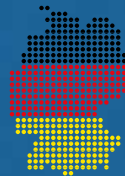


IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND

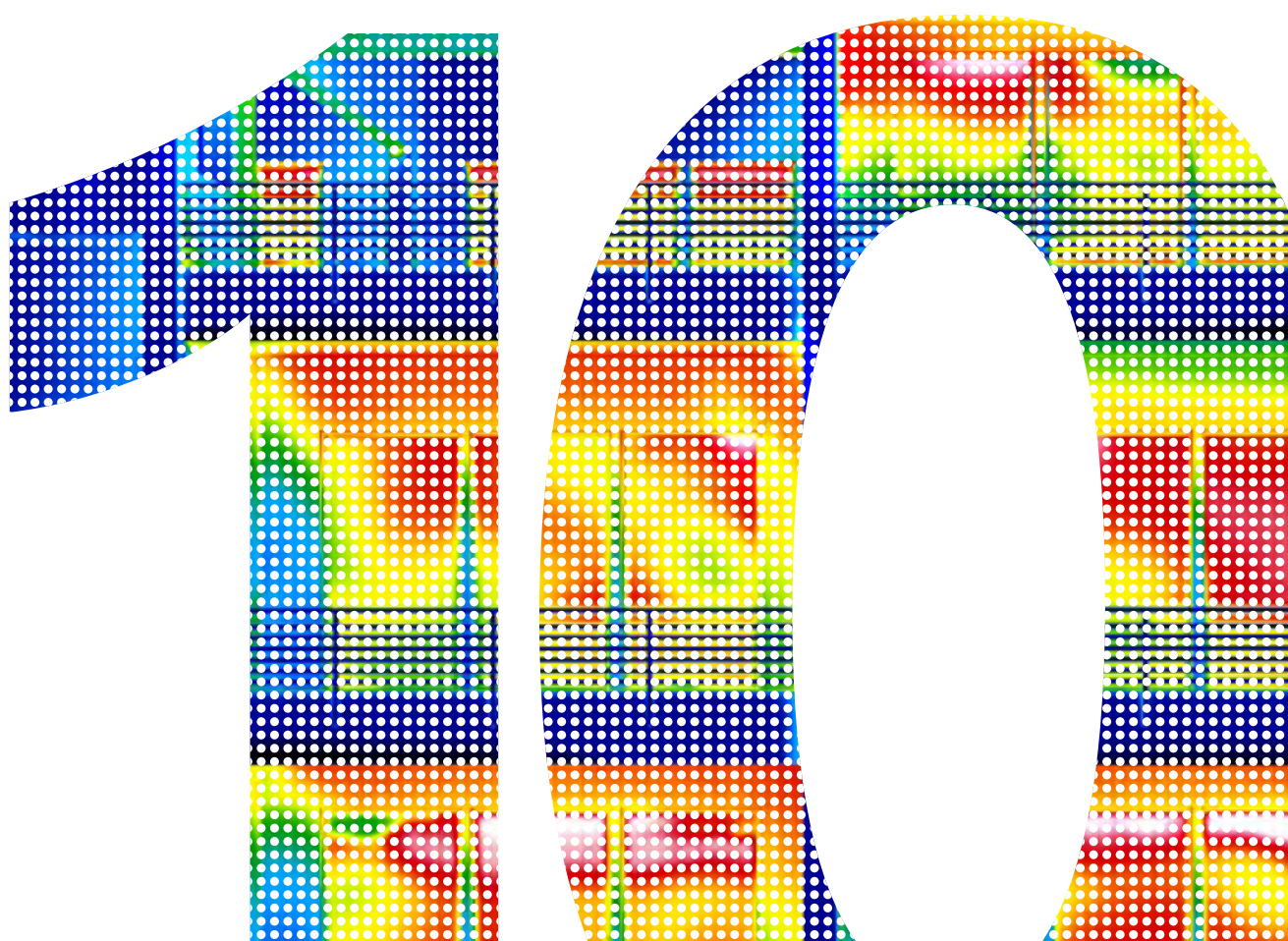


JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG





JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Inhalt

1. BILANZ ZUM 31.12.2024	5
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2024 – 31.12.2024	6
3. ANHANG ZUM 31.12.2024	7
4. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2024	19
5. BILANZEID.....	32
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB.....	33
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	34

1. Bilanz zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024		
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	63.182.495,84	68.784.537,59
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	319.546,25	1.019.994,86
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	63.502.042,09	69.804.532,45
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	1.221.312,20	886.719,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.510,96	90.153,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	10.648,65	29.999,39
b) Andere	13.243,17	0,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	96.065.630,34	96.068.957,96
b) Kapitalrücklage	1.896.568,50	1.896.568,50
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-14.483.612,48	-9.293.877,59
d) Verlustvortrag	-19.873.988,42	-18.333.090,61
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.374.270,83	-1.540.897,81
Summe PASSIVA	63.502.042,09	69.804.532,45

2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2024 – 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024		
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus		
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim		
	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	7.662,02	7.981,70
c) Sonstige betriebliche Erträge	725,90	486,18
Summe der Erträge	8.387,92	8.467,88
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	19.843,14	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	835.036,12	954.565,95
d) Verwahrstellenvergütung	29.487,34	33.418,20
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	53.455,18	51.009,00
f) Sonstige Aufwendungen	444.836,97	510.372,54
Summe der Aufwendungen	1.382.658,75	1.549.365,69
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.374.270,83	-1.540.897,81
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.374.270,83	-1.540.897,81
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.189.734,89	-9.330.603,14
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.189.734,89	-9.330.603,14
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.564.005,72	-10.871.500,95

3. Anhang zum 31.12.2024

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 709088 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 2024 die Größenmerkmale einer kleinen Personenhandelsgesellschaft 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.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 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 wiederum mit den Verkehrswerten ein.

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

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

Die Rückstellungen 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.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag unter Berücksichtigung von Einlagen und Entnahmen. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine neuen Beteiligungen erworben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 63.182 (Vorjahr: TEUR 68.785) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (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 320 (Vorjahr: TEUR 1.020) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr bestehen weder Forderungen noch sonstige Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.221 (Vorjahr: TEUR 887) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 1.154 (Vorjahr: TEUR 825), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 51) sowie für Steuerberatungskosten von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 11).

