



JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(WKN A3D104 | ISIN DE000A3D1040)





JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Inhaltsverzeichnis

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	23
5. Bilanzzeit	35
6. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB.....	35
Abkürzungsverzeichnis	36

1. Bilanz zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024 ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. INVESTMENTANLAGENVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	47.132.818,33	17.229.661,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	25.403.974,03	7.013.559,72
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	9.659.700,00	2.637.535,00
b) Andere Forderungen	162.744,90	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.513,10	265,75
Summe AKTIVA	82.360.750,36	26.881.021,47
PASSIVA		
1. Rückstellungen	40.996,00	45.768,66
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.953.727,65	1.147.599,77
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	9.335,06	2.081,00
b) Andere	3.000,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	77.024.888,54	25.254.431,04
b) Kapitalrücklage	1.512.936,00	511.480,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	815.867,11	-80.339,00
Summe PASSIVA	82.360.750,36	26.881.021,47

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 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	170.046,51	104.972,68
b) Sonstige betriebliche Erträge	18.919,70	0,00
Summe der Erträge	188.966,21	104.972,68
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-632.851,54	-131.250,00
b) Verwahrstellenvergütung	-41.650,00	-30.809,59
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-32.088,99	-29.988,00
d) Sonstige Aufwendungen	-8.845.302,14	-4.424.929,12
Summe der Aufwendungen	-9.551.892,67	-4.616.976,71
3. Ordentlicher Nettoertrag	-9.362.926,46	-4.512.004,03
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.362.926,46	-4.512.004,03
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	896.206,11	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-80.339,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	896.206,11	-80.339,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.466.720,35	-4.592.343,03

3. Anhang zum 31.12.2024

**ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Mannheim
Anhang zum 31. Dezember 2024**

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710999 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 (§§ 26 ff. KARBV)

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 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 2024 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

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.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 47.133 (Vorjahr: TEUR 17.230) 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 25.404 (Vorjahr: TEUR 7.014) ausgewiesen.

Die **Forderungen** in Höhe von TEUR 9.822 (Vorjahr: TEUR 2.638) resultieren überwiegend aus ausstehenden Einlagen sowie dem dazugehörigen Agio und weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) resultieren vollständig aus der Anpassung der NIW abhängigen Vergütungen.

Im Geschäftsjahr bestanden keine **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 46) berücksichtigen die voraussichtlich anfallenden Abschluss- und Prüfungsgebühren sowie die Rückstellungen für noch anfallende Vergütungen.

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 Lieferung und Leistung				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.954 (1.148)	0 (0)	0 (0)	2.954 (1.148)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Ggü. Gesellschaftern	9	0	0	9

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
	(2)	(0)	(0)	(2)
b) Andere	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Summe	2.966 (1.150)	0 (0)	0 (0)	2.966 (1.150)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Vergütungen für das letzte Quartal 2024.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 79.354. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 91.193 (Vorjahr: TEUR 29.799), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.513 (Vorjahr: TEUR 511), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 28) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR –13.880 (Vorjahr: TEUR -4.517). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 4.517 (Vorjahr: TEUR 5). Die realisierten Ergebnisse werden in dem Posten a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital ausgewiesen. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 816 (Vorjahr: TEUR -80) ausgewiesen.

Zur weiteren Aufgliederung der Kapitalanteile der Kommanditisten siehe „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.

IV. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 9.552, Vorjahr: TEUR 4.617) beinhalten hauptsächlich die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 6.834, Vorjahr: TEUR 3.342), für Fremdarbeiten im Zusammenhang mit der Prospektierung und dem Marketing (TEUR 1.845, Vorjahr: TEUR 891), Treuhandvergütung (TEUR 45, Vorjahr: TEUR 8) und die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 113, Vorjahr: TEUR 21).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 633 (Vorjahr: TEUR 131) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 31) 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 896 (Vorjahr: TEUR -80) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der zwei 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	01.01.-31.12.2023
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.362.926,46	-4.512.004,03
2. Belastung auf Kapitalkonten	-9.362.926,46	-4.512.004,03
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	25.685.572,04	- 3.848,39
1. Entnahmen	-172.717,50	0,00
2. Zwischenentnahmen	-87.898,54	- 27.686,54
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	62.395.456,00	30.309.450,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-9.362.9226,46	- 4.512.004,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	896.206,11	- 80.339,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	79.353.691,65	25.685.572,04

