objektgesellschaft indirekt beteiligt. In 11 der 13 Objektgesellschaften hält die Investmentgesellschaft 100 % der Anteile, in den anderen beiden Objektgesellschaften hält sie 94,0 % und 94,9 % der Anteile. Die genaue Beteiligungsübersicht befindet sich nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage. Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.263.108 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 81.774.363 EUR (Vorjahr: 68.567.002 EUR) aufweisen. Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften und sonstigen Vermögensgegenstände weisen im Berichtsjahr einen Wert von insgesamt 0 EUR auf. Die Liquiden Mittel stellen mit 1.263.108 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten einen Wert in Höhe von 113.591 EUR (Vorjahr: 260.818 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 82.812.847 EUR (Vorjahr: 69.004.535 EUR) zurückzuführen.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2021			
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L.	94 %	09.11.2016	11.545
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	5.861.635
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG*	100 %	28.11.2016	4.615.530
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	3.114.411
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	23.301.391
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	7.003.852
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	4.721.670
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	989.685
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	1.879.910
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	4.570.136
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	3.826.900
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	20.414.915
Lekova 7 GmbH	94,9 %	23.10.2018	1.462.782

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

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 wurden Auszahlungen in Höhe von insgesamt 6,0 % p. a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital geleistet. Weitere 7,0 % wurden ebenfalls bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital nach dem Bilanzstichtag geleistet.

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

Die Investmentgesellschaft trägt mit dem Erwerb, der systematischen Aufwertung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit sowie der Wohnqualität und der Vermietung von Wohnimmobilien in Deutschland zur Reduktion der Mietnebenkosten und Erhöhung des Anteils 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 innerhalb des Berichtsjahres mit den jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen befunden. Bei einem Teil der Objektgesellschaften ist man in die Desinvestitionsphase übergegangen und konnte die ersten Immobilien erfolgreich veräußern, was sich in den Auszahlungen der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L. befindet sich bereits in der Liquidationsphase und wird als erste Objektgesellschaft abgewickelt. Als Investmentgesellschaft ist diese durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften und ersten Verkäufen im Rahmen der Desinvestitionsphase sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.



4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

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

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

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen. Mit dem Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien kann es entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen zusätzlich dazu kommen, dass der geplante Verkaufserlös nicht erzielt wird.

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

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

4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten 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. Beispielweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften und einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

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

c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i. d. R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft werden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Darüber hinaus 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 wurden im Rahmen der COVID-19-Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

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

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

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

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 98,48 %.

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 98,75 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,27 %.

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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde 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 Ordinum 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.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2022

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2022 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

*) Sollte die Officium Treuhand GmbH keine Weisungen als Treuhänderin von Ihnen (dem Anleger) erhalten, wird diese sich der Stimme enthalten (§ 5 Ziffer 2 des Treuhandvertrages vom 26.01.2017).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

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

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

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

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

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

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

Ort, Datum

Unterschrift



7. Bilanz zum 31.12.2021

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	81.774.363,03	68.567.002,29
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.263.107,76	707.010,14
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	3.912,36
b) eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	37.110,40
Summe AKTIVA	83.037.470,79	69.315.035,19
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	111.032,32	49.682,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.014,61	158.585,32
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	27.576,80	102.232,42
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	70.702.145,06	75.837.521,52
b) Kapitalrücklagen	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	29.853.414,78	8.730.842,56
d) Verlustvortrag	-17.457.119,13	-16.927.488,81
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.178.883,65	-529.630,32
Summe PASSIVA	83.037.470,79	69.315.035,19

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

	2021 EUR	2020 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	569,24	28.604,46
Summe der Erträge	569,24	28.604,46
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	26.926,03	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.307.417,39	1.202.270,53
d) Verwahrstellenvergütung	34.320,24	32.186,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	49.467,01	43.882,50
f) Sonstige Aufwendungen	782.266,92	730.239,34
Summe der Aufwendungen	2.200.397,59	2.008.579,13
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.199.828,35	-1.979.974,67
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	20.944,70	1.543.279,73
b) Realisierte Verluste	0,00	92.935,38
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	20.944,70	1.450.344,35
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.178.883,65	-529.630,32
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	21.331.410,37	4.647.661,29
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-208.838,15	-2.101.100,23
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	21.122.572,22	2.546.561,06
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	18.943.688,57	2.016.930,74



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

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

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, 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 bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 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.

Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als **nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres** ausgewiesen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 81.774 (Vorjahr: TEUR 68.567) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 1.263 (Vorjahr: TEUR 707). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr bestehen keine **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**. Bei den Forderungen des Vorjahres handelte es sich um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 4 sowie um Forderungen aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen in Höhe von 37 TEUR.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 50) enthalten Rückstellungen für nachkommende Rechnungen von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 6) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 44).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 159) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 154) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 5).

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 102) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 74) sowie gegenüber Kommanditisten aus Treuhandvergütungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 22).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	86 (159)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	28 (102)	0 (0)	0 (0)	28 (102)
	114	0	0	114

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -13.896 (Vorjahr: TEUR -8.760), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), unter c) die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 29.853 (Vorjahr: TEUR 8.731), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -17.457 (Vorjahr: TEUR -16.927) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -2.179 (Vorjahr: TEUR -530) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 543) von der Gesellschaft.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 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) Mittelzufüsse 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	69.004.534,95	71.640.379,62
1. Entnahmen für das Vorjahr	-5.135.376,46	-4.652.775,41
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.178.883,65	-529.630,32
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	21.122.572,22	2.546.561,06
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	82.812.847,06	69.004.534,95

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.178.883,65	-529.630,32
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.178.883,65	-529.630,32

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

		01.01.2021 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Verlust 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	84.598.000,00	0,00	0,00	0,00	84.598.000,00
Kapitalkonto II	Variables Kapitalkonto	-8.760.478,48	0,00	-5.135.376,46	0,00	-13.895.854,94
Kapitalkonto III	Rücklagenkonto	1.893.290,00	0,00	0,00	0,00	1.893.290,00
Kapitalkonto IV	Ergebnisonderkonto	-17.457.119,13	0,00	0,00	-2.178.883,65	-19.636.002,78
		60.273.692,39	0,00	-5.135.376,46	-2.178.883,65	52.959.432,28
	Eigenkapital	60.273.692,39	0,00	-5.135.376,46	-2.178.883,65	52.959.432,28

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 84.598). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen (Aus-schüttungen im Berichtsjahr TEUR 5.135) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.893).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) wird der Verlustvortrag und das realisierte Jahresergebnis (im Berichtsjahr TEUR -2.179) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 29) handelt es sich um periodenfremde Erträge aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen für das Vorjahr von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 19), um Erträge aus der Weiterbelastung von verauslagten Kosten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 7) sowie um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3).

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Zinsen aus der kurzfristigen Darlehensaufnahme von der Komplementärgesellschaft ICD 8 GmbH.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.307 (Vorjahr: TEUR 1.202) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 32) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 44) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 782 (Vorjahr: TEUR 730) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	590	543
Treuhandvergütungen	169	155

Die **Veräußerungsgeschäfte** betreffen den realisierten Beteiligungsertrag des Berichtsjahres aus der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i.L. in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 1.543). Realisierte Veräußerungsverluste des Vorjahres von TEUR 93 betrafen aufgelöste Objektgesellschaften.

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 21.123 (Vorjahr: TEUR 2.547) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 21.332 (Vorjahr: TEUR 4.648) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 2.101).