Die Berichtsgesellschaft hat sich in sog. Kostenübernahmevereinbarungen gegenüber zwei Objektgesellschaften verpflichtet, noch entstehende bzw. noch nicht fällige oder noch nicht abgerechnete Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen und entsprechende Liquidität bereitzustellen, sofern diese Objektgesellschaften aus eigenen Mitteln hierzu nicht in der Lage sind bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein werden. Die Zusagen werden unter den Rückstellungen ausgewiesen. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen ist jeweils auf einen Höchstbetrag begrenzt.

Die **Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten** ergeben sich aus nachstehendem Verbindlichkeitspiegel.

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	27 (90)	0 (0)	0 (0)	27 (90)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	11 (30)	0 (0)	0 (0)	11 (30)
Summe	51 (120)	0 (0)	0 (0)	51 (120)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 90) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten auslaufender Verwaltung von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 72), aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 8) sowie aus Treuhandvergütungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 6). In dieser Position sind auch Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 6) enthalten.

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten enthält Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 30) betreffen nachberechnete Haftungsvergütungen und Zinsverbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 30) sowie gegenüber der Treuhänderin aus Zinsverbindlichkeiten aus einem gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0).

Um die Liquidität der Investmentgesellschaft zu schonen, wurden ihr im Berichtsjahr fällige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Haftungs- und Treuhandvergütungen gestundet und in Höhe der offenen Beträge jeweils Darlehen gewährt. Die Darlehensverträge mit Begrenzung auf Höchstsummen von 384.000 EUR gegenüber der Komplementärin und 76.800 EUR gegenüber der Treuhänderin wurden am 26.04.2024 geschlossen und konnten im Dezember des Berichtsjahres 2024 vollständig getilgt werden.

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Zinsverbindlichkeiten gegenüber der Alpha Ordinatum GmbH in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0). Unterjährig fällige Verbindlichkeiten aus Vergütungsansprüchen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden der Investmentgesellschaft ebenfalls zur Schonung der Liquidität gestundet und am 26.04.2024 in Höhe des offenen Betrags ein Darlehen mit Begrenzung auf die Höchstsumme von 924.000. EUR gewährt. Das Darlehen konnte ebenfalls bis Ende des Berichtsjahres 2024 im Dezember vollständig getilgt werden.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 62.230 (Vorjahr: TEUR 68.798). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.991 (Vorjahr: TEUR 99.991) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -3.925 (Vorjahr: TEUR -3.922), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.897), die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -14.484 (Vorjahr: TEUR -9.294), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -19.874 (Vorjahr: TEUR -18.333) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.374 (Vorjahr: TEUR -1.541) aus.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) beinhalten in voller Höhe Zinsgutschriften für Bankguthaben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: EUR 486,18) beinhalten Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Zinsaufwendungen für die unterjährig im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen gegenüber der Alpha Ordinatum GmbH in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0), der Komplementärin ICD 10 GmbH in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) sowie der Treuhänderin in Höhe von TEUR 1

(Vorjahr: TEUR 0). Zu den zugrunde liegenden Darlehensverträgen wir auf Punkt III. zu den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten verwiesen.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 835 (Vorjahr: TEUR 955) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 33) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 51) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten des Berichtsjahres.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 445 (Vorjahr: TEUR 510) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 398), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 80), die Versicherungen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 17) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 15).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR – 5.190 (Vorjahr: TEUR -9.331) ergibt sich aus den nicht realisierten Verlusten der Neubewertung aller fünf Objektgesellschaften.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

a. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 (§ 24 Abs. 1 KARBV)

	01.01.-31.12.2024 EUR	01.01.-31.12.2023 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.374.270,83	-1.540.897,81
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.374.270,83	-1.540.897,81

b. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	01.01.-31.12.2024 EUR	01.01.-31.12.2023 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	68.797.6600,45	79.672.817,51
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.327,62	-3.656,11
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.374.270,83	-1.540.897,81
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.189.734,89	-9.330.603,14
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	62.230.327,11	68.797.660,45

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

Kapitalanteile der Kommanditisten	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	99.991.000,00	99.991.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-3925.369,66	-3.922.042,04
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.896.568,50	1.896.568,50
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-21.248.259,25	-19.873.988,42
Eigenkapital	76.713.939,59	78.091.538,04

d. Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens (§ 25 Abs. 3 Nr. 5 KAEBV)

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2021 EUR
Vermögen	63.502.042,09	69.804.532,45	79.934.755,28
Schulden	-1.271.714,94	-1.006.872,00	-261.937,77
Nettoinvestmentvermögen	62.230.327,11	68.797.660,45	79.672.817,51
Gez. Kapital	99.991.000,00	99.991.000,00	99.991.000,00
Wert der laufenden Anteile *	62,24%	68,80%	79,68%

* Ein Anteil entspricht EUR 1,00 gezeichneten Kommanditkapitals gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

e. Umlaufende Anteile und Anteilswert gem. § 101 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 168 Abs. 1 KAGB

An der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 3.024 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 99.991.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 99.991.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 62.230.327,11. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,62.

VI. Sonstige Pflichtangaben**a. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

b. Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	6.003
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	25.715
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	21.655
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	9.417
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	28.04.2021	393

c. 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 1.382.658,75
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 66.056.265,38
= Gesamtkostenquote	2,09 %

*Bei den ausgewiesenen Kosten handelt es sich um die Gesamtkosten einschließlich der Zinsen aus Kreditaufnahmen.

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 835.036,12
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & CO (AG & Co.)	
Kommanditgesellschaft auf Aktien	EUR 29.487,34
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 69.586,36
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	EUR 347.931,72

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

e. Ausgabeaufschläge (Agio) der Anleger gem. § 101 Abs.2 Nr. 4 KAGB

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.897.

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten nicht bilanzierten 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.

g. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 10 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bzw. sind bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
 Holger Kalmbach, Kaufmann (bis 31.01.2024)
 Ingo Kroiß, Kaufmann (seit 01.02.2024)

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 33 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 31 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die KVG 36 Mitarbeiter – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit und 2 in geringfügiger Beschäftigung. Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Die Personalaufwendungen einschließlich Sozialaufwendungen für sämtliche Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrugen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 2.704 (Vorjahr: TEUR 2.575). Davon entfielen TEUR 1.742 auf Mitarbeiter, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben. 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

VII. 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

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Phase der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden die Risiken und deren Grenzen in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert. Hierfür wurde ein Risikomanagementsystem implementiert.