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	91.193.000,00	29.799.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-288.302,58	-27.686,54
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.512.936,00	511.480,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-13.063.941,77	- 4.597.221,42
Eigenkapital	79.353.691,65	25.685.572,04

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Vermögen	82.360.750,36	26.881.021,47
Schulden	3.007.058,71	1.195.449,43
Nettoinvestmentvermögen	79.353.691,65	25.685.572,04
Gez. Kapital	91.193.000,00	29.799.000,00
Wert der laufenden Anteile*	87,02 %	86,20 %

*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 12 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind 2.132 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 91.193.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 91.193.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 79.353.691,65. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,87.

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 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2024	16.091
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2024	31.041

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	9.551.892,67
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	45.164.852
= Gesamtkostenquote		21,15 %

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	632.851,54
Eigenkapitalvermittlung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	6.833.886,00
Haftungsvergütung ICD 12 GmbH	EUR	113.009,20
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	45.203,68
Initialgebühr Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	1.229.880,00
Marketing Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	614.940,00
Verwahrstellenvergütung Donner & Reuschel	EUR	41.650,00

e. Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 101 Abs.2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.513. Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Übertragungskosten sind im Jahr 2024 nicht angefallen.

f. 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.

g. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 12 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

- Sascha Müller, Kaufmann
- Holger Kalmbach, Kaufmann (bis zum 31. Januar 2024)
- Gordon Grundler, Betriebswirt (ab 1. Februar 2024 bis zum 31. Dezember 2024)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Januar 2024 wurde Herr Gordon Grundler, Betriebswirt mit Wirkung zum 1. Februar 2024 zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Herr Ingo Kroiß wurde ab dem 1. Februar 2024 Einzelprokura erteilt. Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2024 wurde Herr Gordon Grundler, Betriebswirt, mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 als Geschäftsführer abberufen. Herr Ingo Kroiß wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2025 als Geschäftsführer bestellt. Herrn Marc Bartels wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2025 Einzelprokura erteilt.

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 betragen 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 Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum 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.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 57,23 %.

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 71,78 % (VJ: 77,35 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 103,79 % (VJ: 104,65 %).

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	Bestand am Stichtag (EUR)	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	16.100.000	28.000.000	0	44.100.000	09.04.2025
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	30.250.000	7.000.000	-5.000.000	32.250.000	09.04.2025
Gesamt	46.350.000	35.000.000	-5.000.000	76.350.000	

b. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 ist Herr Gordon Grundler als Geschäftsführer der Komplementärin ICD 12 GmbH ausgetreten und die Einzelprokura von Herrn Ingo Kroiß wurde widerrufen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurde Herr Ingo Kroiß als weiterer Geschäftsführer der Komplementärin bestellt. Herrn Marc Bartels wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2025 Einzelprokura erteilt.

IX. Informationen zu den in Artikel 8 Absätzen 1,2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

IX. Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (ICD 12 R+)

Unternehmenskennung (LEI-Code): 391200IYA5HVVW2DSJ44

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als **ökologisch nachhaltig** einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie **nicht als ökologisch nachhaltig** einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen.

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als **ökologisch nachhaltig** einzustufen sind

mit einem **umweltziel** in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie **nicht als ökologisch nachhaltig** einzustufen sind

mit einem **sozialen Ziel**

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der ICD 12 R+ bewirbt ökologische Merkmale als Bestandteil der sog. ESG-Faktoren „Environmental, Social, Governance“ (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Von dem ICD 12 R+ werden folgende Nachhaltigkeitsindikatoren aus den gültigen Energieausweisen der Investitionsobjekte herangezogen:

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

- Energiebedarf der Immobilie in kWh pro qm
- CO² -Emissionswerte
- Anteil regenerativer Energieträger am Gesamtverbrauch

● ***Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?***

Die Energieausweise der Gebäude werden je nach Gültigkeitsdauer nach Abschluss verschiedener Maßnahmen neu erstellt. Angesichts der jungen Investition (erste Ankäufe fanden im letzten Quartal 2023 statt) und teilweisen noch laufenden Maßnahmen, kann noch keine Aussage über die Veränderung der genannten Indikatoren getroffen werden.

