

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

8

 **PRIMUS VALOR**

 **alpha ordinatum**
kapitalverwaltung

8



JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 8 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	21
5. BILANZEID.....	35
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	36
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	37

1. Bilanz zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	46.306.935,13	49.484.947,56
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	396.624,86	2.168.873,32
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	49.628,34	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	15.207,28	0,00
Summe AKTIVA	46.768.395,61	51.653.820,88
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	451.786,00	1.975.348,41
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	17,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.080,31	175.083,63
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	38.058,71	62.366,50
b) Andere	9.311,97	1.317.585,59
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	39.385.582,66	39.392.405,76
b) Kapitalrücklage	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	13.940.684,07	14.240.585,88
d) Verlustvortrag	-7.402.862,39	-9.367.073,68
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.672.535,72	1.964.211,29
Summe PASSIVA	46.768.395,61	51.653.820,88

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 8 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	20.319,98	7.036,41
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	126,44
Summe der Erträge	20.319,98	7.162,85
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	16.876,71	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.311.269,00	1.311.269,00
d) Verwahrstellenvergütung	35.235,08	35.235,08
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	56.870,67	54.214,75
f) Sonstige Aufwendungen	786.581,25	787.531,08
Summe der Aufwendungen	2.206.832,71	2.188.249,91
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.186.512,73	-2.181.087,06
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	513.977,01	4.230.000,00
b) Realisierte Verluste	0,00	84.701,65
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	513.977,01	4.145.298,35
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.672.535,72	1.964.211,29
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.196.115,23	1.269.620,84
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.496.017,04	-8.180.365,64
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-299.901,81	-6.910.744,80
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.972.437,53	-4.946.533,51

3. Anhang zum 31.12.2024

ImmoChance Deutschland 8 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Crailsheim und ist unter HRA 725092 beim Amtsgericht Ulm 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. Eine Beteiligungsgesellschaft wurde im Berichtsjahr liquidiert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 49.485 (Vorjahr: TEUR 58.251) 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 397 (Vorjahr: TEUR 2.169) ausgewiesen.

Bei den Forderungen in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 0) handelt es sich um Forderungen gegen eine Objektgesellschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Forderungen aus der Erwerberabrechnung, die von einer liquidierten Objektgesellschaft an die Berichtsgesellschaft abgetreten wurden.

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 452 (Vorjahr: TEUR 1.975) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 1.885), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 54) sowie für nachkommende Rechnungen von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 35).

Die Berichtsgesellschaft hat sich in sog. Kostenübernahmevereinbarungen gegenüber einer Objektgesellschaft 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 ist bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein wird. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen ist 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. Kredite				
a) von Kreditinstituten	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	125 (175)	0 (0)	0 (0)	125 (175)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	38 (62)	0 (0)	0 (0)	38 (62)
b) Andere	9 (1.318)	0 (0)	0 (0)	9 (1.318)
Summe	172 (1.446)	0 (0)	0 (0)	172 (1.446)

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Kredite von Kreditinstituten. Die im Vorjahr ausgewiesenen Beträge in Höhe von EUR 17,50 betreffen eine Bankverbindlichkeit gegenüber der Heidelberger Volksbank.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 175) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 138), aus Treuhandvergütungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 18) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 9). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 18) enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 62) betreffen im Wesentlichen nachberechnete Haftungsvergütungen gegenüber der Komplementärin.

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 1.318) betreffen übernommene Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Liquidation der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. Der im Vorjahr ausgewiesene Betrag resultiert im Wesentlichen aus von in Vorjahren getätigte Überentnahmen.

Unterjährig wurde der Berichtsgesellschaft zur Sicherstellung der Liquidität ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.000 von der Primus Valor Immobilien Investment GmbH gewährt, welches im Dezember des Jahres 2024 vollständig getilgt werden konnte.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 46.144 (Vorjahr: TEUR 48.123). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -45.212 (Vorjahr: TEUR -45.206), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 13.941 (Vorjahr: TEUR 14.241), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -7.402 (Vorjahr: TEUR -9.367) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.673 (Vorjahr: TEUR 1.964) 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 20 (Vorjahr: TEUR 7) beinhalten in voller Höhe Zinsgutschriften für Bankguthaben.