Hauptanlagerisiken

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine ungewisse Wertentwicklung der erworbenen Immobilien, welche der Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes unterliegt.

Weiterhin besteht ein Vermietungsrisiko. Darunter sind Faktoren zu verstehen, die sich direkt auf die Mietverträge auswirken, sei es auf ihren Neuabschluss, ihre Verlängerung oder Anpassungen infolge wertsteigernder Maßnahmen. Das Vermietungsrisiko schlägt sich in der Leerstandsquote nieder, die bei ungünstigen Gegebenheiten höher ausfallen kann, als prognostiziert.

Das Refinanzierungsrisiko besteht darin, dass bei Prolongation einzelner Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen.

Mit dem Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien besteht das Risiko, den Verkaufserlös nicht wie prognostiziert zu erzielen. Dies kann beispielsweise aufgrund mangelnder Nachfrage oder durch Forderungsausfall bei mangelnder Bonität der Erwerber eintreten.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung). Das Risikomanagement ist ein kontinuierlicher, sich ständig wiederholender Prozess. Er besteht aus vier Phasen: Identifizierung der Risiken, Bewertung der Risiken, Risikosteuerung und -überwachung sowie der Berichterstattung. Das Risikomanagement hat zu gewährleisten, dass die Risikoprofile mit festgelegten Risikolimits im Einklang stehen.

Als wesentliche Risikoarten gelten das Kontrahentenrisiko, das Kreditrisiko, das Marktpreisrisiko, das operationelle Risiko und das 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.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch. Die KVG berücksichtigt dabei Szenarien, die zu einem wesentlichen Anstieg des Liquiditätsrisikos führen können. Die Liquiditätsstresstest-Strategie trifft dabei die konkreten Festlegungen zu den Stressfaktoren und Stresstest-Zyklen. Die Stressfaktoren werden unterschieden in Bezug auf die unterschiedlichen Phasen bei aktiven Investmentfonds bzw. in Abwicklung befindliche Investmentfonds ohne Immobilien. Dabei werden je AIF im Rahmen verschiedener risiko-adäquater Szenarien die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 99,5 %.

c. 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 101,53 % (Vorjahr 99,98 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 102,04 % (Vorjahr 101,46 %).

Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

VIII. 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.

Objektgesellschaft		Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	6.109.000	130.000	-90.000	6.149.000	09.04.2025
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	28.413.000	120.000	-1.450.000	27.083.000	09.04.2025
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	24.006.000	270.000	0	24.276.000	29.04.2025
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	13.801.000	100.000	-160.000	13.741.000	09.04.2025
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	4.161.000	110.000	0	4.271.000	09.04.2025
Gesamt	76.490.000	730.000	-1.700.000	75.520.000	

b. Anlagegeschäfte und Finanzierung

Das Darlehen der Objektgesellschaft ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG bei der Sparkasse Düsseldorf mit einer Darlehenssumme von 5.500 TEUR und einer Laufzeit bis zum 30.03.2025 wurde um weitere drei Jahre verlängert.

c. Gestundete Verbindlichkeiten

Um die Liquidität der Investmentgesellschaft sicherzustellen, wurden Vergütungsansprüche des Jahres 2025 und 2026 der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin gegenüber der Investmentgesellschaft gestundet und in Höhe der voraussichtlichen offenen Beträge jeweils Darlehen gewährt. Die Darlehensverträge wurden am 17.02.2025 geschlossen und belaufen sich auf einer Höchstsumme von 1.250.000 EUR ggü. der Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Höchstsumme von 525.000 EUR ggü. der Komplementärin und auf einer Höchstsumme von 105.000 EUR ggü. der Treuhänderin. Die Laufzeit der Darlehen ist bis zum 30.06.2026 vorgesehen. Im Zeitpunkt der Berichterstattung wurden Stundungen in Höhe von 235.209,31 EUR ggü. der KVG, 105.237,21 EUR ggü. der Komplementärin und 20.967,43 EUR ggü. der Treuhänderin in Anspruch genommen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2024 in Höhe von EUR 1.374.270,83 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) belastet.

X. Anlage zum Anhang

Angaben zu Vermögensgegenständen (§25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV)

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
	ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				5.371	1.012	4.722
1	07745 Jena, Felsenkeller 11a	W	12.11.2020	2018	918	-	712
2	07745 Jena, Steinweg 5	W, B	12.11.2020	2015	1.022	309	2.148
3	38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	W, B	21.09.2021	2022	3.431	703	1.862
	ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				67.023	254	46.879
4	32758 Detmold, Am Bach 31	W	01.07.2020	1983	4.438	-	1.285
5	47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W, B	01.07.2020	1900	337	219	430
6	47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	01.07.2020	1962	793	-	1.457
7	47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	01.07.2020	1962	5.517	-	4.483
8	47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	W	01.07.2020	1967	2.491	-	1.872
9	44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W	28.01.2021	1968	2.697	-	1.489
10	44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	W	28.01.2021	1968	8.479	-	4.008
11	44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W	28.01.2021	1968	4.254	-	3.438
12	44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	W	28.01.2021	1968	3.822	-	2.505
13	44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Dr.-Safiye-Ali-Str. 12 (ehem. Speestr.)	W	28.01.2021	1970	4.306	-	2.694
14	45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	W	28.01.2021	1960	3.817	-	2.209
15	45327 Essen, Stauderstr. 144-146	W	28.01.2021	1960	2.237	-	1.068
16	40597 Düsseldorf, Tellerlingstr. 16	W	28.01.2021	1936	369	-	516
17	40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	W	28.01.2021	1900	1.097	-	869
18	45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	W	28.10.2021	1974	11.608	-	11.123
19	45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	W	28.10.2021	1977	1.244	-	916
20	58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	W	28.10.2021	1953	4.114	-	2.925
21	46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	W, B	28.10.2021	1971	5.403	35	3.592
	ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				40.548	1.153	28.276
22	77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	W	14.08.2020	1985	4.464	-	3.152
23	04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	W	14.08.2020	1994	2.810	-	2.035
24	04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	W	14.08.2020	1994	2.213	-	2.112
25	04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	W	14.08.2020	1994	1.111	-	542
26	44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	W	14.08.2020	1973	5.593	-	2.448
27	76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	W, B	09.02.2021	1975	1.080	911	1.463
28	09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	W	24.09.2021	1907,1950	5.248	-	4.484
29	97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	W, B	30.08.2021	1950	8.209	178	6.405
30	37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	W	11.02.2022	1958	6.554	-	2.779
31	52076 Aachen, Hochhausring 21	W	31.03.2022	1974	2.791	-	2.474
32	52078 Aachen, Trierer Str. 143	W, B	31.03.2022	1902	475	64	382
	ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				28.026	0	16.318
33	68163 Mannheim, Dürerstr. 40	W	16.09.2020	1960/1961	270	-	702
34	77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	W	13.01.2021	1990	917	-	1.218