● ***...und im Vergleich zu vergangenen Zeiträumen?***

Ein Vergleich mit dem vorangegangenen Zeitraum ist insoweit nicht möglich, als die Investition in Immobilien erst im letzten Quartal des Vorjahres begonnen hat.

● ***Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***

Der ICD 12 R+ hat im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung getätigt.

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlageziele nicht erheblich geschadet?**

— *Wie wurden die Indikatoren für nachhaltige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, jedoch nicht im Rahmen der Anforderungen in der Verordnung (EU) 2019/2088, da derzeit keine adäquaten Methoden zu deren zuverlässiger Messung zur Verfügung stehen.

— *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Der ICD 12 R+ hat im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung getätigt. Eine Abstimmung mit den vorgenannten Leitsätzen und Leitprinzipien ist dementsprechend nicht vorgesehen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei diesem Finanzprodukt werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investmententscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, jedoch nicht im Rahmen der Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung, da derzeit keine adäquaten Methoden zu deren zuverlässigen Messung zur Verfügung stehen. Dennoch überprüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Aufgabe als Portfolioverwalter und Risikomanager die Investitionsmaßnahmen, um nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu mindern.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Anlagestrategie des ICD 12 R+ ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien. Die ICD 12 R+ beteiligt sich hierzu an Immobiliengesellschaften, welche Immobilien erwerben.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der **größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Beteiligung an ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Immobilien	19,54 %	Deutschland
Beteiligung an ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Immobilien	37,69 %	Deutschland

Die genaue Zusammensetzung des Immobilienvermögens der einzelnen Objektgesellschaften ist dem Immobilienverzeichnis unter Punkt XI. Anlage zum Anhang – Angaben zu Vermögensgegenständen (§25Abs. 5 Nr. 1 KARBV) zu entnehmen.



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien“ getätigt.

● **Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Es erfolgten gemäß Anlagestrategie des ICD 12 R+ im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?**

Ja:

In fossiles Gas

In Kernenergie

Nein

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Das Finanzprodukt investiert weder in Übergangstätigkeiten noch in ermöglichende Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie. Der Anteil der Investitionen, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0 %.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Es erfolgten gemäß Anlagestrategie des ICD 12 R+ im Berichtszeitraum und im Bezugszeitraum keine nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen — siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es werden keine nachhaltigen Investitionen vorgenommen, daher auch keine nachhaltigen Investitionen, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind. Der Anteil der Investitionen, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0 %.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Das Finanzprodukt investiert nicht in sozial nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Der Anteil, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0 %.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Siehe vorstehende Antworten auf die Fragen „Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzproduktes?“ und „Wie sah die Vermögensallokation aus?“. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der Anlagebedingungen in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben investiert sein. In Derivate wird nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen Wertverlust investiert.

Neben den auf die vorstehend verwiesenen Hauptinvestitionen in Immobilien wurde im Berichtszeitraum in keine Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investiert. Das Bankguthaben zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem Anhang des Jahresberichts, Punkt III. Erläuterungen zur Bilanz. Einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gibt es nicht.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Während des Bezugszeitraums wurden zur Erfüllung der ökologischen Merkmale folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Fenstertausch
- Erneuerung von Elektroinstallationen
- Dachreparaturen
- Austausch Gas-Thermen
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems inkl. Balkone

X. Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -8.466.720,35 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