Im Berichtsjahr sind keine sonstigen betrieblichen Erträge entstanden. Bei dem Vorjahresbetrag in Höhe von EUR 126,44 handelte es sich um Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Zinsaufwendungen für die unterjährige Darlehensgewährung seitens der Primus Valor Immobilien Investment GmbH.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 1.311) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 54) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 787 (Vorjahr: TEUR 788) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 592), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 169), die Versicherungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 15) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 10).

Die Veräußerungsgeschäfte betreffen den als Vorabgewinn ausgezahlten Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 4.230) sowie den realisierten Beteiligungsgewinn des Berichtsjahres aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0). Im realisierten Verlust des Vorjahres war der realisierte Beteiligungsverlust aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. in Höhe von TEUR 85 enthalten.

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -300 (Vorjahr: TEUR -6.911) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung aller Objektgesellschaften. Es werden einerseits nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 3.196 (Vorjahr: TEUR 1.270) ausgewiesen. Andererseits werden gegenläufig – im Wesentlichen bedingt durch die im Berichtsjahr realisierten Immobilienverkäufe in den Objektgesellschaften sowie durch die vereinbarten Kostenübernahmen – Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 3.496 (Vorjahr: TEUR 8.180) ausgewiesen.

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	-1.672.535,72	1.964.211,29
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.672.535,72	1.964.211,29

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	48.123.419,25	61.538.232,06
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-6.823,10	-8.468.279,30
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.672.535,72	1.964.211,29
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-299.901,801	-6.910.744,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	46.144.158,62	48.123.419,25

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)	84.598.000	84.598.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-45.212.417,34	-45.205.594,24
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.893.290,00	1.893.290,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-9.075.398,11	-7.402.862,39
Eigenkapital	32.203.474,55	33.882.833,37

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Vermögen	46.768.395,61	51.653.820,88	63.068.646,15
Schulden	-624.236,99	-3.530.401,63	-1.530.414,09

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Nettoinvestmentvermögen	46.144.158,62	48.123.419,25	61.538.232,06
Gez. Kapital	84.598.000,00	84.598.000,00	84.598.000,00
Wert der laufenden Anteile *	54,55%	56,88%	72,74%

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

Der Rückgang des Nettoinvestmentvermögen von TEUR 48.123 im Vorjahr auf TEUR 46.144 im Berichtsjahr um rd. 4,11 Prozentpunkte resultiert im Wesentlichen aus der Summe des negativen realisierten Jahresergebnisses 2024 von TEUR 1.673 und der Zeitwertänderung des nicht realisierten Ergebnisses aus Neubewertungen von TEUR 300.

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

An der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 2.999 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 84.598.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 84.598.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 46.144.158,62. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,55.

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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.729
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.550
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	2.521
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	3.711
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	5.019
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	19
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.011
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.959
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	3.417
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	13.493
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,9 %	23.10.2018	1.878

Die Gesellschaft war bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Durch Gesellschafterbeschluss konnte die Dauer der Gesellschaft um bis zu drei Jahre verlängert werden, d.h. maximal bis zum 31. Dezember 2026. Die Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2023 hatte eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2025 beschlossen. In der Gesellschafterversammlung vom 25. April 2025 wurde eine weitere Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen.

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 2.189.956,00
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 47.137.855,70
= Gesamtkostenquote	4,65 %

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 1.311.269,00
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co.	EUR 35.235,08
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 169.196,00
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	EUR 592.186,00

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 1.893.

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 8 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 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 Ordinatum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatum 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 umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung.

Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein. 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 risikoadäquater 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. 99,01 %.

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 100,49 % (Vorjahr: 102,83 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,35 % (Vorjahr: 107,34 %).

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	Bestand zum Stichtag	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	2.570.000,00	145.000	0	2.715.000	07.05.2025
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	2.172.000,00	20.000	0	2.192.000	07.05.2025
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	1.262.000,00	20.000	0	1.282.000	26.03.2025
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	399.000,00	0	-399.000	0,0	07.05.2025
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	2.087.000,00	0	-110.000	1.977.000	19.03.2025
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.329.000,00	320.000	0	1.649.000	12.02.2025
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.319.000,00	25.000	0	1.344.000	29.04.2025
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	2.001.000,00	0	-100.000	1.901.000	19.03.2025
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	5.013.000,00	45.000	-770.000	4.288.000	21.05.2025
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	9.309.000,00	30.000	-400.000	8.939.000	27.05.2025
Lekova 7 GmbH	200.011,60	40.000,00	0	240.011,6	11.03.2025
Gesamt	27.661.011,6	645.000	-1.779.000	26.527.011,60	

