



JAHRESBERICHT 2022

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

(WKN A3CNXS | ISIN DE000A3CNXS5)

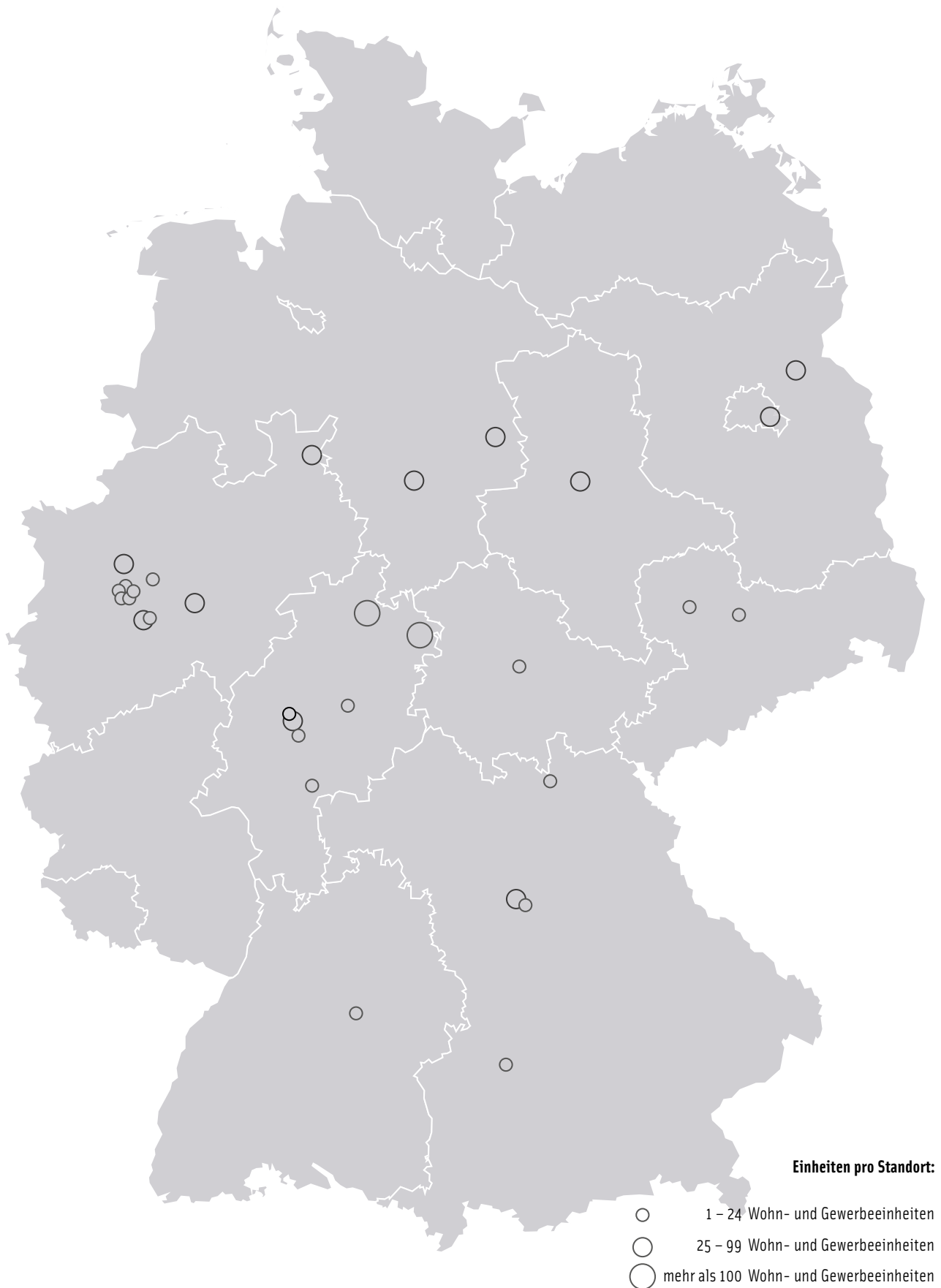
GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF
(ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS)

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge



STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 11 RENOVATION PLUS

Stand: August 2023



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Ein Immobilienmarkt im Wandel bietet auch immer Chancen.....	8
Objektübersicht ICD 11 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	16

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	19
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen	19
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	20
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	22
2. Tätigkeitsbericht	23
2.1. Laufende Tätigkeiten	23
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	26
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	29
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	33
4. Chancen- und Risikobericht	35
4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	35
4.2. Gesamtbewertung der Risikolage	35
4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	36
5. Weitere Lageberichtsangaben	37
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	37

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	39
7. Bilanz	41
8. Gewinn- und Verlustrechnung	42
9. Anhang für das Geschäftsjahr	43
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	43
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	43
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	44
9.4. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	45
9.5. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 § 24 Abs. 1 KARBV	46
9.6. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten § 24 Abs. 2 KARBV	46
9.7. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)	46
9.8. Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens	47
9.9. Umlaufende Anteile und Anteilswert	47
9.10. Sonstige Angaben	47
9.11. Angaben gem. § 300 KAGB	49
9.12. Immobilienverzeichnis	54
10. Bilanzzeit	59
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	59

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Jahresbericht 2022 für Ihr Investment „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus“ (kurz: ICD 11 R+).

Wie gewohnt fasst der folgende Bericht die Entwicklungen Ihrer Investition in unseren Fonds Nr. 11 über das Berichtsjahr 2022 hinweg zusammen. Darüber hinaus möchten wir Ihnen die Entwicklungen der vergangenen Monate noch einmal zusammenfassen.

Das Fonds-Portfolio konnte im Sommer 2023 um Liegenschaften an den Standorten Iserlohn und Kassel erweitert werden. Die Eckdaten dieser Ankäufe belegen, dass wir aktuell ein für den Einkauf freundliches Marktumfeld vorfinden. Aktuell ist geplant, noch ca. 10 Mio. Euro an Gesamtkosten in weitere Ankäufe zu investieren. Potenzielle Objekte befinden sich aktuell in einer weit fortgeschrittenen Phase der Ankaufsprüfung. Entsprechend erwartet die Fondsgeschäftsführung für unseren Fonds Nr. 11, welcher erst vor wenigen Monaten – zum Jahreswechsel – seine Ausplatzierung erreichte, die zeitnahe Umsetzung weiterer Investitionen und geht von einer Ausinvestition des Portfolios noch im Herbst 2023 aus.

Zudem wurde im August 2023 die prospektierte Auszahlung in Höhe von 4,25 Prozent an die Anleger unseres Fonds Nr. 11 geleistet. Somit beläuft sich die bisherige Gesamtauszahlung des erst kürzlich ausplatzierten Fonds auf bis zu 8,50 Prozent (bezogen auf das jeweils eingezahlte Kommanditkapital und unter Berücksichtigung des Beitrittszeitpunktes).

Vor dem Hintergrund, dass über ein Drittel unserer Investoren in gleich mehreren Investments unserer ImmoChance Deutschland-Fondsreihe investiert sind, möchten wir diesen Kommunikationsweg bestmöglich nutzen und Ihnen weitere Informationen mit auf den Weg geben. Daher finden Sie auf den folgenden Seiten unter anderem auch wieder einen Überblick über die Performance unserer weiteren Fonds und wir erörtern Ihnen, welche Chancen der sich aktuell im Wandel befindende Immobilienmarkt für unsere Investments bietet.

Wir danken allen Anlegern für ihr Vertrauen und würden uns sehr freuen, Sie erneut als Anleger in einem unserer Fonds bei uns begrüßen zu dürfen!