Mannheim, 30. Juni 2025

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Sascha Müller



Ingo Kroiß

XI. Anlage zum Anhang

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

Immobilienverzeichnis

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	ErwerbBaujahr (ca.)		Grundstück (m ²)	Nutzfläche Büro/G. (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG					10.774	425	10.526
1	42697 Solingen, Ruhrstr. 1, 3, 5	W	18.08.2023	1957	1.007	-	1.141
2	42697 Solingen, Rennpatt 28, 30, Kärntener Str. 27	W, Gew.	18.08.2023	1956	1.448	338	853
3	42697 Solingen, Kärntener Str. 23-25, 25a	W	18.08.2023	1908	1.032	-	1.096
4	68519 Viernheim, Georg-Büchner-Straße 8-12	W, Gew.	17.11.2023	1967	2.645	87	2.121
5	52078 Aachen, Stettiner Str. 46, 48, 52, 56	W	17.05.2024	1974	4.642	-	5.315
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG					40.334	0	26.705
6	38108 Braunschweig, Im Ziegenförth, 1, 3, 5, 7, 9	W	22.12.2023	1968	8.803	-	3.215
7	38440 Wolfsburg, Haydnring 2-12 + 14-24	W	28.12.2023	1953	6.151	-	4.280
8	40229 Düsseldorf, Peter-Richarz-Str. 30-42	W	02.02.2024	1970	6.508	-	4.441
9	42651 Solingen, Heinstr. 20, Kasernenstr. 35	W	21.03.2024	1960	2.027	-	2.040
10	63739 Aschaffenburg, Kranengasse 1, 3, 5, 9, 11 + Fischergasse 24a	W	12.06.2024	1957	1.962	-	1.470
11	63739 Aschaffenburg, Medicusstr. 25 - 31	W	12.06.2024	1962, 1956	2.850	-	2.127
12	63741 Aschaffenburg, Pfaffenmühlweg 25	W	12.06.2024	1972	1.093	-	892
13	63741 Aschaffenburg, Schillerstr. 28, 28a, 28b	W	12.06.2024	1953	1.172	-	1.066
14	97080 Würzburg Ziegelastr. 7, 9 + Scanzonistr 10 + Veitshöchheimer Str. 4, 4a	W	12.06.2024	1954	2.032	-	2.890
15	97318 Kitzingen, Königsbergerstr. 38, 40, 42, 44, 46 + Marienburgerstr. 2, 4	W	12.06.2024	1954	4.325	-	2.392
16	38300 Wolfenbüttel, Wichernstr. 4	W	30.10.2024	1964	3.411	-	1.893
ICD 12 OG 1 - 2 GmbH & Co. KG					51.108	425	37.231

Nr.	Leerstand	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG				15.960.000,00 €	1.092.585,24 €	2.486.784,31 €	69,67%
1	18,56%	unbefristet	keine	1.420.000,00 €	109.812,48 €	266.970,50 €	69,48%
2	0,00%	unbefristet	03/2027 + 06/2031	1.390.000,00 €	95.420,28 €	251.073,72 €	
3	0,00%	unbefristet	keine	1.710.000,00 €	104.377,92 €	275.423,61 €	
4	8,69%	unbefristet	30.04.2026	4.820.000,00 €	294.485,52 €	606.811,80 €	61,79%
5	14,12%	unbefristet	keine	6.620.000,00 €	488.489,04 €	1.086.504,68 €	75,53%
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG				39.079.269,00 €	2.577.748,48 €	5.300.385,75 €	44,93%
6	7,58%	unbefristet	keine	4.500.000,00 €	296.396,88 €	576.661,19 €	81,60%
7	22,60%	unbefristet	keine	4.260.000,00 €	347.024,04 €	633.717,61 €	0,00%
8	8,82%	unbefristet	keine	10.200.000,00 €	553.378,08 €	1.458.902,34 €	58,63%
9	0,00%	unbefristet	keine	2.470.000,00 €	159.923,76 €	270.574,06 €	72,51%
10	0,00%	unbefristet	keine	8.380.269,00 €	172.553,88 €	312.835,00 €	0,00%
11	0,00%	unbefristet	keine		201.689,52 €	430.458,42 €	
12	2,04%	unbefristet	keine		85.888,68 €	352.176,75 €	
13	0,00%	unbefristet	keine		113.207,28 €		
14	0,00%	unbefristet	keine	4.783.000,00 €	291.156,00 €	414.315,38 €	86,26%
15	6,75%	unbefristet	keine	2.306.000,00 €	206.055,36 €	554.139,05 €	
16	6,38%	unbefristet	keine	2.180.000,00 €	150.475,00 €	296.605,95 €	0,00%
ICD 12 OG 1 - 2 GmbH & Co. KG				55.039.269,00 €	3.670.333,72 €	7.787.170,06 €	52,10%