Im Berichtsjahr werden die Erträge und Aufwendungen aus Zeitwertänderung separat ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2021 in Höhe von EUR -2.178.883,65 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) 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 8 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Stephan Huß, Kaufmann (bis 8. Dezember 2021)
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,98
Umlaufende Anteile (Stück)	84.598.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungs- wert TEUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i.L.	Crailsheim	5	94,00%	09.11.2016	11
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.862
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	4.615
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	3.114
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	23.301
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	7.004
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.722
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	990
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	1.880
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.570
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	3.827
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	20.415
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,90%	23.10.2018	1.463

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2021

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

	Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	DE	67063	Ludwigshafen	Hartmannstr. 10	01.10.2021
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	DE	55543	Bad Kreuznach	Philippstr. 15	01.03.2021
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DE	09131	Chemnitz	Dresdner Str. 156, Cäcilienstr. 1	01.11.2021
	DE	09126	Chemnitz	Bernsdorfer Str. 77-89	01.11.2021

9.6. Immobilienverzeichnis

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG								
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	W	06.02.2019	1973	377	0	554	G
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994	
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	W, B	W, Gew	28.03.2018	1970	2.119	1523	1772	G
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	W	29.06.2018	1905	1873	0	2.593	
					4.889	1523	5.913	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG								
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr., Leipzigerstr. 12, 14	W	W	22.06.2017	1905 - 1971	7.504	0	2.404	
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6 Immobilienprojekt Staffel GmbH	W	W	23.02.2018	1961	2.381	0	1023	
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1, 3, 5, 7, 11, Gartenstr. 15, 17, 19, 21	W	W	22.06.2017	1930 - 1965	8.030	0	3.068	
					17.915	0	6.495	
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG								
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	Gew	31.05.2017	1964	819	2.051	0	G
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	W, B	W, Gew	06.06.2018	1955	1547	906	1935	
					2.366	2.957	1935	
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG								
Portfolio Detmold								
32756 Hornsche Str. 61a+61b	W, B	W, Gew	01.09.2017	1953	1266	265	403	G
32756 Johannentaler Str. 1, 2, 4+6, 12 Pöppinghauser Str. 1, 3, 5/7, 15, 2+4+6, 8, 10	W	W	01.09.2017	1953/ 1954	13.019	0	5.634	G
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	W	W	01.09.2017	1954/ 1959	1785	0	668	G
32756 Kissinger Str. 43, 45, 47, 49	W, B	W, Gew	01.09.2017	1961	2.505	337	891	G
32756 Im Lindenort 6+8, 10+12, 14+16	W	W	01.09.2017	1962	10.101	0	2.764	G
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	W	W	01.09.2017	1966	2.884	0	1.330	G
32756 Am Dolzer Teich 1, 6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 40-52	W	W	01.09.2017	1952/ 1953	14.897	0	5.181	G
32756 Südholzstr. 28+30+32, 54+56+58+60 Georgstr. 45	W	W	01.09.2017	1953-1975	6.308	0	3.121	G
32756 Marienstr. 66+68	W	W	01.09.2017	1951	2.014	0	856	
32756 Ellernstr. 22+24	W, B	W, Gew	01.09.2017	1968	1.761	129	646	G
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	W	W, Gew	01.09.2017	1956	521	155	189	
					57.061	886	21.683	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG								
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	W	W	27.12.2017	1959	596	0	413	G
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	W	27.12.2017	1952-1955	7.184	0	3.756	
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	W, B	W, Gew	30.10.2018	1993	16.699	1210	9.441	
					24.479	1210	13.610	
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG								
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	W	31.10.2017	1969/ 1970	3.090	0	4.506	
					3.090	0	4.506	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG								
69117 Heidelberg Klingentbrstr. 16	W	W	28.06.2018	1720/ 1740	328	0	473	G
					328	0	473	