Mit freundlichen Grüßen

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


Sascha Müller


Holger Kalmbach

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
325 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.1
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	4.586.000 EUR



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
259,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.2
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2007 – 08.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	239
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,9 Mio. EUR
Kommanditkapital	6.383.000 EUR



IN AUFLÖSUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
311,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.3
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2008 – 05.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	245
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 20,3 Mio. EUR
Kommanditkapital	7.178.000 EUR



AUFLÖSUNG IN VORBEREITUNG

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
69 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.4
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	09.2010 – 08.2012
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	317
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 26,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	8.421.000 EUR




AUFGELÖST

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
136,5 %**

**ImmoChance Deutschland 5
Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	9.556.000 EUR



AUFGELÖST

**AUSZAHLUNGEN GESAMT*
117,25 %**

**ImmoChance Deutschland 6 –
Die Anleihe i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR
Anleihekaptal	7.677.000 EUR

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
135,5 %

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

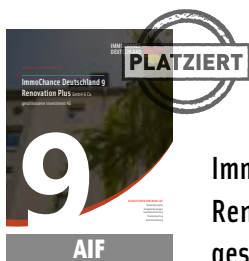
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2015 – 04.2016
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	1.371
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	39.985.000 EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
58 %

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

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	02.2017 – 05.2018
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.968
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 150,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	84.598.000 EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
15,5 %

**ImmoChance Deutschland 9
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	10.2018 – 12.2019
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.855
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
7 %

**ImmoChance Deutschland 10
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.016
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



AUSZAHLUNGEN GESAMT*
8,5 %

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

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2021 – 12.2022
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.159
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 155,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 118,0 Mio. EUR



**ImmoChance Deutschland 12
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	seit 03.2023
Anzahl Zeichnungen	73
Investitionsvolumen (ohne Agio)**	81.775.000 EUR
Kommanditkapital**	40,0 Mio. EUR

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

** Prognostizierte Angaben gemäß Verkaufsprospekt

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

EIN IMMOBILIENMARKT IM WANDEL...

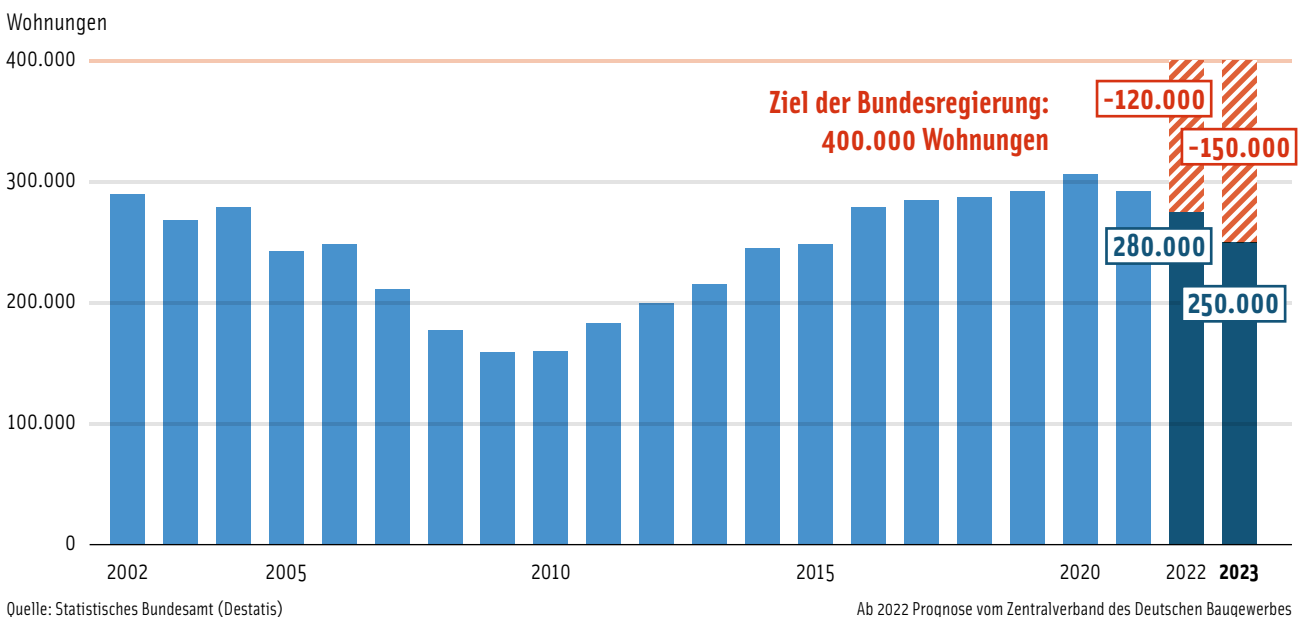
Der Immobilienmarkt, besonders in Bezug auf Wohnraum und dessen Mietermarkt, ist in Deutschland ein hochgradig politisches Thema. So sind geplante staatliche Eingriffe in die Wohnungswirtschaft, wie beispielsweise Pläne zur Schaffung von Sozialwohnungen, die Gründung von Mieterverbänden etc. in Deutschland oftmals Teil politischer Wahlprogramme. Nicht ohne Grund, denn im Vergleich mit weiteren EU-Ländern kann Deutschland als „Mieterland Nr. 1“ bezeichnet werden. So leben in Deutschland mehr als die Hälfte der Menschen zur Miete. Im Vergleich: In Spanien ist es nicht einmal ein Viertel. Bezahlbares Wohnen erhält daher zurecht eine hohe Aufmerksamkeit.

Doch der Markt ist 2023 aufgrund einer Vielzahl von Faktoren im Wandel. Hieraus ergeben sich definitiv Herausforderungen, aber auch Chancen.

Wohnraummangel führt zu steigenden Mieten

Die Wohnungsnot in Deutschland ist ein Problem, das sich weiter verschärft. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist enorm und Neubauaktivitäten sind zuletzt drastisch eingebrochen. Der weiterhin hohe Zuzug nach Deutschland verstärkt diesen Mangel noch zusätzlich.

Es ist offensichtlich, dass die Wohnungssituation in Deutschland prekär ist und die Politik reagieren muss. Berlin hat bereits ein Ministerium, das sich vorrangig um Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen kümmert, ins Leben gerufen. Die Ampel-Regierung hatte sich vorgenommen, jährlich 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, um das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu verringern. Doch die bisherige Bilanz ist ernüchternd. So wurden im Jahr 2022 lediglich ca. 280.000 Einheiten fertiggestellt. Stetig steigende Mieten sind die Folge.



Mieten und Kaufpreise entwickeln sich uneinheitlich

Trotz dieser Knappheit erleben wir am Deutschen Wohnimmobilienmarkt uneinheitliche Entwicklungen. Während Mietpreise bundesweit konsequent steigen, erleben wir ganzheitlich betrachtet eher stagnierende, mancherorts auch sinkende, Immobilienkaufpreise.

Der Transaktionsmarkt ist abgekühlt. Gründe hierfür sind eine hohe Inflation und die damit gestiegenen Zinsen für Kredite. Die aktuell hohen Zinskosten führen dazu, dass potenzielle Immobilienkäufer von einem Erwerb absehen und stattdessen weiterhin zur Miete wohnen. Durch die geringere Nachfrage steigen Immobilienpreise nicht proportional entsprechend dem Mietanstieg mit.