¹ W=Wohnen, Gew=Gewerbe/Büro

² Restlaufzeit

³ Verkehrswert gem. letztem Gutachten. Im Jahr des Zugangs mit Kaufpreis bewertet.

⁴ Inkl. Leerstand.

⁵ Anschaffungsnebenkosten.

⁶ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

4. Lagebericht zum 31.12.2024

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 12 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, 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. Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2023 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 17.08.2023 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2032 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 Platzierungsphase endete am 31.12.2024.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.131	91.192.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 12 GmbH	0	0
Summe		2.132	91.193.000

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.

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.

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.

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 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 und verwaltet mehrere alternative Investmentfonds.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag zur externen Verwaltung wurde am 30.01.2023 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 30.01.2023 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	1.229.880
Laufende Verwaltung	1,40 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungszeitpunkt geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	632.852
Transaktionsgebühren	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Finanzierungsvermittlung	max. 2,00 %	Vermitteltes Fremdkapital	-
Verkaufsvergütung	1,00 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ⁹	-

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: CFH Cordes & Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hamburg, Vertragsbeginn 20.12.2022
- IT-Systeme: Net-Solution GmbH, Heddeshelm, Vertragsbeginn 01.11.2016
- Informationssicherheitsbeauftragter (ISB): Security Assist GmbH, Dortmund, Vertragsbeginn 22.03.2022
- Facility-/Property Management:
 - Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 10.01.2023
 - Kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld, Vertragsbeginn 22.02.2022. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.
 - Heidelberger Hausverwaltung GmbH, Heidelberg, Vertragsbeginn 30.08.2023

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 28.03.2023
- Eigenkapitalvermittlung: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 28.03.2023
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 30.01.2023
- Marketing: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 28.03.2023
- Platzierungsgarantie: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 28.03.2023

⁹ Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4,75 % 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 Anteilklassen, 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 DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg, wurde am 15.02.2023 ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 14.03.2023 hat die BaFin die Auswahl der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft 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 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verwaltung gekennzeichnet. Aufwendungen für Leistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber der Investmentgesellschaft sind in folgendem Umfang angefallen:

- **Verwaltungsvergütung** 632.852 EUR
- **Eigenkapitalvermittlung** 6.833.886 EUR
- **Vertriebskosten** 1.844.820 EUR

Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 158.213 EUR. Die Verwahrstellenvergütung betrug 41.650 EUR.

Erträge aus Zinsen beliefen sich auf 170.047 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -9.362.926 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von 896.206 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -8.466.720 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 45.164.852 EUR sowie eine Gesamt-

kostenquote von 21,15 % auszuweisen. In der Berechnung der Gesamtkostenquote sind Kosten ohne Zinsen für Kapitalaufnahme berücksichtigt.

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 119.391.890 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 28.677.332 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 zwei Objektgesellschaften beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 25.403.974 EUR freie liquide Mittel sowie kurzfristige Forderungen, die sich im Wesentlichen aus eingeforderten Kapitaleinlagen i. H. v. 9.659.700 und anderen Forderungen i. H. v. 162.745 EUR zusammensetzen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

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 47.132.818 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen und sonstigen Vermögensgegenständen dar, welche in Summe einen Wert von 35.227.932 EUR aufweisen.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 3.007.059 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 79.353.691 EUR.