¹ Art des Grundstücks: W=Wohngebäude, B=Büro-/Geschäftsgebäude

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
35	77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	W	13.01.2021	1991	2.065	-	953
36	31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	W	12.01.2021	1981	2.522	-	2.057
37	29303 Bergen, Amtland 20-26b	W	12.01.2021	1958	5.926	-	1.677
39	59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	W	12.01.2021	1960	5.119	-	1.564
40	24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	W	13.01.2021	1962	2.258	-	943
41	45770 Marl, Merkurstr. 24-28	W	27.05.2021	1997	6.855	-	5.592
42	38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	W	05.08.2021	1957	2.094	-	1.612
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG					994	0	1.008
43	65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	W	09.07.2021	2023	994	-	1.008
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG					141.962	2.419	97.203

Nr.	Leerstand	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ (%)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				17.700.000,00	804.980,16	2.589.663,65	74,68
1	0,00%	unbefristet	-	2.200.000,00	98.490,96	312.792,25	70,71
2	0,00%	unbefristet	30.09.2026/ 31.03.2029	7.600.000,00	344.311,56	1.068.359,38	
3	13,33%	unbefristet	14.02.2033	7.900.000,00	362.177,64	1.208.512,02	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				62.122.000,00	3.589.890,24	8.714.948,22	66,74
4	8,29%	unbefristet	-	1.100.000,00	94.665,36	154.685,49	72,79
5	18,84%	unbefristet	30.11.2026/ jährliche Verlängerung	742.000,00	55.002,96	106.558,94	
6	0,00%	unbefristet	-	1.550.000,00	115.860,36	237.683,91	
7	8,72%	unbefristet	-	5.800.000,00	395.457,72	741.024,27	
8	11,12%	unbefristet	-	2.000.000,00	146.473,68	290.531,02	
9	4,48%	unbefristet	-	2.620.000,00	135.467,52	285.594,72	
10	6,04%	unbefristet	-	6.280.000,00	352.245,12	937.746,07	
11	14,34%	unbefristet	-	5.150.000,00	276.734,40	705.592,24	
12	6,67%	unbefristet	-	4.100.000,00	216.428,28	526.906,45	
13	18,27%	unbefristet	-	3.690.000,00	231.614,40	551.674,10	
14	12,04%	unbefristet	-	3.270.000,00	272.399,28	414.858,17	
15		unbefristet	-	1.450.000,00		209.704,62	
16	30,69%	unbefristet	-	1.040.000,00	57.953,64	228.593,75	
17	16,30%	unbefristet	-	1.900.000,00	98.386,56	364.462,72	
18	8,39%	unbefristet	-	11.820.000,00	630.430,32	1.178.583,27	
19	8,00%	unbefristet	-	1.560.000,00	74.494,08	298.898,84	64,93
20	18,28%	unbefristet	-	3.500.000,00	202.713,12	634.992,26	
21	7,00%	unbefristet	-	4.550.000,00	233.563,44	846.857,38	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				47.380.000,00	2.718.425,76	6.154.651,48	62,72
22	2,00%	unbefristet	-	5.000.000,00	335.946,36	704.913,90	45,82
23	0,00%	unbefristet	-	3.770.000,00	155.772,60	404.241,95	
24	0,00%	unbefristet	-	3.990.000,00	166.973,64	410.091,72	
25	0,00%	unbefristet	-	970.000,00	33.667,68	110.152,58	
26	0,00%	unbefristet	-	3.000.000,00	208.283,64	373.764,53	

² Restlaufzeit³ Verkehrswert gem. letztem Gutachten. Im Jahr des Zugangs mit Kaufpreis bewertet.⁴ Inkl. Leerstand.⁵ Anschaffungsnebenkosten.⁶ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

Nr.	Leerstand	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ (%)
27	15,50%	unbefristet	-	3.700.000,00	191.010,24	416.907,19	64,99
28	21,36%	unbefristet	-	5.380.000,00	318.150,72	704.152,70	71,75
29	30,91%	unbefristet	-	11.100.000,00	732.162,48	1.570.479,39	75,45
30	14,45%	unbefristet	-	3.100.000,00	202.152,48	409.429,68	63,00
31	20,86%	unbefristet	-	6.190.000,00	374.305,92	896.839,69	53,23
32		unbefristet	Leerstand	1.180.000,00		153.678,15	
	ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG			21.720.000,00	1.297.449,84	3.253.222,02	68,84
33	0,00%	unbefristet	-	1.950.000,00	78.035,76	252.147,79	74,52
34	8,27%	unbefristet	-	1.800.000,00	92.015,28	250.361,63	65,57
35	0,00%	unbefristet	-	1.330.000,00	73.456,56	196.847,76	
36	24,17%	unbefristet	-	1.910.000,00	147.550,92	313.074,87	61,98
37	9,53%	unbefristet	-	1.400.000,00	121.566,96	226.958,49	
39	26,13%	unbefristet	-	1.830.000,00	119.742,96	308.675,01	67,48
40	7,91%	unbefristet	-	1.210.000,00	70.331,64	114.906,18	56,61
41	8,05%	unbefristet	-	7.100.000,00	437.686,44	1.073.776,50	73,45
42	35,53%	unbefristet	-	3.190.000,00	157.063,32	516.473,79	70,82
	ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG			1.789.200,00	215.712,00	655.817,95	100,00
43	100,00%	unbefristet	-	1.789.200,00	215.712,00	655.817,95	100,00
	ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG			150.711.200,00	8.626.458,00	21.368.303,32	67,10

Mannheim, den 21.05.2025

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 10 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

4. Lagebericht zum 31.12.2024

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28.12.2019 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Oktober 2019 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2029 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.