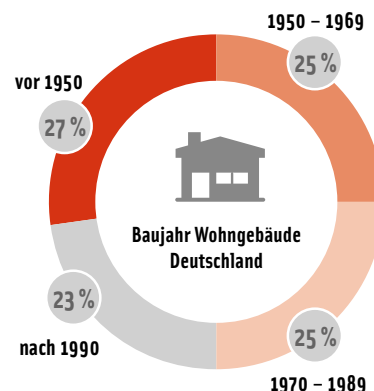
Quartal 04/2022	Veränderung zum Vorquartal	Veränderung zum Vorjahr	Quelle: vdp
Wohnimmobilien bundesweit	-1,8 %	+2,1 %	
Neuvertragsmieten bundesweit	+1,9 %	+6,5 %	
Wohnimmobilien Top-7-Städte	-2,0 %	+2,2 %	
Neuvertragsmieten Top-7-Städte	+2,0 %	+6,6 %	

Doch die Kaufpreisentwicklungen sind nicht pauschal zu betrachten – neben der Lage des Objekts kommt es aktuell vor allem auf den Zustand an. So ist (laut Artikel der Tagesschau vom 08.05.2023) ein Preisverfall vor allem bei unsanierten Häusern zu beobachten: „Insbesondere ältere Bestandsbauten mit geringer Energieeffizienz hätten es schwer: „Wir beobachten daher eine rückläufige Nachfrage in diesem Segment, auch weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer kalkulierbar sind“, so Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter beim Frankfurter Makler Von Poll. Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit großen Grundstücken in sogenannten B- und C-Lagen sind die Preise laut einer Analyse von Von Poll teils zwischen zehn Prozent und 30 Prozent gefallen. Gemeint sind damit Immobilien in Städten wie Dortmund, Wuppertal oder Kiel.“

Sanierungspotenziale effektiv nutzen

Deutschland bietet nicht nur beste Voraussetzungen für umfangreiche Sanierungsprojekte, sondern benötigt diese dringend – denn deutsche Immobilien kommen in die Jahre. **Von 21 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind über 16 Millionen älter als 40 Jahre.** Sofern keine Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten stattfanden, entspricht eine Vielzahl der deutschen Wohneinheiten nicht mehr dem heutigen Standard, sind oftmals auch nicht mehr ohne weiteres vermietbar.

Bestandsobjekte aus dem Segment „Bezahlbares Wohnen“ können durch gezielte Renovierungsmaßnahmen, systematische und energetische Aufwertungen dem Mietermarkt wieder zugeführt werden. Doch Sanierungsmaßnahmen haben auch gleichzeitig einen präventiven Effekt: Es geht also nicht nur um die Schaffung von Wohnraum, sondern auch um den Erhalt der Substanz. Wenn Immobilien nicht dauerhaft betreut und „gepflegt“ werden, verlieren sie nicht nur ihre Attraktivität, sondern werden unnutzbar. Eine gute Hausverwaltung, motivierte Investoren, ein gutes Mieterklientel und regelmäßige Optimierungen sind somit unerlässlich – viele Objekte würden ansonsten in den kommenden Jahren bzw. Jahrzehnten geradezu in die Verwahrlosung abrutschen und letztendlich dem Mietermarkt verloren gehen.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

ImmoChance Deutschland – Eine Win-Win-Win-Strategie

























Mit unserer Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland“ sehen auch wir uns den Herausforderungen gegenüber gestellt. Doch unsere Expertise und nunmehr über 15 Jahre Erfahrung am Markt erlauben es uns, flexibel auf sich verändernde Marktverhältnisse zu reagieren und vorausschauende Anpassungen vorzunehmen. So können wir vermehrt Eigenkapital nutzen, um die Auswirkung erhöhter Fremdkapitalkosten gering zu halten. Potenzielle Optimierungsmaßnahmen prüfen wir zudem individuell auf ihre jeweilige Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus bietet der sich wandelnde Markt auch Chancen:

Entsprechend können wir durch eine Optimierung unseres Mietmanagements in all unseren sich in der Bewirtschaftungsphase befindlichen Fonds (ICD 8, 9, 10 und 11 R+) die jeweilige Performance verbessern, wovon unsere Anleger profitieren. Zudem können wir in der Investitionsphase Chancen effizient nutzen. So entwickeln sich zwar die generellen Immobilienpreise je nach Lage weiterhin uneinheitlich, doch gerade sanierungsbedürftige Immobilien erlauben uns einen günstigen Einstieg. Dies begünstigt unseren jüngsten Fonds ICD 12 R+ sowie den Prozess der finalen Ausinvestition unseres Vorgängers ICD 11 R+.

Auch unser aktueller Fonds setzt unser Konzept „Renovation Plus“ konsequent fort. Denn mit unserem Ansatz der energetischen Sanierung erhalten und schaffen wir Wohnraum, erhöhen die Wohnqualität und senken die Nebenkosten des Mieters, reduzieren den Energieverbrauch von Immobilien – was der Umwelt zugute kommt – und erwirtschaften konstante und stabile Renditen für unsere Anleger.

OBJEKTÜBERSICHT ICD 11 R+

Stand: August 2023

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Alsfeld (Lauterbacher Straße)	1.029 m ²		
	Augsburg (Bleicherbreite)	1.979 m ²		
	Berlin (Kienbergstraße)	2.327 m ²		
	Berlin (Münchowstrasse)	1.339 m ²		
	Bochum (Lothringer Straße)	510 m ²		
	Eberswalde (Marienstraße)	1.209 m ²		
	Eberswalde (Zimmerstraße)	662 m ²		
	Erfurt (Nordstraße)	497 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
	Eschwege (Akazienweg /	4.756 m ²		
	Eschwege (Buchenweg)	5.421 m ²		
	Eschwege (Eichenweg)	3.142 m ²		
	Eschwege (Kastanienweg)	2.472 m ²		
	Eschwege (Platz der Deutschen Einheit)	260 m ²		
	Essen (Abteistraße)	536 m ²		
	Essen (Brunnenstraße)	1.253 m ²		
	Essen (Brunnenstraße/ Hohenzollernstraße)	1.121 m ²		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Essen (Gemarkenstrasse)	3.274 m ²	     	
	Essen (Hohenzollernstrasse)	441 m ²	     	
	Essen (Kasteienstrasse)	1.192 m ²	     	
	Esslingen am Neckar (Albblick)	1.040 m ²	     	
	Fürth (Otto-Seeling- Promenade)	763 m ²	     	
	Fürth (Simonstrasse)	655 m ²	     	
	Fürth (Sommerstrasse)	808 m ²	     	
	Gelsenkirchen (Scheideweg)	2.867 m ²	     	

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

























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

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

























































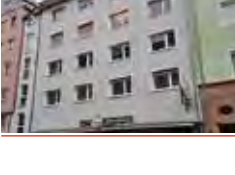







 **Leerstandssanierung**


 **Optische Aufwertung**


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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Gießen (Gießener Straße)	556 m ²		
	Gießen (Moltkestraße)	700 m ²		
	Gießen (Neue Bäume)	1.305 m ²		
	Gießen (Rodheimer Straße)	423 m ²		
	Gießen (Schottstraße)	427 m ²		
	Hildesheim (Heinrichstraße)	625 m ²		
	Hildesheim (Roonstraße/ Goslarsche Straße)	1.915 m ²		
	Iserlohn (Bädeker/ Sundernallee/ Mendener-/ Westfalenstraße)	4.672 m ²		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Kassel (Mönchebergstraße)	4.164 m ²	     	
	Kronach (Friesener Straße/ Friesener Torweg)	1.332 m ²	     	
	Lich (Gottlieb-Daimler- Straße)	733 m ²	     	
	Magdeburg (Wolmirstedter Straße)	2.478 m ²	     	
	Minden (Grüner Weg/ Roßbachstraße)	2.917 m ²	     	
	Nidderau (Wiegenstraße)	1.634 m ²	     	
	Nürnberg (Gostenhofer Hauptstraße)	1.503 m ²	     	
	Nürnberg (Kopernikusstraße)	940 m ²	     	

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




















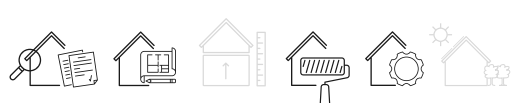




 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Nürnberg (Wölckernstraße)	1.195 m ²		
	Pohlheim (Admonter Ring)	618 m ²		
	Riesa (Alleestraße)	480 m ²		
	Wolfsburg- Weyhausen (An der Klanze)	2.066 m ²		
	Wuppertal (Friedrich- Engels-Allee)	2.243 m ²		
	Wuppertal (Heinrich- Böll-Straße & Hilgershöhe)	7.038 m ²		
	Wuppertal (Kohlenstraße)	768 m ²		
	Wurzen (Bürgermeister- Schmidt-Platz)	688 m ²		

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

STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFTE

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 2022 also bis Ende Februar 2024. 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, welche von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

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

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

Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise I:

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

Vorgehensweise II:

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

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

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung – DerivateV)
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich

FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 11 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle:	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien
Start der Platzierung:	Juli 2021
Ende der Platzierung:	Dezember 2022
Geplante Laufzeit:	Bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Eigenkapital:	40 Mio. EUR prospektiert

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

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

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Juni 2021 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase der Gesellschaft hat am 07.07.2021 begonnen und wurde am 31.12.2022 beendet.