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG								
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	W	W	09.05.2018	1928, 1959	2.340	0	2.593	
					2.340	0	2.593	
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG								
32108 Bad Salzungen, Lagesche Str. 10	W	W	27.12.2018	1964	1.776	0	455	G
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	W	27.12.2018	1954	1.287	0	632	G
47137 Duisburg, Hagenauer 3-7 Sundgaustr. 14-18, Wasgaustr. 6, 8	W	W	27.12.2018	1983	12.386	0	6.871	
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	W,B	W, Gew	27.12.2018	1932	225	117	498	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	W	15.01.2019	1975	1.425	0	1.113	
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W,B	W, Gew	26.02.2019	1955, 2002	790	1.230	728	Parkdeck
					17.889	1.347	10.297	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG								
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	W,B	W, Gew	30.11.2018	2007	473	312	1.337	G
					473	312	1.337	
Lekova 7 GmbH								
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	W,B	W, Gew	19.04.2018	1900 bis 1990	3.992	483	2.984	G
					3.992	483	2.984	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG								
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	W	W	27.03.2019	1960	1.633	80	828	G
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	W	W	27.03.2019	1960	2.460	0	1.307	
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W,B	W	27.03.2019	1890	296	106	326	
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	W	W	01.10.2019	1910	440	0	771	
09126 Chemnitz, Bernhardtstr. 131	W,B	W, Gew	27.03.2019	1900	770	245	597	
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	W	27.03.2019	1897	438	0	1.009	
14776 Brandenburg, Friesenstr.1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Liniestr. 15,15a,19	W,B	W	27.03.2019	1890-1920	2.343	244	2.661	
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wiesner-Str. 16	W	W	27.03.2019	1909/1910	2.080	0	1.505	
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	W,B	W, Gew	27.03.2019	1972/1995	4.771	737	3.468	G
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	W	27.03.2019	1997	3.787	0	2.525	
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W,B	W	27.03.2019	1890	475	207	691	
68623 Lampertheim, Kaisersstr. 20	W,B	W	27.03.2019	1954	783	735	1.356	G
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	W	27.03.2019	1904	541	0	616	G
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	W	W	27.03.2019	1965	4.526	0	826	G
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W,B	W, Gew	27.03.2019	1954	852	1.094	1.271	G
68161 Mannheim, N4 10	W,B	W, Gew	27.03.2019	1933/1948	372	201	530	
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	W,B	W	27.03.2019	1957	144	82	406	
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W,B	W, Gew	27.03.2019	1950/1960	1.507	554	1.085	G
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	W	W	27.03.2019	1890/1905	717	0	893	
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	W	27.03.2019	1995	2.861	0	1.350	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14	W,B	W, Gew	27.03.2019	1925	6.199	32	6.024	
					37.995	4.317	30.045	
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG					172.817	13.035	101.870	

* Art des Grundstücks:

W = Mietwohngrundstück

B = Büro- und Geschäftsgebäude

** Art der Nutzung:

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

*** Ausstattungsmerkmale:

G = Garage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerland p.a. (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG							
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	6,50%	unbefristet	2.560.000	109.776	44	388.824	43,50%
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	118%	unbefristet	1.060.000	79.488	31	12.822	
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	1180%	unbefristet	4.315.000	282.672	26	493.448	52,60%
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	0,00%	unbefristet	3.370.000	228.936	32	321.933	53,40%
			11.305.000	700.872		1317.026	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG							
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr., Leipzigerstr. 12,14	2,77%	unbefristet	2.570.000	174.288	38	526.719	51,16%
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	0,00%	unbefristet	1.230.000	72.252	30	92.272	44,02%
Immobilienprojekt Staffel GmbH							
65556 bzw. 65604 Limburg a. d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	2,20%	unbefristet	3.610.000	227.040	38	108.774	36,19%
			7.410.000	473.580		727.765	
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG							
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	9,60%	zwischen 2,5 J und 7,75 J	3.390.000	155.640	31	446.707	63,15%
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	8,10%	unbefristet	5.400.000	353.052	27	588.876	74,02%
			8.790.000	508.692		1.035.583	
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG							
Portfolio Detmold							
32756 Hornsche Str. 61a+61b	19,50%	unbefristet	656.878	45.744	36		
32756 Johannentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str. 1,3,5,7,15,2+4+6,8,10	2,82%	unbefristet	9.862.585	432.168	41		
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	0,00%	unbefristet	1.140.910	46.608	41		
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	0,00%	unbefristet	1.560.397	76.800	36		
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	6,50%	unbefristet	3.688.340	185.640	41		
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	2,90%	unbefristet	1.637.486	99.396	41		
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 40-52	4,04%	unbefristet	8.989.150	383.412	41		
32756 Südholzstr. 28+30+32, 54+56+58+60 Georgstr. 45	0,28%	unbefristet	5.258.713	261.456	41		
32756 Marienstr. 66+68	10,06%	unbefristet	1.191.527	62.376	41		
32756 Ellernstr. 22+24	16,10%	unbefristet	947.422	58.164	36		
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	0,00%	unbefristet	385.697	16.896	37	0	33,77%
			35.519.105	1.668.660		0	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG							
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	0,00%	unbefristet	621.000	37.140	31		
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	103%	unbefristet	5.200.000	320.736	36	481.300	58,49%
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	5,06%	Kita: 31 2.2040; W: unbefristet	19.150.000	759.432	Kita: 44; W: 54	228.677	49,78%
			24.971.000	1.117.308		709.977	
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG							
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0,00%	min. 31.12.2024	9.300.000	596.256	36	761.191	52,82%
			9.300.000	596.256		761.191	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG							
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	100,00%	Abschluss Kernsanierung	2.200.000	90.132	69	311.539	43,35%
			2.200.000	90.132		311.539	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstand- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG							
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	2,90%	unbefristet	5.000.000	248.004	37	582.038	67,2%
			5.000.000	248.004		582.038	
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG							
32108 Bad Salzungen, Lagesche Str. 10	2,60%	unbefristet	397.000	32.724	28	39.229	
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	0,80%	unbefristet	672.000	51.648	23	872.122	
47137 Duisburg, Hagenauer 3-7 Sundgastr 14-18, Wasgastr 6, 8	0,00%	unbefristet	5.350.000	377.448	23		
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	0,00%	W: unbefristet; G: 31.12.2020; Verlängerung um 1 Jahr jeweils	626.000	53.652	23	92.747	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	0,00%	unbefristet	1.050.000	58.164	38	132.047	42,06%
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	17,20%	W: unbefristet; G: Ende 2021+23 Verlängerung um 1 Jahr jeweils	4.000.000	293.232	34	60.1537	78,68%
			4.000.000	293.232		60.1537	
			12.095.000	866.868		1.737.682	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG							
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	22,90%	unbefristet	10.550.000	3.11508	56	1.250.921	68,04%
			10.550.000	3.11508		1.250.921	
Lekova 7 GmbH							
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	5,9%	unbefristet	3.630.000	218.585	47	370.000	61,33%
			3.630.000	218.585		370.000	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG							
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	35,90%	unbefristet	1.940.000	83.688	38	0	
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	6,38%	unbefristet	1.509.929	83.640	45	0	
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	0,00%	unbefristet; Büro: bis 05/2022 (Option Verlängerung 3 Jahre)	550.000	29.052	45	25.757	
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	55,10%	unbefristet	645.600	46.392	45	0	
09126 Chemnitz, Bernhardstr. 131	16,20%	W: unbefristet; Büro: unbefristet (1 Einheit bis 02/2020)	784.507	45.480	45	0	
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	20,50%	unbefristet	1.460.000	90.228	38	104.699	
14776 Brandenburg, Friesenstr. 1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Liniestr. 15,15a,19	15,96%	W: unbefristet; Büro: bis 2025 zzgl. Verlängerungsoption	4.020.000	227.340	45	354.989	
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wiesner-Str. 16	43,95%	unbefristet	1.528.720	102.612	45	0	
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	17,14%	unbefristet, G: bis 12/2021	6.840.000	403.800	38	714.289	
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	3,30%	unbefristet	2.960.000	186.996	47	280.684	
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	32,10%	W: unbefristet, G: 12/2020	1.060.000	58.764	45	52.252	
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	28,50%	unbefristet	2.180.000	173.700	38	201.374	
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	14,0%	unbefristet	910.000	51.384	38	73.977	
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	13,07%	unbefristet	978.909	64.176	45	0	
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	0,20%	W: unbefristet, Ladenflächen bis 06/2023	2.750.000	163.440	38	233.032	
68161 Mannheim, N4 10	29,50%	unbefristet	1.940.000	101.616	38	183.519	
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	0,00%	unbefristet	790.000	38.412	38	62.792	
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	19,53%	W: unbefristet, G: k.A.	1.950.000	113.532	33	159.028	
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	11,06%	unbefristet	1.240.000	65.340	45	61.332	
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	0,50%	unbefristet	1.680.000	46.836	46	388.381	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14	11,73%	unbefristet	6.533.230	378.168	45	0	59,0%
			44.230.895	2.554.596		2.896.105	
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG			175.001.000	9.355.061		11.699.828	

*gem. letztem Verkehrswertgutachten

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)
2017	42.810.192,03	EUR	0,87
2018	72.856.967,40	EUR	0,86
2019	71.640.379,62	EUR	0,85
2020	69.004.534,95	EUR	0,82
2021	82.812.847,06	EUR	0,98

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte Anteilswert im Wesentlichen aus noch nicht realisierten Objektbewertungen, deren Marktwert am Ende des Geschäftsjahres jedoch aus bereits beurkundeten Kaufpreisen abgeleitet werden konnte.

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 **75.978.202,76**
2,86 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*) EUR 1.307.417,39
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO EUR 34.320,24

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.893.

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

1.1. Nachtragsbericht

a) Rücklagenerhöhungen

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Be- schluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	150.000	0	01.02.2022	2.195.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	50.000	0	12.01.2022	2.190.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	25.000	0	29.03.2022	1.315.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	0	1.215.000	14.02.2022	6.800.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	300.000	3.230.000	25.01.2022	0
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	20.000	0	22.02.2022	1.000.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100.000	0	12.01.2022	4.420.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	390.000	1.800.000	29.03.2022	13.600.000
Gesamt	1.035.000	6.245.000		31.520.000

b) Gewinnausschüttungen

Im Anschluss an den Bilanzstichtag konnte die ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG eine erste vorab Gewinnausschüttung tätigen. Die Ausschüttung erfolgte mit Beschluss vom 25.01.2022 und wurde in Höhe von 400.000 EUR zu Gunsten der Kommanditistin, der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG getätigt. Aufgrund des noch nicht final erstellten Jahresabschlusses erfolgte die Gewinnausschüttung als Vorabauschüttung.

c) Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG konnte am 24.06.2021 den Verkauf des Standortes Kassel erfolgreich beurkunden. Der Kaufpreis gemäß Kaufvertrag belief sich auf 16.800.000 EUR und war bereits zum 07.10.2021 fällig. Der Käufer war allerdings erst zum Ende des Berichtsjahres dazu im Stande die Kaufpreiszahlung zu erbringen, weshalb Verzugszinsen in Höhe von 310.725 EUR fällig wurden. Das wirtschaftliche Eigentum ging mit dem 01.01.2022 auf den Käufer über.

Am 22.09.2021 wurde der Verkauf einer Liegenschaft am Standort Aschaffenburg durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG beurkundet. Die Immobilie wurde zu einem Verkaufspreis von 1.940.000 EUR veräußert und befand sich zum Ende des Berichtsjahres noch im Bestand der Gesellschaft. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand erst mit Kaufpreiszahlung am 03.01.2022 statt.

Mit dem 08.11.2021 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG erfolgreich die Veräußerung zweier Immobilien am Standort Detmold verhandelt. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 2.100.000 EUR und war zum Ende des Berichtsjahres noch nicht fällig. Im Anschluss an den Bilanzstichtag ging das wirtschaftliche Eigentum zum 01.02.2022 auf den Käufer über, womit auch das zugehörige Darlehen anteilig zurückgeführt wurde.

Die Objektgesellschaften ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG konnten gemeinsam am 01.12.2021 die Veräußerung eines Immobilienportfolios erfolgreich beurkunden. Das Portfolio umfasste Immobilien aus den Standorten Detmold und Chemnitz.

Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio belief sich auf insgesamt 45.400.000 EUR wobei 33.419.105 EUR auf den Standort Detmold und 11.980.895 EUR auf den Standort Chemnitz fielen. Die ersten Teilkaufpreise waren im Anschluss an den Bilanzstichtag bereits fällig, wodurch bei einzelnen Immobilien am Standort Detmold der Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.05.2022 stattfand. Für den Standort Chemnitz konnten ebenfalls einige Kaufpreisfälligkeiten erzielt werden, womit das wirtschaftliche Eigentum zum 01.06.2022 auf den neuen Eigentümer überging. Mit den jeweiligen Kaufpreiszahlungen wurden ebenfalls die zugehörigen Darlehen anteilig zurückgeführt.

d) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert hat und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei den Gewerbemietern haben sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel beschränkt. Eine vorsichtige Einschätzung geht weiter von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien von unter 2% aus. Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die Störungen auf Grund der Pandemie in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus den Jahren 2020 und 2021 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 12/2021 versehen und sind erledigt.

Trotz der aktuell noch relativ hohen 7-Tage-Inzidenzen (Quelle: RKI - Infektionskrankheiten A-Z - COVID-19-Trends in Deutschland (25.7.2022)) mit 664,9 zum 25.07.2022, wurden nahezu alle Maßnahmen aufgehoben und es gilt die „Hotspot-Regelung“. Sowohl, Gastronomen, Freizeiteinrichtungen usw. können wieder „normal“ öffnen. Die Fondsgeschäftsführung geht, was die Pandemie betrifft, von einer weiter fortschreitenden Normalisierung des öffentlichen Lebens aus.

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 vorhanden sind oder entstehen. Bezogen auf die vermietbaren Flächen hält die Investmentgesellschaft ca. 88 % zu Wohnzwecken vermietbare Fläche im Bestand.

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 weiter 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 Mai 2022 um 7,9 %, und im Juni 2022 um 7,6 % (Quelle: Inflationsrate im Juni 2022 leicht abgeschwächt bei +7,6 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Die EZB begegnete der steigenden Inflation in Deutschland und Europa aktuell bereits mit einer Zinsanhebung der Leitzinsen um 0,50 % (Quelle: EZB-Rat erhöht Leitzinsen 21.07.2022 – Bundesbank.de). Die Verkäufe der Immobilien befinden sich teilweise bereits in Umsetzung, so dass die Auswirkungen von steigenden Zinsen für die Investmentgesellschaft nicht wesentlich sein sollten. Für möglicherweise notwendige Verlängerungen der Zinsbindungen bis hin zu einem Verkauf sind voraussichtlich keine langen Laufzeiten mehr notwendig. Eine Prolongation der Darlehen mit kurzen Zinsbindungen wird voraussichtlich nur zu wenig höheren Darlehensraten führen. Seit Ankauf wurden auf die bestehenden Darlehen Tilgungen erbracht und die Immobilienwerte sind im Vergleich zum Kaufpreis weiter gestiegen.

Allerdings muss in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass die steigenden Zinssätze ggfs. für Käufer eine Erschwernis darstellen, eine Immobilienfinanzierung im gewünschten Umfang zu erhalten. Unter Umständen führt dieser Umstand zu sinkenden Verkaufspreisen oder zumindest zu Verzögerungen während der Veräußerungen.

Aus Sicht der Geschäftsleitung wirken sich 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 einen 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 Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum 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 Ordinum 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.

Crailsheim, den 01. August 2022

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

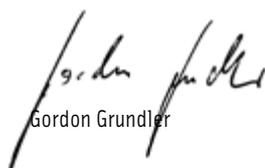


Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters

10. Bilanzzeit

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

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

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

Crailsheim, den 01. August 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 Ordinatium GmbH, Harlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschluss wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.



PRIMUS VALOR AG

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: www.primusvalor.de