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Bewirtschaftung. Die Fondsgesellschaft ist voll investiert. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in der Wertsteigerung und in der Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Investitionsobjekte.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.024	99.990.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		3.025	99.991.000

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft bestehen in der 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. Es wird angestrebt, die Anleger bereits während der Fondslaufzeit an den Ergebnissen aus den Investitionen durch Auszahlungen partizipieren zu lassen.

⁷ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

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

b) Anlagepolitik

Um das Anlageziel zu erreichen, erwirbt die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen. Etwaige Klumpenrisiken werden durch eine Diversifizierung auf Ebene der Standorte gemindert.

Bauliche Investitionen stellen einen weiteren wichtigen Baustein in der Wertsteigerung der Assets dar.

c) Anlagestrategie

Zur Umsetzung der Anlagestrategie wird durch die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt und Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben. Auf Ebene der Objektgesellschaften werden Investitionen in Immobilien getätigt, die durch Eigen- und Fremdkapital finanziert sind. Fremdkapital in Form von Bankdarlehen wird auf Ebene der Objektgesellschaften im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag zur externen Verwaltung wurde am 07.01.2020 geschlossen. Er 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 läge insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrags durch die BaFin.

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 ist verpflichtet, 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) einzuhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

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 zwei Berufshaftpflichtversicherungen gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gem. den gültigen Anlagebedingungen laut Vertrag vom 28.12.2019 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Prospektierung	2,00 %	Kommanditkapital	-
Laufende Verwaltung ⁹	1,20 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungstichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	835.036
Transaktionsgebühren	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	0,25 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ¹⁰	-

f) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Aufgaben und Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft unter ihrer eigenen 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 für die Gesellschaft relevanten Tätigkeiten ausgelagert:

- Interne Revision: Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, Vertragsbeginn 15.01.2024
- Steuerberatung und Abschlusserstellung: WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Heidelberg, Vertragsbeginn 12.11.2024
- IT-Systeme: Net-Solution GmbH, Heddeshelm, Vertragsbeginn 01.11.2016
- Informationssicherheitsbeauftragter (ISB): Security Assist GmbH, Dortmund, Vertragsbeginn 22.03.2022
- Facility-/Property Management:
 - o Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 10.01.2023
 - o Kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld, Vertragsbeginn 22.02.2022. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.

Darüber hinaus wurden Verträge über die Erbringung folgender Dienstleistungen abgeschlossen:

- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 28.04.2021
- Finanzierungsvermittlung: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 15.01.2020
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 28.12.2019
- Marketing: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 15.01.2020

⁹ Bis 31.12.2017 galt eine Mindestgebühr von 175.000 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

¹⁰ Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 7 % p.a. nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

g) Interessenkonflikte

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:

- Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- 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,
- Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z.B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

h) Faire Behandlung der Anleger

Die KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt werden. Organisatorische Strukturen und Entscheidungsprozesse der KVG sind entsprechend darauf ausgerichtet. Es gibt keine unterschiedlichen Anteilsklassen, sodass die Beteiligung an der Investmentgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist. Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen bestehen für alle Anleger gleichermaßen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 23.10.2019 hat die 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. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF mit überwiegend deutschen Wohnimmobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die Fondsgesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Wohnimmobilienbranche und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

Gesamtwirtschaft

Im vergangenen Jahr war die Gesamtwirtschaft weiterhin von den bewaffneten Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine beeinflusst. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge verzeichnete dennoch einen starken Rückgang der Migration um über 30 %. Die Gesamtbevölkerung nahm jedoch insgesamt um ca. 100.000 Menschen zu.

Das bereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel um 0,2 % geringer aus als im Vorjahr. Der Konsum des privaten Sektors blieb im Jahr 2024 verhalten, trotz der realen Lohnsteigerungen. Dennoch konnte die inländische Nachfrage die gesunkene Exportnachfrage nach deutschen Dienstleistungen und Gütern etwas abfedern. Die hohen Inflationsraten der Vorjahre führten im internationalen Vergleich dazu, dass die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte auf dem Weltmarkt weiter nachgelassen hat. Die Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt 2,2 %, im Vorjahr lag diese noch bei 5,9 %.

Positive Entwicklungen konnten im vergangenen Jahr am Arbeitsmarkt festgestellt werden. Die Zahl der Erwerbstätigen wurde im Vergleich zum Vorjahr um 72.000 übertroffen, was einen Anstieg von 0,2 % bedeutet. Der neue Beschäftigungshöchststand ist vor allem in der Dienstleistungsbranche verankert gewesen. Im produzierenden Gewerbe sowie im Baugewerbe ging die Anzahl der Beschäftigten hingegen zurück.

Baubranche

Die Entwicklung der Insolvenzen im Baugewerbe verzeichnete im vergangenen Jahr weiterhin einen negativen Trend. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die Insolvenzen von Baubetrieben im Jahr 2024 um 16,7 % zu.

Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % ab. Die weiterhin hohen Baukosten und Zinsen führten dazu, dass die Errichtung von Wohngebäuden auch in 2024 stark zurückging. Am stärksten davon betroffen war der Hochbau. Die Bauinvestitionen fielen im Laufe des Jahres um 3,5 %. Die Produktion im Tiefbau konnte hingegen wie im Vorjahr eine leichte Zunahme verzeichnen.