b. Anlagegeschäfte und Finanzierung

Aus dem Bestand der ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG wurde die Liegenschaft in Heidelberg, Klingentorstraße 16, am 11.04.2025 verkauft. Somit befindet sich in dem Portfolio der Objektgesellschaft keine Immobilie mehr. Die Objektgesellschaft wird liquidiert.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG wurde mit der Heidelberger Volksbank die Ablösung bzw. Prolongation zweier Darlehen mit Aufvalutierung für die Sanierung und Umbau des Objektes in der Sülmerstraße 64/Schellengasse 2 in Heilbronn vereinbart. Der Vertrag wurde am 04.02.2025 geschlossen, die neue Darlehenssumme beträgt 7.400.000 EUR.

c. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung hat am 25.04.2025 die Verlängerung der Laufzeit des Investmentfonds bis zum 31.12.2026 beschlossen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2024 in Höhe von EUR -1.672.535,72 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) belastet.

X. Anlage zum Anhang

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2024

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien gekauft.

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung:

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerbsdatum	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
I. ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG						
1	55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15, Teilverkauf Einheiten	DE	W	27.12.2017	07.03.2024	17.05.2024
II. ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG						
2	"47137 Duisburg, Hagenauer 3-7, Sundgaustr 14-18, Wasgaustr 6, 8"	DE	W, B	27.12.2018	08.09.2024	19.12.2024
III. ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG						
3	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5 Teilverkauf	DE	W	30.11.2018	28.02.2024	30.04.2024
4	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5 Teilverkauf	DE	W	30.11.2018	28.03.2024	30.04.2024
5	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5 Teilverkauf	DE	W	30.11.2018	18.04.2024	27.06.2024
6	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5 Teilverkauf	DE	W	30.11.2018	11.10.2024	30.11.2024
7	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5 Teilverkauf	DE	W	30.11.2018	20.12.2024	-
IV. ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG						
8	14776 Brandenburg, Friesenstr.1	DE	W	27.03.2019	27.09.2024	04.01.2025
9	14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	DE	W	27.03.2019	18.12.2024	-

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

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2024

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m ²)	Nutzfläche Büro/G. (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG					4.889	1.433	6.005
1	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	06.02.2019	1973	377	0	556
2	42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994
3	67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	W, B	28.03.2018	1970	2.119	1.433	1.862
4	42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	29.06.2018	1905	1.873	0	2.593
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG					17.915	0	6.495
5	65556 bzw. 65604 Limburg a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr., Leipzigerstr. 12,14	W	22.06.2017	1905 - 1971	7.504	0	2.404
6	35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	W	23.02.2018	1961	2.381	0	1.023
7	65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	22.06.2017	1930 - 1965	8.030	0	3.068
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG					2.366	2.957	1.935
8	74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	31.05.2017	1964	819	2.051	0
9	74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	W, B	06.06.2018	1955	1.547	906	1.935
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG					11.203	1.210	555
10	55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	W	27.12.2017	1959	596	0	413
11	55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	27.12.2017	1952- 1955	7.184	0	142
12	34127 Kassel 35 -Kita-	B	30.10.2018	1993	3.423	1.210	0
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG					2.322	0	4.506
13	90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	31.10.2017	1969/ 1970	2.322	0	4.506
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG					328	0	473
14	69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	28.06.2018	1720/ 1740	328	0	473
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG					2.340	0	2.593
15	36037 Fulda, Blücherstraße 15-19, Scharnhorststraße 11	W	09.05.2018	1928, 1959	2.340	0	2.593
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG					5.503	1.347	3.426
16	32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	W	27.12.2018	1964	1.776	0	455
17	47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	27.12.2018	1954	1.287	0	632
18	45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	W, B	27.12.2018	1932	225	117	498
19	33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	15.01.2019	1975	1.425	0	1.113
20	53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W, B	26.02.2019	1955, 2002	790	1.230	728
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG					439	84	790
21	60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	W, B	30.11.2018	2007	439	84	790
Lekova 7 GmbH					3.992	483	3.059
22	39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	W, B	19.04.2018	1900 - 1990	3.992	483	3.059
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG					19.743	3.925	16.810
23	14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W, B	27.03.2019	1890	296	106	326