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

Objektgesellschaft	Haftungssumme (EUR)	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.07.2023	16.088.059
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.07.2023	30.228.892

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

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 Berichtszeitraum wurde eine Auszahlung an die Anleger i. H. v. 3 % pro rata temporis geleistet.

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 0,87 EUR pro Anteil bei 91.193.000 Anteilen. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilwert ¹⁰ (EUR)
2022	-3.848	0,00
2023	25.674.731	0,86
2024	79.353.692	0,87

c) Mietniveau

Durch die systematische Aufwertung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden Leerstände minimiert. Die gesteigerte Wohnqualität und die Senkung des Energieverbrauchs, die aus verschiedenen Maßnahmen resultieren, ermöglichen eine bessere Vermietung der Objekte, und damit 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.

Objekt-gesellschaft	Wohn- /Gewerbefläche m ²	Bewertungsmiete p. a. (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kaltmiete/m ² (EUR)
ICD 12 OG 1	10.952	91.049	8,31	7,56
ICD 12 OG 2	26.705	214.812	8,04	6,12

Durch den laufenden Zukauf von Immobilien im Berichtszeitraum, sind die Werte des Berichtsjahres nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Investitions- bzw. Bewirtschaftungsphase. Das Vermögen der Gesellschaft nahm in 2024 zunächst über weitere Neuzeichnungen zu. Die Mittel werden in den Zuwachs der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften investiert. Der Wertzuwachs der

¹⁰ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2. Der Anteilwert für das Jahr 2022 wird der Vollständigkeit halber angegeben, ist jedoch nicht mit dem Wert des Geschäftsjahres 2023 vergleichbar, da die Investmentgesellschaft im Jahr 2022 nicht bestanden hat und erst im Laufe des Geschäftsjahres 2023 ins Handelsregister eingetragen worden ist.

Beteiligungen ergibt sich in der aktuellen Phase aus dem fortschreitenden Erwerb von Immobilien auf Ebene der Objektgesellschaften.

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.

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 Platzierungsphase der Investmentgesellschaft dauerte bis Ende des Berichtsjahres. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte nominale Kommanditkapital beläuft sich auf 91.193.000 EUR (Vorjahr: 29.799.000 EUR) zuzüglich 1.512.936 EUR Agio (Vorjahr: 511.480 EUR).

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag weitere Ankäufe erfolgreich tätigen und teilweise bauliche Maßnahmen in den Objekten durchführen.

3.1. Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr mehrere Objekte erworben. Die Liegenschaft in Viernheim, Georg-Büchner-Str. B-12, wurde zu einem Preis von 4.145.000 Euro mit Vertrag vom 17.11.2023 erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 04.01.2024 statt. In Aachen wurden in der Stettiner Str. die Objekte mit Nr. 46, 48, 52 und 56 zu einem Preis von insgesamt 6.620.000 Euro erworben. Der Kaufvertrag war auf den 17.05.2024 datiert; der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.09.2024 statt.

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr mehrere Objekte erworben:

Standort	Kaufpreis	Datum Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
Düsseldorf, Peter-Richarz-Str. 30-42	9.150.000,00 €	02.02.2024	01.06.2024
Solingen, Heinestr. 20, Kasernenstr. 35	2.300.000,00 €	21.03.2024	30.06.2024
Aschaffenburg, Kranengasse 1, 3, 5, 9, 11 + Fischergasse 24a	8.380.269,00 €	12.06.2024	01.08.2024
Aschaffenburg, Medicusstr. 25 - 31		12.06.2024	01.08.2024
Aschaffenburg, Pfaffenmühlweg 25		12.06.2024	01.08.2024
Aschaffenburg, Schillerstr. 28, 28a, 28b		12.06.2024	01.08.2024
Würzburg Ziegelastr. 7, 9 + Scanzonistr 10 +Veitshöchheimer Str. 4, 4a	4.783.000,00 €	12.06.2024	01.08.2024
Kitzingen, Königsbergerstr. 38, 40, 42, 44, 46 + Marienburgerstr. 2, 4	2.306.000,00 €	12.06.2024	01.08.2024
Wolfenbüttel, Wichernstr. 4	2.180.000,00 €	30.10.2024	01.01.2025