Bauleistungen für Wohngebäude erfuhren im vergangenen Jahr ebenfalls einen deutlichen Preisanstieg. Roh-, Beton- und Mauerarbeiten verzeichneten einen Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr von etwa 1,0 %. Viel stärker hingegen stiegen die Preise für Ausbauarbeiten: Preise für Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (inkl. Wärmepumpen) nahmen um 4,9 % zu; Kommunikationsanlagen und elektrische Warmwasserbereiter wurden um 6,3 % teurer; Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme stiegen um 3,3 %. Das Preisniveau für Reparaturen und Instandhaltungen von Wohngebäuden nahm im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % zu.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war in vielen Bereichen von Stagnation geprägt. Im Bereich des Neubaus sind im vergangenen Jahr die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen um 16,8 % zurückgegangen (215.900 erteilte Genehmigungen). Die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen konnte nicht wesentlich vermindert werden. Die Dauer von Baufertigstellungen hat sich in den vergangenen 6 Jahren von durchschnittlich 19 Monaten auf 24 Monaten verlängert.

Die Preisentwicklung der Wohnimmobilien erfuhr im vergangenen Jahr eine Stabilisierung. Im ersten Halbjahr sanken die Kaufpreise noch leicht und erholten sich im zweiten Halbjahr, sodass das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr bei -0,4 % für Eigentumswohnungen und +0,6 % für Ein-/Zweifamilienhäuser lag. Der Mietpreis verzeichnete im Jahr 2024 ein deutliches Wachstum. Der Anstieg lag im bundesweiten Durchschnitt bei 2,1 % für Bestandsmieten und 4,7 % bei Neuvermietung. Die im Jahr 2024 gesunkenen Zinsen haben eine positive Entwicklung im Bereich der Immobilienfinanzierungen ermöglicht. Bis zum Oktober 2024 stieg das monatliche Kreditvolumen im Vergleich zum Vorjahresmonat um 29,2 %.

Investmentmarkt

Die Investitionstätigkeit wurde im vergangenen Jahr insbesondere durch die gesunkenen Kapitalmarktzinsen positiv beeinflusst. Unter den Assetklassen Büro-, Handel-, Wohn-, Logistik- und Hotelimmobilien blieb die Assetklasse der

Wohnimmobilien Spitzenreiter. Etwa 30 % des investierten Kapitals entfielen auf Wohnimmobilien. Das immanente Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen steigenden Mieten führten zu guten Belegungsquoten und niedrigen Mietausfallwahrscheinlichkeiten. Das Transaktionsvolumen im Wohnsektor betrug im vergangenen Jahr etwa 10,5 Mrd. EUR.

In geschlossenen Immobilienfonds wurde im vergangenen Jahr Eigenkapital in Höhe von 348 Mio. EUR platziert. Im Jahr davor waren es 422 Mio. EUR. Im Vergleich zu anderen Assetklassen dominierte die Assetklasse Immobilien mit einem Anteil von 61 % des gesamten platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit einem Anteil von 32 % und erneuerbare Energien mit 6 %.

Kennzeichnend für das Transaktionsgeschehen waren in 2024 die dominierenden Forward Deals (Kauf einer noch nicht fertiggestellten Immobilie), die 40 % der Deals am deutschen Wohn-Investmentmarkt ausgemacht haben. In den vergangenen 10 Jahren lag deren Anteil bei durchschnittlich 23 %.

Ausblick

Die gesamtwirtschaftlichen Prognosen der Fachleute sind aufgrund der vergangenen Rezessionsjahre verhalten positiv. Es wird ein leichtes Wachstum des BIP in Höhe von 0,3 % erwartet. Die Gesamtinflation sollte annahmegemäß ähnlich wie 2024 bei etwa 2,2 % liegen.

Aufgrund der anhaltenden Krise im Wohnungsneubau erwarten Experten am Immobilienmarkt mittel- bis langfristig einen anhaltenden Anstieg der Mietpreise. Am Immobilien-Investmentmarkt geht die Mehrheit der Experten davon aus, dass nach der eingetretenen Stabilisierung in 2024, das Investitionsvolumen im laufenden Jahr zunehmen wird. Darüber hinaus scheint eine Bodenbildung bei den Kaufpreisen im Bereich Wohnimmobilien erreicht und steigende Immobilienpreise werden erwartet.

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2024 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch betriebliche Kosten und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 835.036 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 417.518 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.374.271 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -5.189.735 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -6.564.006 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 66.056.265,38 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,09 % auszuweisen. Die Gesamtkostenquote berücksichtigt auch die Zinsen aus unterjähriger Kreditaufnahme.

2.3. Finanzlage

a) 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 Bilanzstichtag bei 130.650.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt

101.132.380 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft des Anhangs.

b) Investitionen

Im Berichtsjahr ist die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaften unmittelbar beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 319.546 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Mit den Objektgesellschaften ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG und ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG wurden Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaften einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdecken. Die Verpflichtungen sind bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaften gerechnet.

Zur Sicherstellung der Liquidität der Investmentgesellschaft wurden die laufenden Vergütungen des Jahres 2024 seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin zunächst gestundet. Zur weiteren Liquiditätsstärkung der Investmentgesellschaft wurden mit Datum vom 26. April 2024 zwischen der Investmentgesellschaft und jeweils der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin Darlehensverträge abgeschlossen, die zum einen die zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Verbindlichkeiten aus den bisher gestundeten laufenden Vergütungen des Jahres 2024 enthielten und zum anderen die nach dem 26. April 2024 zu erwartenden Vergütungen umfassten. Die Darlehensverträge hatten eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und waren auf Höchstsummen von 924.000 EUR (gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft), 384.000 EUR (gegenüber der Komplementärin) und 76.800 EUR (gegenüber der Treuhänderin) begrenzt. Zum Bilanzstichtag waren die im Jahr 2024 in Anspruch genommenen Darlehensbeträge vollständig seitens der Investmentgesellschaft zurückgeführt.

2.4. Vermögenslage

Das Vermögen der Investmentgesellschaft auf der Aktivseite besteht im Wesentlichen aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften, die im Berichtsjahr eine Höhe von insgesamt 63.182.496 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 319.546 EUR aufweisen, dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 1.271.715 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 62.230.327 EUR.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die Beteiligungen mit ihrem prozentualen Anteil, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Objektgesellschaft	Haftsumme (EUR)	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	6.003.377
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	25.714.656
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	21.654.642
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	04.09.2020	9.417.012
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	28.04.2021	392.808

2.5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Auszahlungen

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

Im Berichtsjahr wurden keine Auszahlungen seitens des AIF an die Anleger getätigt.

b) Nettoinventarwert

Eine wichtige 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.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 62.230.327,11 EUR. Bei 99.991.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,62 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ¹¹ (EUR)
2020	46.915.272	0,86
2021	87.184.400	0,87
2022	79.672.818	0,80
2023	68.797.660	0,69
2024	62.230.327	0,62

Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Mietniveau

Durch die systematische Aufwertung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden Leerstände minimiert. Die gesteigerte Wohnqualität und die Senkung des Energiebedarfes, die aus verschiedensten Maßnahmen resultieren, ermöglichen sowohl eine bessere Vermietung der Objekte, als auch eine Steigerung der laufenden Einnahmen.