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m ²)	Nutzfläche Büro/G. (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
24	34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	27.03.2019	1897	438	0	1.009
25	14776 Brandenburg, Friesenstr.1	W	27.03.2019	1920	219	0	402
26	14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	W	27.03.2019	1920	417	0	390
27	14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	W, B	27.03.2019	1920	824	244	533
28	14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	W	27.03.2019	1994	883	0	1.381
29	64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	W, B	27.03.2019	1965	3.410	389	2.269
30	64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	W, B	27.03.2019	1995	1.361	348	182
31	66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	27.03.2019	1997	3.787	0	2.525
32	14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W, B	27.03.2019	1890	475	207	691
33	68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	W, B	27.03.2019	1954	783	735	1.356
34	34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	27.03.2019	1946	541	0	616
35	67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W,B	27.03.2019	1954	852	1.094	1.271
36	68161 Mannheim, N4 10	W, B	27.03.2019	1930	372	248	530
37	34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W, B	27.03.2019	1950	1.507	554	1.085
38	14776 Brandenburg, Werderstr. 4	W	27.03.2019	1890	500	0	601
39	14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	W	27.03.2019	1905	217	0	292
40	14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	27.03.2019	1995	2.861	0	1.350
ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG					71.040	11.439	46.646

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungs- miete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				10.886.000	727.310,16	1.317.026,49	48,84
1	0,00	unbefristet	keine	2.200.000,00	109.252,20	388.823,92	47,61
2	30,28	unbefristet	keine	1.066.000,00	77.068,80	112.821,68	50,23
3	10,06	unbefristet	01.07.2027/ 14.05.2033	4.100.000,00	286.128,48	493.448,10	
4	8,66	unbefristet	keine	3.520.000,00	254.860,68	321.932,79	47,56
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				8.247.000,00	549.234,72	727.764,98	35,13
5	2,43	W: unbefristet	keine	3.097.000,00	208.880,40	526.718,61	39,13
6	2,37	W: unbefristet	keine	1.400.000,00	78.539,04	92.272,39	34,39
7	2,02	W: unbefristet	keine	3.750.000,00	261.815,28	108.773,98	32,11
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				8.320.000,00	593.897,28	1.035.583,08	71,65

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.

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungs- miete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
8	49,69	unbefristet	31.03.2025/ 14.09.2029	2.750.000,00	235.141,08	446.706,96	71,32
9	5,34	unbefristet	30.03.2025/ 31.03.2027	5.570.000,00	358.756,20	588.876,12	71,81
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				4.284.230,50	243.661,56	264.437,72	0
10	14,15	unbefristet	keine	680.000,00	40.182,36	35.760,62	0
11	0	unbefristet	keine	404.230,50	13.152,00	228.677,10	0
12	0	unbefristet	31.08.2041	3.200.000,00	190.327,20		
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				9.580.000,00	720.887,88	761.190,63	48,83
13	0	unbefristet	keine	9.580.000,00	720.887,88	761.190,63	48,83
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG				850.000,00		311.539,37	138,18
14	100%	keine	keine	850.000,00		311.539,37	138,18
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				5.170.000,00	273.979,92	582.038,21	62,12
15	7,93	unbefristet	keine	5.170.000,00	273.979,92	582.038,21	62,12
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				6.840.000,00	507.002,76	927.918,71	64,50
16	0,00	unbefristet	keine	490.000,00	36.258,60	39.229,28	51,71
17	6,55	unbefristet	keine	670.000,00	54.412,08	62.358,49	
18	0,00	unbefristet	unbestimmte Miet- zeit/ 31.12.2025	600.000,00	53.657,04	92.746,65	
19	11,18	unbefristet	keine	1.100.000,00	55.402,68	132.047,28	
20	14,6	unbefristet	28.02.2025/ 31.01.2026	3.980.000,00	307.272,36	601.537,01	73,70
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				4.715.000,00	163.585,20	1.582.097,00	33,55
21	55,81	unbefristet	keine	4.715.000,00	163.585,20	1.582.097,00	33,55
Lekova 7 GmbH				4.000.000,00	244.706,40	369.999,63	51,24
22	8,72	unbefristet	28.08.2028/ Rest unbefristet	4.000.000,00	244.706,40	369.999,63	51,24
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG				28.700.000,00		2.828.091,50	55,31
23	15,54	unbefristet	unbefristet	530.000,00	31.223,64	25.756,58	55,31
24	0,00	unbefristet	keine	1.450.000,00	85.598,28	104.698,58	
25	0,00	unbefristet	keine	550.000,00	36.320,52	106.750,85	
26	0,00	unbefristet	keine	570.000,00	34.179,12	103.560,87	
27	0,00	unbefristet	01.04.2025/ 01.07.2026	950.000,00	64.139,28	50.639,51	
28	16,76	unbefristet	keine	1.930.000,00	111.217,56	88.817,42	
29	15,27	unbefristet	30.06.2030/ 30.09.2032	3.840.000,00	328.500,12	451.468,48	
30	4,38	unbefristet	keine	2.940.000,00	166.303,56	262.820,26	
31	2,04	unbefristet	keine	2.900.000,00	196.985,76	280.684,28	
32	18,26	unbefristet	01.07.2025	1.050.000,00	56.553,72	52.251,63	