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

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

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

Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Solingen: Fensteraustausch, Erneuerung Elektroinstallationen, Erneuerung Gasthermen, Dachdeckerarbeiten, Zentralisierung der Zähleranlage und Reparaturen
- Viernheim: Arbeiten an Elektroinstallationen, Warmwasserheizsystem, Austausch Heizungsumwälzpumpe

Objektgesellschaft ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Aschaffenburg: Zentralisierung Zählerschrank, Sanierung Sanitär, Malerarbeiten
- Kitzingen: Erneuerung Therme und Heizversorgung
- Solingen: Warmwasserheizsystem, Zentralisierung der Zähleranlage
- Wolfsburg: Wohnraumsanierung diverser Wohneinheiten
- Würzburg: Erneuerung Therme

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 37.656 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 55.039.269 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf folgende Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert BJ ¹¹ (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Solingen, Viernheim, Aachen	15.960.000*	4.500.000
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Braunschweig, Düsseldorf, Solingen, Aschaffenburg, Würzburg, Kitzingen, Wolfenbüttel	39.079.269*	4.200.000
Gesamt		55.039.269	8.700.000

*Durch den laufenden Zukauf von Immobilien im Berichtszeitraum, sind die Werte des Berichtsjahres nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

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 19.08.2024, 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.

¹¹ Für die Bewertung des Vermögens werden Immobilien gem. § 271 Abs. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt.

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 12 OG 1	10.300.000	8.800.000	-3.000.000	16.100.000
ICD 12 OG 2	7.000.000	12.750.000	-2.500.000	17.250.000
Gesamt	17.300.000	21.550.000	-5.500.000	33.350.000

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 sind während der Platzierungs- bzw. Investitionsphase im Bereich der Kontrahenten-, Liquidität-, Kredit-, Marktpreis- und operationellen Risiken keine risikobehafteten Ereignisse eingetreten.

4.2. Chancenbericht

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

a) Marktpreise

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtszeitraum parallel zur Platzierungsphase auch in der Investitionsphase. Die im Vorjahr stark gesunkenen Immobilienpreise bieten für die Gesellschaft als Käuferin gute Einstiegschancen. Der Immobilienmarkt wird aufmerksam sondiert. Immobilien, die die festgelegten Kriterien erfüllen, erhalten vor dem Erwerb eine umfassende Ankaufsbewertung, die bereits vor dem Kauf etwaige Gewinnsteigerungspotenziale aufzeigen soll.

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.

c) Liquidität

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. In der aktuellen Phase wird angestrebt, Darlehen möglichst nach etwaigen Senkungen des Leizinseszinses aufzunehmen.

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 wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospekts erfolgt:

- Aus der geschäftsführenden Komplementärin ICD 12 GmbH ist Herr Holger Kalmbach als Geschäftsführer zum 31.01.2024 ausgetreten. Mit Wirkung zum 01.02.2024 wurde Herr Gordon Grundler als weiterer Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.
- Aus der Geschäftsführung der Komplementärin ICD 12 GmbH ist Herr Gordon Grundler als Geschäftsführer gemäß Eintragung im Handelsregister am 04.02.2025 mit Wirkung zum 31.12.2024 ausgetreten. Mit Wirkung zum 01.01.2025 (Eintragung am 04.02.2025) wurde Herr Ingo Kroiß als weiterer Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt und Herrn Marc Bartels wurde mit Wirkung zum 01.01.2025 Einzelprokura erteilt.

Mannheim, den 30. Juni 2025

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 12 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 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. Juni 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-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium 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	Kapitalanlagegesetzbuch
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





© Primus Valor AG, 08.2025



Primus Valor AG · Harrlachweg 1 · 68163 · Mannheim · 0621/49 09 66 0 · www.primusvalor.de
Alpha Ordinatum GmbH · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621/49 08 12 0 · www.alpha-ordinatum.de