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.146	116.833.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		3.147	116.834.000

*) gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt. Zusätzlich wurde Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß erfolgt die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

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

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2,00 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 1.581.700 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,60 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2022 gegolten hat. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.079.403 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2,00 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen und eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 2,00 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so kann die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises erheben. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive 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 Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 17.03.2021 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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



2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2021 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im selben Monat die Platzierungsphase, die zum 31.12.2022 geendet hat. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 119.194.835 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 6.377.580 EUR inkl. Agio aus.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG wurde am 01.03.2022 gegründet. Diese hat im Berichtsjahr ein Objekt in Wolfsburg-Weyhausen mit 21 Wohneinheiten und 19 Garagen erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 30.06.2022 statt.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG hat im Vorjahr den Ankauf eines Immobilienportfolios mit diversen Liegenschaften an 6 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft fand am 01.04.2022 statt. Der Ankauf der Objekte an den Standorten Fürth, Nürnberg und Kronach wurden unter Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse Nürnberg in Höhe von 8.000.000 EUR finanziert. Ausbezahlt wurde das Darlehen am 25.11.2022. Für den Kauf des Objektes in Erfurt als Teil des „Living“-Portfolios wurde ein Darlehen bei der BW Bank in Höhe von 500.000 EUR aufgenommen und am 25.07.2022 valutiert. Bei der Sparkasse Essen wurden für die Ankaufsfinanzierung der Liegenschaften in Essen und Wuppertal Darlehen in Höhe von 1.600.000 EUR bzw. 500.000 EUR aufgenommen. Die Auszahlung der Darlehen fand am 19.09.2022 bzw. am 25.11.2022 statt.

Ein weiteres Objekt wurde am Standort Esslingen am Neckar mit Wirkung zum 18.05.2022 erworben. Das Objekt beinhaltet 18 Wohneinheiten und 23 Garagen. Hierfür hat die Objektgesellschaft ein Darlehen bei der Heidelberger Volksbank in Höhe von 2.840.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 09.06.2022 geschlossen. Die Valutierung erfolgte anschließend am 16.09.2022.

Die am 25.08.2021 gegründete Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr am Standort Eschwege mehrere Objekte erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.06.2022 statt. Insgesamt wurde hier eine Gesamtfläche (Wohn- und Gewerbefläche) von 16.052 m² zu einem Preis von 14.620.000 EUR erworben. Für den Erwerb der Objekte in Eschwege hat die Objektgesellschaft bei der Heidelberger Volksbank ein Darlehen in Höhe von 8.000.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 28.11.2022 unterzeichnet. Die Valutierung erfolgte am 30.11.2022.

Mit Wirkung zum 01.10.2022 wurden weitere Liegenschaften erworben, die auf die Standorte Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum, Riesa und Wurzen verteilt sind. Der Preis dieser Objekte belief sich auf insgesamt 13.200.000 EUR. Für die teilweise Finanzierung hat die Objektgesellschaft einen Darlehensvertrag mit der Volksbank Braunschweig Wolfsburg abgeschlossen. Die Darlehenssumme in Höhe von 4.000.000 EUR wurde am 25.11.2022 valutiert.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 01.10.2022 den Ankauf des „Elmar“-Immobilienportfolios verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt 43.750.000 EUR und umfasst insgesamt eine Wohn- und Gewerbefläche von 22.201 m², welche sich auf 368 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Alsfeld, Nürnberg, Pohlheim, Gießen, Iserlohn, Lich, Berlin, Augsburg, Nidderau, Magdeburg und Eberswalde verteilt. Für die Teilfinanzierung des Erwerbs wurden bei der Münchener HYP drei Darlehen aufgenommen, die zusammen eine Darlehenssumme in Höhe von 19.266.248 EUR ergeben. Die Darlehen wurden am 30.09.2022 valutiert. Ebenfalls für den Erwerb des „Elmar“-Portfolios wurde ein weiteres Darlehen bei der Sparkasse Barnim in Höhe von 2.638.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 08.11.2022 unterzeichnet und am 29.11.2022 valutiert. Der Rest des Kaufpreises des Portfolios und etwaige Kaufnebenkosten wurden von der Objektgesellschaft aus Eigenkapital erbracht.

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

c) Portfoliostruktur

Das Beteiligungsportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende vier Objektgesellschaften. Die Investmentgesellschaften halten zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 60.302 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 97.205.000 EUR war zum 31.12.2022 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 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Wolfsburg-Weyhausen	1.870.000	0
	Fürth	6.849.000	0
	Nürnberg	6.656.000	0
	Kronach	1.550.000	0
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Essen	2.450.000	0
	Wuppertal	1.000.000	0
	Erfurt	1.040.000	0
	Esslingen am Neckar	3.900.000	0
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Eschwege	14.750.000	0
	Minden	5.000.000	0
	Hildesheim	4.120.000	0
	Gelsenkirchen	2.260.000	0
	Bochum	810.000	0
	Riesa	570.000	0
	Wurzen	630.000	0
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Alsfeld	1.300.000	0
	Nürnberg	3.200.000	0
	Pohlheim	1.000.000	0
	Gießen	8.250.000	0
	Iserlohn	4.800.000	0
	Lich	1.300.000	0
	Berlin	10.450.000	0
	Augsburg	5.300.000	0
	Nidderau	3.300.000	0
	Magdeburg	1.400.000	0
	Eberswalde	3.450.000	0
Summe		97.205.000	0

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt im Rahmen von Auslagerungsverträgen über Facility- und Property-Management mit verschiedenen Dienstleistern. Diese werden unter 2.2. im Einzelnen beschrieben. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	2.065	285.590	11,53
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	10.032	854.961	7,10
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	26.004	1.697.198	5,44
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	22.201	1.884.982	7,08

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital werden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Immobilien und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend wird der Stand der Finanzierungen in den einzelnen Objektgesellschaften zum 31.12.2022 ausgewiesen.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Immobilien/Zweck	Kreditinstitute/weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Erfurt	Nordstraße	BW Bank	498.842
	Essen	Kastanienstraße/Rottstraße	Sparkasse Essen	1.591.984
	Wuppertal	Kohlenstraße	Sparkasse Essen	497.025
	Esslingen	Albblick	Heidelberger Volksbank	2.830.533
	Diverse	Diverse	Sparkasse Nürnberg	8.000.000
	Diverse	Diverse	Volksbank Unna	6.796.058
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Eschwege	Akazienweg, Buchenweg, Eichenweg, Kastanienweg, Platz der Deutschen Einheit	Heidelberger Volksbank	8.000.000
	Diverse	Diverse	Volksbank Braunschweig Wolfsburg	4.000.000
ICD 11 OG 4 GmbH Co. KG	Portfolio „Elmar“	Diverse	Sparkasse Barnim	2.634.065
			Münchener Hyp	19.208.870
Summe				54.057.377

Ende des Berichtsjahres wurde in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG der Kauf des „Gaia“-Portfolios verhandelt. Hierfür hat die Objektgesellschaft bei der Volksbank Unna Niederlassung Dortmund die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von insgesamt 8.200.000 EUR unterzeichnet. Davon wurden bis zum Bilanzstichtag 6.796.058 EUR ausbezahlt. Der Nutzen-Lasten-Übergang der Objekte in Essen und Wuppertal fand erst zum 01.01.2023 statt.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 30.06.2022, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2022 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. Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018/01.11.2022
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 (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	IVK Immobilienverwaltung Kirchmann GmbH (IVK)
Vertragsabschluss	30.09.2022
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 sechs Wochen schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die IVK übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfh Immobilienmanagement GmbH
Vertragsabschluss	13.09.2022
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 sechs Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfh Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG)