3. Anhang zum 31.12.2024

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungs- miete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
33	34,82	unbefristet	keine	2.060.000,00	196.391,40	201.373,62	
34	0,00	unbefristet	keine	940.000,00	58.185,00	73.977,37	
35	0,00	unbefristet	01.04.2029	2.530.000,00	164.828,40	233.032,37	
36	41,07	unbefristet	31.10.2026/ 31.10.2026	1.700.000,00	102.318,00	183.518,88	
37	5,48	unbefristet	keine feste Laufzeit	1.850.000,00	120.410,88	159.027,71	
38	16,43	unbefristet	keine	880.000,00	51.705,12	41.285,75	
39	0,00	unbefristet	keine	430.000,00	27.816,96	20.046,47	
40	24,10	unbefristet	keine	1.600.000,00	102.191,04	388.380,87	
ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG				91.592.230,50		9.763.528,26	51,49

Crailsheim, den 27. Juni 2025

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 8 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 8 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 30.06.2023 (ursprünglich 16.01.2017) in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft war bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Durch Gesellschafterbeschluss konnte die Dauer der Gesellschaft um bis zu drei Jahre verlängert werden, d.h. maximal bis zum 31. Dezember 2026. Die Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2023 hatte eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2025 beschlossen. In der Gesellschafterversammlung vom 25. April 2025 wurde eine weitere Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen.

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Bewirtschaftung / Desinvestition. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in dieser Periode in der Erlangung einer starken Marktpositionierung der Bestandsobjekte und damit verbunden die erfolgreiche Veräußerung.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.998	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 8 GmbH	0	0
Summe		2.999	84.598.000

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 unmittelbar oder mittelbar (durch nachgelagerte 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 Ordinatium 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 26.01.2017 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 26.01.2017 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	1,55 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungsstichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	1.311.269
Ankaufsvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	1,19 %	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, Heddeshheim, 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 15.01.2019. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 26.01.2017

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

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.

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 M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 27.12.2016 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 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 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 starken Preisanstieg. Roh-, Beton- und Mauerarbeiten verzeichneten einen Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr von etwa 1,0 %. Viel stärker hingegen steigen die Preise für Ausbauarbeiten: Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (inkl. Wärmepumpen) nahmen um 4,9 % zu; Kommunikationsanlagen und elektrische Warmwasserbereiter nahmen um 6,3 % zu; Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen preislich um 3,3 % zu. Das Preisniveau für Reparaturen und Instandhaltungen von Wohngebäuden stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 %.

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 weiterhin ein leichtes 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 entfiel 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 32 % und erneuerbare Energien mit 6 %.

Kennzeichnend für das Transaktionsgeschehen waren in 2024 die dominierenden Forward Deals, 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 konnte ein positives Ergebnis aus den Veräußerungsgeschäften/Liquidation von Gesellschaften in Höhe von 513.977 EUR verzeichnet werden. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.311.269 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 761.382 EUR. Die Aufwendungen für die Verwahrstelle betragen 35.235 EUR. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.672.536 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -299.902 EUR beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres -1.972.438 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 47.137.855,70 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 4,65 % auszuweisen. Zur Berechnung der Gesamtkostenquote wurden die Kosten ohne Zinsen aus Kreditaufnahmen herangezogen.