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.

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Mtl. Bewertungs- miete (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kalt- miete / m ² (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	5.734	804.980	11,70	12,75
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	47.133	3.589.890	6,35	6,23
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	29.428	2.718.426	7,70	7,49
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	16.318	1.297.450	6,63	7,32
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.008*	215.712	17,83	17,86

* Annahmen aus dem Wertgutachten, Gebäude noch nicht fertiggestellt.

¹¹ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungs- bzw. Desinvestitionsphase.

Das Vermögen der Gesellschaft nimmt über den Zuwachs der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften zu oder ab. Aufgrund der Gestaltung des Investmentfonds sind während der Bewirtschaftungsphase üblicherweise negative realisierte Ergebnisse zu erwarten. Positive Ergebnisse werden in der fortgeschrittenen Desinvestitions- bzw. Liquidationsphase erwartet, wenn Erlöse aus Realisierung von stillen Reserven des Immobilienbestandes generiert werden können. Die Bewertungsänderungen hinsichtlich des Immobilienbestandes auf der Ebene der Objektgesellschaften tragen zu einem negativen unrealisierten Ergebnis im aktuellen Berichtszeitraum bei.

Hinsichtlich der im Berichtszeitraum in Anspruch genommenen Darlehensbeträge seitens der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit den laufenden Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin verweisen wir auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3. Einzelheiten zu den aktuellen Darlehensverträgen des Jahres 2025 sind dem Abschnitt 4.1. des Lageberichtes sowie dem Nachtragsbericht des Anhangs zu entnehmen.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

3. Tätigkeitsbericht

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat alle notwendigen Tätigkeiten im Auftrag der Investmentgesellschaft gemäß dem Fremdverwaltungsvertrag ausgeführt. Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte auf folgende Bereiche:

Die Investmentgesellschaft konnte während der Bewirtschaftungsphase mit der Renovierung und Sanierung einiger Einheiten voranschreiten. Die dadurch erreichte Wertsteigerung soll sich einerseits in einem gestiegenen Mietzins und andererseits in einem höheren Verkaufserlös widerspiegeln.

3.1. Anlagegeschäfte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG die Objekte am Standort Kassel in der Bodelschwinghstraße 4 und 6, und Samuel-Beckett-Anlage 3, 5 und 7, zu einem gesamten Kaufpreis von 12.350.000 EUR veräußert. Der Kaufvertrag wurde am 05.09.2024 unterzeichnet, der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.11.2024 statt. Von dem Verkaufserlös wurde die bestehende Finanzierung der Objekte bei der Sparkasse Kassel in Höhe von 9.700.000 EUR abgelöst.

In der Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG wurde am 26.11.2024 der Verkauf der Liegenschaft Memeler Straße 34-44 in Duisburg notariell verhandelt. Der Kaufpreis beträgt 5.800.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum Stichtag noch nicht statt. Bei der finanzierenden Bank besteht noch ein Darlehen in Höhe von 2.955.000 EUR zum Stichtag, welches aus dem Verkaufserlös zurückgeführt werden soll.

Ereignisse, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.2. Bauliche Maßnahmen

Die durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen haben das Ziel, die erworbenen Objekte aufzuwerten und damit mittel- bis langfristig eine wirtschaftlichere Vermietung und anschließend eine gewinnbringende Veräußerung zu ermöglichen.

In den Objektgesellschaften wurden an mehreren Standorten umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt:

Objektgesellschaft ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Wolfsburg: Umbau Gewerbeeinheit, Elektroinstallation, Bodenbelag, Trockenbau

Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Dortmund: Thermentausch, Malerarbeiten, Elektro-Sanierung, Austausch Balkenelemente, Mängelbeseitigung Feuerwehruzufahrt, Instandsetzung Aufzugsanlage, Fenstertausch
- Duisburg: Beseitigung Putzschäden und Schimmel, Kanalsanierung, Beseitigung Wasserschaden
- Düsseldorf: Gartenarbeiten, Erneuerung Dachziegel
- Essen: Türen- und Fenstertausch, Instandsetzung Warmwasserheizsysteme, Reparatur Aufzugsanlage
- Wesel: Erneuerung Verteiler Fußbodenheizung, Erneuerung Hauseingangstür, Erneuerung Türantrieb Aufzug

Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Aachen: Trockenbauarbeiten, Abbrucharbeiten, Einbau Garagentor
- Bad Mergentheim: Planung Fluchtbalkone, Gerüstbau, Einbau Brandschutztüren
- Freiberg: Bodenausbesserung, Dachreparatur
- Kehl: Installation von Hauptstromleitungen, Einbau von Schaltschränken mit Stromzählern, Flachdachreparatur
- Leipzig: Malerarbeiten
- Lünen: Erneuerung Trinkwasserspeicher
- Rastatt: Umbau Gewerbe zu Wohnen und Sanitär, Überarbeitung der Balkone, Instandsetzung Lastenaufzug, Trockenbau, Montage Fenster, Rollläden und Brandschutztüren, Instandsetzung Außenanlagen, Erneuerung Rolltoranlage, Treppenhaussanierung

Objektgesellschaft ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Alfeld: Austausch Briefkasten- und Klingelanlage, Erneuerung Kombi-Heizwert-Therme
- Bergen: Treppenhaussanierung, Wasserleitung, Elektro-Neuinstallation
- Mannheim: Warmwasserheizsystem inkl. Sanitär und Elektro
- Marl: Instandsetzung Warmwasserheizsystem, Instandsetzung Haustüren und Vordach, Brandschutzarbeiten Tiefgarage
- Wolfsburg: Renovierungsarbeiten, Rissanierung

3.3. Portfoliostruktur

Die Investmentgesellschaft hält nach den vorab genannten Anlagegeschäften und durchgeführten baulichen Maßnahmen über die Beteiligung an den Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 99.621 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 150.711.200 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte gem. nachfolgender Aufstellung verteilt.