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Vertragsabschluss	02./20.12.2022
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 CFH übernimmt die laufende steuerliche Beratung, die Erstellung von Jahresabschlüssen inkl. der Offenlegung dieser und die Erstellung von Steuererklärungen, Erstellung der E-Bilanz und die Übermittlung dieser an die Finanzbehörden. Dem Jahresabschluss zugrunde liegende Belege, Bücher und Bestandsnachweise werden auf ihre Plausibilität hin beurteilt.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	03./09.12.2021 sowie 07./20.12.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen
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.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)
Dienstleister	Security Assist GmbH
Vertragsabschluss	22.03.2022
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag begann am 01.04.2022 und gilt für ein Jahr. Er verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern dieser nicht von einer Seite mit Frist von sechs Monaten gekündigt wird.
Vertragliche Pflichten	Die Security Assist GmbH nimmt die Funktion des ISB wahr. Wesentliche Aufgaben sind: Durchführung von Strukturanalysen und Schutzbedarfsfeststellungen, Planung und Durchführung von Audits, Risikoanalyse und -behandlung, Dokumentation und Berichterstattung, Implementierung von Schutzmaßnahmen.

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 17.03.2021)
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	05.07.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen
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.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

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

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

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Kapitalerhöhungen

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

- (1) Beschluss vom 07.06.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 25.000.000 EUR auf 100.000.000 EUR.
- (2) Beschluss vom 03.11.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 10.000.000 EUR auf 110.000.000 EUR.
- (3) Beschluss vom 06.12.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 5.000.000 EUR auf 115.000.000 EUR.
- (4) Beschluss vom 23.12.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 5.000.000 EUR auf 120.000.000 EUR.

b) Rücklagenerhöhung

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

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	2.150.000	0	13.12.2022	2.150.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	33.250.000	5.000.000	07.12.2022	28.750.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	22.550.000	1.750.000	07.12.2022	20.800.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	30.300.000	1.900.000	16.11.2022	28.400.000
Gesamt	88.250.000	8.650.000		80.100.000

c) Auslagerung der internen Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03./09.12.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert und mit Unterschrift vom 07./20.12.2022 verlängert. 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 2023 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 07./20.12.2022 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsdauer die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 30.06.2022 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 bestellt.

Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.



3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Laufe des Berichtsjahres führte die konjunkturelle Lage in Deutschland dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2022 nach der Berechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 % verzeichnete und somit niedriger ausfiel als im Vorjahr (2,6 %).

Das Statistische Bundesamt (Destatis) berichtet, dass im Jahr 2022 zwischen Januar und November insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt wurden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von 5,7 %. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gesunken, während die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen sind.

Laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Mieten für Wohnungen im Jahr 2022 sehr dynamisch gestiegen und haben durchschnittlich 9,10 EUR/m²/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (+3,7 %). Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gesamtbetrachtung zum Vorjahr ebenfalls weiter gestiegen sind, ist im letzten Quartal von 2022 ein Rückgang von 3,2 % gegenüber 2021 festzustellen. Am stärksten war der Rückgang in den westdeutschen kreisfreien Städten mit 4,4 % zu messen. Hier lagen die Preise im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 4.221 Euro/m². In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 Euro/m². Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt, was 3,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020 waren. Im Jahr 2022 hingegen wurde der Bau von nur noch 354.200 Wohnungen genehmigt, was knapp 7,0 % weniger als im Vorjahr waren.

Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des Ukraine-Krieges wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 gestartet und endete mit dem 31.12.2022. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 116.834.000 EUR (Vorjahr: 37.754.000 EUR) zuzüglich 2.360.835 EUR Agio (Vorjahr: 668.740 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -13.243.855 EUR. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Vertriebskosten, Verwaltungsgebühren an die KVG sowie Treuhand- und Haftungsvergütungen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von -1.639.232 EUR (Vorjahr: 0 EUR) beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres -14.883.087 EUR (Vorjahr: -5.975.616 EUR).

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im August 2022 und belief sich auf insgesamt 4,25 % pro rata temporis des gezeichneten Kapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte im August 2023.

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag den Ankauf eines Portfolios und weiterer Objekte erfolgreich abschließen. Mit der Bewirtschaftung konnte ebenfalls im Berichtsjahr begonnen werden. Sämtliche Ankäufe, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. Geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2021	32.447.125	0,86
2022	98.123.633	0,84

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

Gemäß § 101 (1) Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 1 KARBV sind als sonstige Angaben der Anteilwert in Höhe von 0,84 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 116.834.000*) Stück auszuweisen.

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fonds-konzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften aufgrund der erst kurzen Haltedauer der Immobilien noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaften, sind im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung und Fremdarbeiten in Höhe von insgesamt 11.577.245 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 1.079.403 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 391.283 EUR. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -13.243.855 EUR.

Gemäß § 101 (2) Nr. 1 in Verbindung mit §166 (5) KAGB in Verbindung mit §16 (1) Nr. 3 KARBV sind als Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ein durchschnittlicher Nettoinventarwert von 67.233.285 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 19,70 % auszuweisen.

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 31.12.2022 bei 175.251.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 54.057.377 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im Berichtsjahr ist die Investmentgesellschaft an vier Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält in allen Objektgesellschaften 100% der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 15.601.222 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Forderungen aus Einlageverpflichtungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 21.978.802 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Beteiligungen in Höhe von insgesamt 78.480.768 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 2.335.937 EUR (Vorjahr: 2.485.358 EUR) dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 98.123.633 EUR (Vorjahr: 32.447.125 EUR) zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022 ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Haftungssumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR	
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	01.03.2022	2.281.774	
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	28.178.790	
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	20.453.875	
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	01.03.2022	27.566.328	

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2021 in Höhe von 4,25 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

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

Die Investmentgesellschaft erwirbt Wohnimmobilien und wertet diese hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit systematisch auf. Dadurch wird eine Reduktion der Nebenkosten erreicht, welche sich in einer besseren Vermietung der Objekte widerspiegelt. Die gesteigerte Wohnqualität erhöht auch den Anteil des altersgerechten Wohnens. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb und Verwaltung. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilien-erwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe über Objektgesellschaften im Berichtsjahr gut aufgestellt. Die Verkehrswerte der erworbenen Objekte sind im Laufe des Berichtsjahres teilweise gesunken wie auch gestiegen. Die Zeitwertbewertung der Finanzanlagen führt jedoch in Summe zu einem negativen Ergebnis.



4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) 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. Die Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde.

b) 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

c) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen. Im Berichtsjahr kam es zu einem Liquiditätsengpass durch eine verzögerte Darlehensauszahlung. Um das Risiko zu mitigieren, wurde zur Überbrückung des Engpasses eine kurzfristige Zwischenfinanzierung zwischen der Investmentgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG und der Primus Valor Immobilien Investment GmbH geschlossen und somit das Risiko gesenkt.

4.2. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.1. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag, keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

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

4.3. 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. Dadurch wird Entwicklung der Immobilien optimiert und das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert. Die Auslagerung einzelner organisatorischer Tätigkeiten der Investmentgesellschaft bietet zum einen die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben. Dies kann eine Erhöhung der Performance mit sich bringen. Zum anderen steigert die Fachexpertise der externen Partner ebenfalls die Effizienz der organisatorischen Abläufe.