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena, Wolfsburg	17.700.000	18.420.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold, Duisburg, Neukirchen, Dortmund, Essen, Düsseldorf, Oer-Erkenschwick, Hagen, Wesel	62.122.000	62.579.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl, Leipzig, Lünen, Rastatt, Freiberg, Bad Mergentheim, Eschwege, Aachen	47.380.000	47.800.000

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim, Lahr, Alfeld, Bergen, Lippstadt, Rendsburg, Wolfsburg, Marl	21.720.000*	34.070.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	1.789.200	1.789.200
Gesamt		150.711.200	164.658.200

* In der Objektgesellschaft ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG wurden im Berichtszeitraum die Objekte am Standort Kassel veräußert, was sich in der Differenz des Gesamtverkehrswertes im Vergleich zum Vorjahr widerspiegelt.

3.4. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Wirtschaftsjahr 2023 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 26.09.2024, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2024 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

b) Rücklagenanpassungen in den Objektgesellschaften

Die Investmentgesellschaft versorgt die Objektgesellschaften mit Eigenkapital, indem Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaften geleistet werden. Die Rücklagen werden durch Gesellschafterbeschluss erhöht oder verringert, je nach aktuellem Bedarf der Objektgesellschaft.

Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben.

Objektgesellschaft	Kapitalrücklage VJ (EUR)	Erhöhungen (EUR)	Reduzierungen (EUR)	Kapitalrücklage BJ (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	6.250.000	56.000	197.000	6.109.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	28.265.000	678.000	530.000	28.413.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	23.680.000	729.000	403.000	24.006.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	15.530.000	551.000	2.280.000	13.801.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	3.505.000	696.000	40.000	4.161.000
Gesamt	77.230.000	2.710.000	3.450.000	76.490.000

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

Jeder Anleger geht mit dem Beitritt zum Investmentfonds eine unternehmerische Beteiligung ein, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Nicht vorhersehbare Ereignisse und Marktentwicklungen können das Investmentvermögen negativ beeinflussen. Die wesentlichen Risiken werden durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht. Einzelheiten zum Risikoprofil und zum Managementsystem werden im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt.

a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde. Maßnahmen, die das Risiko mitigieren, werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG erarbeitet. Diese bestehen im Wesentlichen in der Vereinbarung von Festzinsen bzw. in der Diversifikation der Zinsbindungsfristen. Zu Beginn des Geschäftsjahres bestanden noch fünf Bankdarlehen mit variabler Zinsfestschreibung. Für vier davon wurde im Laufe des Geschäftsjahres eine feste Verzinsung ausgehandelt.

b) Marktpreisrisiko

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen haben grundsätzlich einen starken Einfluss auf Immobilieninvestitionen, da sie sich direkt auf die Werthaltigkeit einer Immobilie und/oder auf die Vermietungssituation auswirken. Veränderungen des Marktumfeldes, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Übernachtungsbedingungen, können die kurz- und die langfristige Vermietbarkeit sowie die Wertentwicklung einer Immobilie beeinflussen.

Die Abwärtsbewegung der Immobilienpreise aus dem vergangenen Jahr hat sich im Laufe des Berichtsjahres sehr verlangsamt und es konnte eine Bodenbildung im Preisniveau wahrgenommen werden. Da sich der Fonds in der Bewirtschaftungsphase befand, lag das Hauptaugenmerk weniger auf der Veräußerung der Objekte, sondern auf der Aufwertung des Bestandes durch zielgerichtete Baumaßnahmen.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden mit zwei Objektgesellschaften Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, um eventuelle Liquiditätsengpässe bei den Objektgesellschaften zu verhindern. Diese wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko der Investmentgesellschaft aus den Kostenübernahmen gegenüber den Objektgesellschaften wird durch Darlehensgewährungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhänderin und der Komplementärin an die Investmentgesellschaft für das Jahr 2025 und teilweise 2026 aufgefangen. Einzelheiten zu den Darlehen sind im Nachtragsbericht des Anhangs angeführt.

Das Liquiditätsrisiko wird überwacht und gesteuert, sodass es als gering anzusehen ist.

4.2. Chancenbericht

In gleichem Maße, wie die Investmentgesellschaft wirtschaftlichen Risiken unterworfen ist, können sich diese auch vorteilhaft auf die Gesellschaft auswirken.

a) Marktpreise

Während Immobilientransaktionen aufgrund der schwierigen Preisfindung stark rückläufig gewesen sind, sind die Mieten angestiegen, da die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor sehr hoch ist. Durch die entsprechende Anpassung des Mietzinses in einigen Mietverträgen konnten die Mieteinnahmen erhöht werden.

b) Operationelle Chancen

Die Auslagerung einzelner organisatorischen 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.

4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

Veränderte Gegebenheiten der Risikolage werden durch die Prozesse und Wirkmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG überwacht und erfasst. Entsprechende Maßnahmen werden zielgerichtet umgesetzt. Es besteht aktuell kein erhöhtes Risiko für den Investmentfonds.

5. Weitere Lageberichtsangaben**5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung**

Im Berichtsjahr sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung gegeben:

- Die Interne Revision wurde auf die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH ausgelagert.
- Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten ist auf die Security Assist GmbH, Dortmund, ausgelagert.

Mannheim, den 21.05.2025

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 10 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzzeit

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 Kapitalanlagengesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 21.05.2025



Sascha Müller



Ingo Kroiß

6. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der Vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerks des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BJ	Berichtsjahr
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
ff.	fortfolgende
gem.	gemäß
gez.	gezeichnet
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GJ	Geschäftsjahr
HGB	Handelsgesetzbuch
ICD	ImmoChance Deutschland
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
InvKG	Investmentkommanditgesellschaft
IRR	Internal Rate of Return (interner Zinsfuß)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagengesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
KWG	Kreditwesengesetz
max.	maximum
mtl.	monatlich
NIW	Nettoinventarwert
p. a.	per anno
p. r. t.	pro rata temporis
TEUR	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
VJ	Vorjahr
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich