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 investierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

Bauliche Investitionen stellen eine der größten Chancen des Fonds dar. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen diese zu einer Steigerung der Vermietungsquote und somit zu einer Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte. Die sich daraus ergebenden erhöhten Liquiditätsüberschüssen können für Auszahlungen an die Anteilseigner oder für weitere Investitionen eingesetzt werden. Im Hinblick auf die Verwertung der einzelnen Objekte ermöglichen bauliche Investitionen durch eine signifikante Wertsteigerung die Erzielung höherer Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an CFH Cordes + Partner mbB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Liquiditätsmanagement	keine	
10. Kosten	keine	
11. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
12. bisherige Wertentwicklung	keine	

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2022 ist durch die Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der CFH Cordes + Partner mbB, Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hermannstraße 46, 20095 Hamburg erstellt worden. Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2022 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2023

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 2023 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2023 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 22.06.2021).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

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

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

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

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

Ort, Datum

Unterschrift



7. Bilanz zum 31.12.2022

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

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	78.480.767,66	510.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	15.601.221,67	29.807.652,44
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	6.377.580,00	4.614.830,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	100.459.569,33	34.932.482,44
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	28.900,00	1.331.825,58
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.185.670,57	842.057,53
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	108.915,62	23.673,84
b) Andere	12.450,00	287.800,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	97.402.030,48	37.754.000,00
b) Kapitalrücklage	2.360.835,00	668.740,00
c) Nicht realisierter Verlust aus der Neubewertung	-1.639.232,34	0
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	-5.975.614,51
Summe PASSIVA	100.459.569,33	34.932.482,44

8. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022

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

	2022 EUR	2021 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.079.402,69	132.845,54
d) Verwahrstellenvergütung	28.334,29	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.980,10	36.057,00
f) Sonstige Aufwendungen	12.100.137,60	5.779.936,97
Summe der Aufwendungen	13.243.854,68	5.975.614,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-13.243.854,68	-5.975.614,51
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.243.854,68	-5.975.614,51
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	126.774,25	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.766.006,57	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.639.232,34	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-14.883.087,02	-5.975.614,51



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

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

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710021 beim Amtsgericht Mannheim registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158-160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten Kapitalgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2022 die Größenmerkmale einer kleinen Personenhandels-gesellschaft gemäß § 264a Abs. 1 in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB auf.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des §158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

Bei Vergleich mit den Vorjahreswerten ist zu beachten, dass das Jahr 2021 ein Rumpfwirtschaftsjahr (16.02.2021 – 31.12.2021) gewesen ist und im Jahr 2022 weitere Anleger gezeichnet haben.

9.2. Bilanzierungs- und 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 den Immobiliengesellschaften werden im Gegensatz zum Vorjahr auch im Erstjahr gemäß § 168 Abs. 3 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 3 KARBV zu den jeweiligen Verkehrswerten angesetzt. Diese ermitteln sich aus den jeweiligen Nettoinventarwerten gemäß Vermögensaufstellung. In die Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein; in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gelten die Anschaffungskosten hier als Verkehrswerte (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen.

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

Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Jahr 2022 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Beteiligungen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 78.481 (Vorjahr: TEUR 510) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. 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 ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.

Die **Barmittel** sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 15.601 (Vorjahr: TEUR 29.808) ausgewiesen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 6.378 (Vorjahr: TEUR 4.615) resultieren vollständig aus ausstehenden Einlagen sowie dem dazugehörigen Agio und weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 1.332) berücksichtigen die voraussichtlich anfallenden Abschluss- und Prüfungsgebühren.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** resultieren im Wesentlichen aus den Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen (TEUR 1.556).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen ICD 11 GmbH und resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehendem Verbindlichkeitspiegel.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (Vorjahr)
	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr)	> 5 Jahre TEUR (Vorjahr)	
1. Verbindlichkeiten aus L .u. L.				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.186 (842)	0 (0)	0 (0)	2.186 (842)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. Gegenüber Gesellschaftern	109 (24)	0 (0)	0 (0)	109 (24)
b) Andere - sonstige Verbindlichkeiten	12 (288)	0 (0)	0 (0)	12 (288)
	2.307 (1.154)	0 (0)	0 (0)	2.307 (1.154)

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 98.124. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 116.834 (Vorjahr: TEUR 38.423), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.361 (Vorjahr: 669), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR -213 (Vorjahr: TEUR 0) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -19.219 (Vorjahr: TEUR 0). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 5.976 (Vorjahr: TEUR 0). Abweichend zum Vorjahr werden die realisierten Ergebnisse in dem Posten a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist nicht erfolgt. Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 1.639 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

Zur weiteren Aufgliederung der Kapitalanteile der Kommanditisten siehe „VI. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)“. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt; entsprechend werden keine Kapitalkonten für sie geführt.

9.4. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 13.244, Vorjahr: TEUR 5.976) beinhalten hauptsächlich die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 9.205, Vorjahr: TEUR 4.255), Fremdarbeiten (TEUR 2.373, Vorjahr: TEUR 1.133), Treuhandvergütung (TEUR 67, Vorjahr: TEUR 8) und die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 324, Vorjahr: TEUR 40).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.079 (Vorjahr: TEUR 133) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Aufwendungen für die Aufstellung, Prüfung sowie Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -1.639 (Vorjahr: TEUR 0) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der vier Objektgesellschaften.

9.5. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 § 24 Abs. 1 KARBV

	2022 01.01.-31.12. EUR	2021 16.02.-31.12. EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 13.243.854,68	- 5.975.614,51
2. Belastung auf Kapitalkonten	13.243.854,68	5.975.614,51
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

9.6. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten § 24 Abs. 2 KARBV

	2022 01.01.-31.12. EUR	2021 16.02.-31.12. EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	32.447.125,49	1.030,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	- 212.500,33	0,00
2. Mittelzufluss (netto)		
2.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	80.772.095,00	38.421.710,00
	80.559.594,67	38.421.710,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 13.243.854,68	- 5.975.614,51
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.639.232,34	0,00
	- 14.883.087,02	- 5.975.614,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	98.123.633,14	32.447.125,49

9.7. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	116.834.000,00	37.754.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	- 212.500,33	0,00
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.360.835,00	668.740,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	- 20.858.701,53	- 5.975.614,51
EIGENKAPITAL	98.123.633,14	32.447.125,49

9.8. Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Vermögen	100.459.569,33	34.932.482,44
Schulden	2.335.936,19	2.485.356,95
Nettoinvestmentvermögen	98.123.633,14	32.447.125,49
gez. Kapital	116.834.000,00	37.754.000,00
Wert der umlaufenden Anteile	83,99 %	85,94 %

9.9. Umlaufende Anteile und Anteilswert

An der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind 3.147 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 116.834.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 116.834.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 98.123.633,14. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht (EUR) von 0,84.

9.10. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	2.282
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	28.179
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	20.454
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	27.566

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 13.243.854,68 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

Angaben zur Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 166 Abs. 5 KAGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV

Gesamtkosten	EUR	13.243.854,68
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	67.233.285,39
= Gesamtkostenquote		19,70 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	1.079.402,69
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co.	EUR	28.334,29

Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

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 2.361.

Übertragungskosten sind im Jahr 2022 nicht angefallen.

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten finanziellen Verpflichtungen. Es ergeben sich somit auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3a HGB.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Die ICD 11 GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin mit Sitz in Mannheim, Deutschland. Das gezeichnete Kapital beträgt EUR 25.000,00.

Geschäftsführung

Im Berichtszeitraum gehörten der Geschäftsführung an:

Sascha Müller, Crailsheim, Kaufmann
Holger Kalmbach, Langen (Hessen), Kaufmann



9.11. Angaben gem. § 300 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

a) 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.

b) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

c) 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.

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, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Liquidität. Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten und eine Überschreitung ist unwahrscheinlich.

d) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 78,12 %.

e) Leverage

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 86,48 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 102,38 %.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.



Nachtragsbericht gem. §285 Nr. 33 HGB

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	750.000	0	02.08.2023	2.900.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	200.000	4.000.000	14.06.2023	24.950.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	500.000	0	10.08.2023	21.400.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	1.300.000	0	26.07.2023	29.700.000
Gesamt	2.750.000	4.000.000		78.950.000

b) Anlagegeschäfte und Finanzierung

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG hat mit Unterschrift vom 30.05.2023 ein Darlehen bei der Volksbank Braunschweig Wolfsburg in Höhe von EUR 3.775.000 aufgenommen. Das Darlehen ist für die teilweise Finanzierung der Bau- und Baunebenkosten des Mehrfamilienhauses in Weyhausen.

Im Berichtsjahr wurden in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG für den Erwerb und anschließende Sanierung weiterer Liegenschaften in Wuppertal im Februar 2023 zwei Darlehen bei der Sparkasse Witten in Höhe von insgesamt 7.500.000 EUR aufgenommen.

Für das im Vorjahr erworbene Portfolio „Gaia“ fand der Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.01.2023 statt. Die Objektgesellschaft hat zum 31.05.2023 am Standort Iserlohn ein Mehrfamilienhaus erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang wird voraussichtlich am 01.09.2023 erfolgen. Im Rahmen des „Gaia“-Portfolios wurde der Kauf eines Objektes in Essen noch nicht abgeschlossen.

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurde ein weiteres Objekt in Kassel erworben. Der Kauf wurde am 17.05.2023 verhandelt. Der Nutzen-Lasten-Übergang findet voraussichtlich am 01.09.2023 statt.

c) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ukraine-Krieg

Im Februar 2022 begann im Osten Europas der russische Angriffskrieg auf die Ukraine. Die kriegerischen Auseinandersetzungen halten bis zur Erstellung des Jahresberichtes an und ein Ende ist nach wie vor nicht abzusehen.

Als Folge des Kriegs in der Ukraine sind von der Bundesregierung verschiedene Gesetze angedacht und in verschiedenen Stadien, welche unmittelbaren und/oder mittelbaren Einfluss auf den Immobilienbestand haben. Ziel der Gesetze in dem Bereich der Immobilien soll eine Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die CO₂-Reduktion sein. Seit 2021 werden CO₂-Abgaben für Öl und Gas erhoben. Ab 01.01.2023 werden Mieter und Vermieter über ein Stufenmodell an den CO₂-Kosten beteiligt. Je höher der CO₂-Ausstoß, desto höher ist die Beteiligung des Vermieters an den anfallenden Kosten.

In der aktuellen Diskussion steht ebenfalls eine Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (Heizungsgesetz). Ab 01.01.2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts hat das Bundesverfassungsgericht die Verabschiedung vor der Sommerpause gestoppt. Ob und welche Anpassungen nach der Sommerpause vorgenommen werden, lässt sich aktuell nicht sagen.

Zinsen

Ausgelöst durch die sehr hohen Inflationszahlen ab 2022 begannen sowohl die EZB (Europäische Zentralbank) in Europa, als auch die FED (Federal Reserve System) in den Vereinigten Staaten von Amerika die jeweiligen Leitzinsen sehr deutlich zu steigern. Die EZB erhöhte die Leitzinsen am 22.06.2022 zum ersten Mal seit 6 Jahren. Seit Beginn der Zinswende im Sommer 2022 erfolgten acht Zinserhöhungen von Seiten der EZB. Die letzte Leitzinserhöhung für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erfolgte am 02.08.2023 auf einen Zinssatz von 4,25 %. Die Spanne der FED liegt seit Juli 2023 mit der elften, und bis dahin letzten, Erhöhung zwischen 5,25 % und 5,50 %. Im 2. Halbjahr 2023 ist zur Eindämmung der Inflation von wahrscheinlich weiteren Zinsanhebungen sowohl von Seiten der EZB als auch der FED in einem gemäßigeren Tempo auszugehen.

Das aufkommende Risiko von Bankinsolvenzen, ausgelöst durch die Bankenpleite der „Silicon Valley Bank“ und der „Signature Bank“ in den USA, führte auch in Europa zu einer Sensibilisierung des Themas. Diese erneuten Verwerfungen am US-Bankenmarkt führen zu einem Dilemma der FED. Einerseits muss die hohe Inflationsrate mit weiter deutlich steigenden Zinsen bekämpft werden, andererseits erhöht die prognostizierte massive Zinsanhebung bis ins Jahr 2024 deutlich das Risiko weiterer Bankenpleiten. Die EZB wird sich diesem Dilemma auch nicht entziehen können. Erste Vorboten einer aufkommenden Bankenkrise in Europa könnte die „erzwungene“ Übernahme der Credit Suisse (CS) durch die UBS am Wochenende des 18./19.03.2023 zu einem Kaufpreis von 3 Mrd. Franken sein. Die Schweizer Nationalbank (SNB) stellt der UBS nach Abschluss der Transaktion eine „Liquiditätslinie“ in Höhe von 100 Mrd. Franken und der Staat mehrere Mrd. Franken in Form von Garantien bereit.

Für den Wohnungsmarkt und die Investitionstätigkeiten führen steigende langfristige Zinsen i.d.R. zu reduzierten Preisen. Der bisherige Zinsanstieg von ca. 300 Basispunkten bei den Immobilienkrediten führt zu einer deutlichen finanziellen Mehrbelastung der Investoren. Bei einem Darlehen von beispielsweise einer Million Euro führt ein Zinsanstieg von +3,00 % zu einer finanziellen Mehrbelastung von EUR 30.000 im Jahr.

Auf Grund der steigenden Zinsen ist seit Mitte 2022 zu beobachten, dass die finanzierenden Banken für Immobilienkredite zunehmend restriktiver in ihrer Kreditvergabe wurden. Waren für Privatinvestoren Anfang 2022 noch Finanzierungen im Bereich von 100,0 % oder gar 110,0 % des Kaufpreises bei guter Bonität möglich, ist aktuell ein Eigenkapitaleinsatz von 10,0 - 20,0 % des Kaufpreises zzgl. der Ankaufnebenkosten in der Regel Grundvoraussetzung für eine Kreditgewährung.

Hinsichtlich der steigenden Zinsen treffen den Fonds Zinsänderungen der variabel vereinbarten Darlehen unmittelbar, während bei Festzinsdarlehen die Änderungen des Zinssatzes erst zum Auslauf der Zinsbindungsfrist greifen und der Fonds bei diesen Darlehen noch von "älteren" Zinsvereinbarungen profitiert.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt/Fonds

Zusammenfassend lassen sich aktuell folgende Haupteinflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und Fonds ausmachen:

Aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen und politischen Umfelds werden sich kurzfristige Verwerfungen nicht vermeiden lassen. Das Transaktionsvolumen ist rückläufig und die steigenden Zinsen führen zu sinkenden Kaufpreisfaktoren sowie zu deutlich sinkenden Kaufpreisen aus Sicht des letzten Hochs.

Die steigenden Rohstoffpreise für Baumaterialien in Deutschland führen zu höheren Kosten der Sanierungsmaßnahmen. Das Gewerk ist hierbei nahezu unerheblich. Die Preissteigerungen führen auf Ebene der einzelnen Immobilie zu einer noch stärkeren Abwägung, ob und in welchem Ausmaß eine bei Ankauf geplante Maßnahme umgesetzt wird.



Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die Neubautätigkeit und Projektentwicklung am Wohnungsmarkt einbrechen lassen. Die Umsetzung neuer Projekte ist nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Die Baukostenpreise für Neubauten (ohne Grundstück) sind aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise für Baumaterialien und den gestiegenen Löhnen stark angestiegen. Banken finanzieren Neubauprojekte nur noch unter für Projektentwickler erschwerten Bedingungen. Für Käufer von Neubauwohnungen hat sich im Vergleich zu Anfang 2022 die monatliche Kreditbelastung aus Zins und Tilgung mehr als verdoppelt. Um sich dennoch den Traum der eigenen Vier-Wände erfüllen zu können, gewinnt der Kauf von guten Bestandswohnungen mehr und mehr an Attraktivität, da diese zu deutlich geringeren Preisen gegenüber dem Neubau zum Verkauf stehen. Mit den aktuell vorhandenen Rahmenbedingungen wird für die Jahre 2023 und 2024 mit erneut rückläufigem Volumen beim Neubau gerechnet. Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot.

Die steigende Inflation in Deutschland sowie teils deutlich steigende Löhne/Gehälter und Pensionen/Renten beginnt sich sukzessive auf die Wohnungsmieten niederzuschlagen. Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau stagnieren bzw. teilweise rückläufig sind, steigen aktuell die Wohnungsmieten teils dynamisch an. Sehr deutlich steigen sogenannte Indexmieten, welche sich in ihrer Höhe an den Verbraucherpreisen orientieren.

Zusammenfassung

Die dargestellten Einflussfaktoren beeinflussen den Erfolg des Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsräumangel).

Die Fondsgeschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren mehr als ausgleichen.

d) Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 21 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 25 Mitarbeiter – hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit. Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigte die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen EUR 1.678.835,26 (Vorjahr: EUR 1.433.086) sowie EUR 265.364,10 (Vorjahr: EUR 217.822) 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 Ordinatium GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatium 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 Ordinatium 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.

9.12. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
----------------------	---------------------	--------------	---------------	------------------------------------	--	-------------------------------------

ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG 2.655 - 2.065

Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	Mietwohngrundstück	30.06.2022	2023	2.655	-	2.065
---	--------------------	------------	------	-------	---	-------

ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG 7.610 2.683 7.349

90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1900-1910	390	96	667
90763 Fürth, Simonstr. 30	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1900-1948	690	350	655
90762 Fürth, Sommerstr. 11	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1886-1910	700	445	548
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1954	446	257	683
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1954	699	657	846
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1980	2.035	-	1.332
45127 Essen, Kasteienstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1962	385	879	313
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1953	767	-	768
99089 Erfurt, Nordstr. 10	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1910	253	-	497
73730 Esslingen am Neckar, Altblick 13	Mietwohngrundstück	18.05.2022	1978	1.245	-	1.039

ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG 52.234 132 25.872

37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	10.743	-	4.756
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	12.425	-	5.421
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1980	6.079	-	3.142
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	6.368	-	2.472
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.06.2022	1962	386	132	128
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1972	6.456	-	2.868



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1954/1956	1.307	-	1.914
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1957	444	-	625
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1971	2.913	-	2.867
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	593	-	510
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	3.560	-	480
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	960	-	688

ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG**31.577****1.551****20.650**

Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1972	2.640		1.029
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölkernstr. 21, 21a	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1920	720	242	953
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1973	965		618
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1965	382	303	1.002
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1960	802		427
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1960	1.111		700
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1904	396		423
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1958	4.580	60	3.528
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1992	1.026		733
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1906	2.731		1.339
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1956	1.933	946	1.033
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1963	2.206		1.634
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1910/1991	1.941		556
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1985	1.492		2.478
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1982	7.470		2.326
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1905	772		1.209
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1905	410		662

ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG**94.076****4.366****55.936**

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachten/ Kaufpreis zum Stichtag in EUR	Bewertungsmiete zum Stichtag inkl. Leerstand p.a. in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	FK* in %
----------------------	------------------------------	---	---	--	--------------------------------	----------

ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG **1.870.000,00** **285.590,00** **284.791,16** **0,00**

Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	100%	W: unbefristet	1.870.000,00	285.590,00	284.791,16	0,00
---	------	----------------	--------------	------------	------------	------

ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG **23.445.000,00** **854.960,76** **3.016.928,21** **57,23**

90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	20,58%	W: unbefristet G: k. A.	2.369.000,00	92.719,68	312.483,61	53,14
90763 Fürth, Simonstr. 30	0%	W: unbefristet G: k. A.	2.121.000,00	72.362,64	263.459,29	
90762 Fürth, Sommerstr. 11	11,9%	W: unbefristet G: k. A.	2.359.000,00	82.262,88	301.148,58	
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	11,52%	W: unbefristet G: k. A.	2.573.000,00	80.658,12	332.338,74	
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	8,99%	W: unbefristet G: k. A.	4.083.000,00	137.317,44	487.612,46	
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	0,00%	W: unbefristet G: k. A.	1.550.000,00	44.214,36	189.973,22	
45127 Essen, Kasteienstr. 6	12,98%	W: unbefristet G: k. A.	2.450.000,00	118.531,56	327.929,54	64,98
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00	53.246,76	145.010,41	49,70
99089 Erfurt, Nordstr. 10	0,00%	W: unbefristet	1.040.000,00	41.688,00	148.049,75	47,97
73730 Esslingen am Neckar, Altblick 13	0,00%	W: unbefristet	3.900.000,00	131.959,32	499.939,58	72,58

ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG **28.140.000** **1.697.198,16** **4.069.004,96** **42,64**

37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	26,42%	W: unbefristet	4.250.000,00	291.336,60	606.061,54	54,24
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	18,08%	W: unbefristet	4.900.000,00	324.678,48	698.374,29	
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	19,12%	W: unbefristet	2.900.000,00	195.766,92	402.886,12	
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	18,02%	W: unbefristet	2.400.000,00	153.399,36	338.542,60	
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	42,72%	W: unbefristet G: k. A.	300.000,00	8.988,00	35.107,60	
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	20,08%	W: unbefristet	5.000.000,00	231.285,72	811.950,56	43,86
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	13,63%	W: unbefristet	3.100.000,00	146.296,92	465.093,18	
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	0,00%	W: unbefristet	1.020.000,00	46.512,12	165.382,41	
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	46,06%	W: unbefristet	2.260.000,00	191.995,32	359.477,30	0,00
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	2,05%	W: unbefristet	810.000,00	40.335,00	131.695,95	0,00
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	50,50%	W: unbefristet	570.000,00	29.796,24	73.097,17	0,00
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	44,84%	W: unbefristet	630.000,00	36.807,48	86.302,23	0,00



Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachten/ Kaufpreis zum Stichtag in EUR	Bewertungsmiete zum Stichtag inkl. Leerstand p.a. in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	FK* in %
----------------------	------------------------------	---	---	--	--------------------------------	----------

ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG
43.750.000,00
1.884.981,84
6.051.750,32

Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	0,00%	W: unbefristet	1.300.000,00	65.724,00	200.550,38	58,65
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölkernstr. 21, 21a	18,08%	W: unbefristet G: k. A.	3.200.000,00	120.638,52	418.745,71	
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00	50.971,20	154.304,18	
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	8,17%	W: unbefristet G: k. A.	3.600.000,00	162.087,84	547.585,63	
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00	39.777,72	154.140,44	
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	0,00%	W: unbefristet	1.650.000,00	69.502,32	253.986,23	
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	0,00%	W: unbefristet	900.000,00	39.000,00	138.666,13	
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	9,97%	W: unbefristet G: k. A.	4.800.000,00	277.628,64	763.483,49	
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	11,06%	W: unbefristet	1.300.000,00	64.736,76	200.072,38	
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	0,00%	W: unbefristet	4.300.000,00	92.823,48	665.576,43	
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	0,00%	W: unbefristet G: 05.2023 - 09.2024	5.300.000,00	149.621,76	667.171,77	
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	0,00%	W: unbefristet	3.300.000,00	116.527,44	510.647,39	
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	0,00%	W: unbefristet	1.100.000,00	51.117,00	169.352,26	
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	98,51%	W: unbefristet	1.400.000,00	213.640,80	205.148,60	0,00
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	2,14%	W: unbefristet	6.150.000,00	198.894,12	951.352,28	0,00
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	5,50%	W: unbefristet	2.250.000,00	115.154,88	359.481,87	76,35
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	0,00%	W: unbefristet	1.200.000,00	57.135,36	191.675,54	

ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG
97.205.000,00
4.722.730,76
13.422.474,65
48,62

* Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)

Mannheim, den 30. August 2022

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


 Sascha Müller


 Holger Kalmbach



10. Bilanzzeit

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

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

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

Mannheim, den 30. 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.

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Primus Valor Konzeptions GmbH

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Telefon: 0621 / 49 09 66 0

Telefax: 0621 / 49 09 66 600

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: www.primusvalor.de



PRIMUS VALOR



alpha ordinum
KAPITALVERWALTUNG