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 110.527.287 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 47.157.273 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir im Anhang, in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

b) Investitionen

Im Berichtsjahr ist die Investmentgesellschaft an 11 Objektgesellschaften unmittelbar beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtsjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 396.625 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Gegenüber einer Objektgesellschaft besteht eine Kostenübernahmevereinbarung.

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 46.306.935 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften und sonstige Vermögensgegenstände mit einem Wert von insgesamt 461.460 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 624.237 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 46.144.159 EUR zurückzuführen.

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

Objektgesellschaft	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	5.729.174
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG ¹¹	100,00 %	28.11.2016	5.549.764
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	2.520.895
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	3.710.779
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	5.018.743
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	18.925
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	2.011.493
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	2.959.142
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	3.416.940
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	13.493.122
Lekova GmbH	94,90 %	23.10.2018	1.877.959

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 wurde keine Auszahlung an die Anleger geleistet.

¹¹ Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH.

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 0,55 EUR pro Anteil bei 84.598.000 Anteilen. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ¹² (EUR)
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82
2021	82.812.847	0,98
2022	61.538.232	0,73
2023	48.123.419	0,57
2024	46.144.158	0,55

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. Bewertungsmiete (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	7.438	60.609	8,15	7,61
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG ¹³	6.495	45.770	7,04	6,42
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	49.491	10,12	10,11
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	1.765	20.305	11,50	9,19
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	60.074	13,33	13,36
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	7.461	15,77	15,77
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	22.832	8,81	8,60
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	4.773	42.250	8,85	6,77
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	874	13.632	15,60	16,35
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	20.735	161.239	7,78	7,66
Lekova 7 GmbH	3.542	20.392	5,76	5,71

¹² Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

¹³ Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH.

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase bzw. Desinvestitionsphase.

Aufgrund ungünstiger Marktbedingungen hat die Geschäftsführung eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft vorgeschlagen, um keine unnötigen Preisabschläge im Verkauf hinnehmen zu müssen. Die Gesellschafterversammlung hat der ersten Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.2025 zugestimmt. Die zweite Verlängerung bis zum 31.12.2026 wurde im Frühjahr 2025 beschlossen. Die Objekte, deren Veräußerung zeitlich verschoben worden ist, können durch einen aktuell steigenden Mietzins weitere laufende Erträge generieren und anschließend einen höheren Verkaufserlös erzielen.

Mit der Objektgesellschaft ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG wurde eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaften einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdeckt. Die Verpflichtungen sind bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaft gerechnet.

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.

Die teilweise Desinvestition des Fonds konnte weitergeführt werden. Im Berichtsjahr wurden an verschiedenen Standorten mehrere Wohneinheiten veräußert. Verkäufe von wesentlicher Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.1. Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit mehrere Objekte veräußert.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG konnte im Berichtsjahr zwei Kaufverträge zu Wohneinheiten am Standort Steinkaut 5-15 in Bad Kreuznach erfolgreich beurkunden. Die Kaufpreise gemäß Kaufverträgen beliefen sich in Summe auf 395.514 EUR und hatten unterschiedliche Fälligkeiten. Bis Ende des Berichtszeitraumes hatte der Nutzen-Lasten-Übergang bei beiden Einheiten stattgefunden.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG wurde die Liegenschaft in Duisburg komplett veräußert. Der Kaufpreis betrug 6.420.000 EUR. Der Kauf wurde am 08.09.2024 notariell beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 19.12.2024 statt.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG wurden im Berichtsjahr mehrere Wohneinheiten der Liegenschaft am Gipelhof 5 in Frankfurt am Main verkauft. Der Kaufpreis betrug in Summe 5.660.000 EUR. Bei fünf von sechs Einheiten fand der Nutzen-Lasten-Übergang im Berichtsjahr statt.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG hat am Standort Brandenburg zwei Objekte erfolgreich verkaufen. Die Immobilie in der Friesenstraße 1 wurde am 27.09.2024 für 555.000 EUR veräußert, der Nutzen-Lasten-Übergang fand

am 04.01.2025 statt. Der Kaufpreis für die Immobilie in der Wilhelmsdorfer Straße 85 betrug 1.115.000 EUR und wurde am 18.12.2024 mit notariellem Vertrag veräußert. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand noch nicht statt.

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

Im Berichtsjahr befand sich die Mehrzahl der Objekte noch in der Bewirtschaftungsphase. Die durchgeführten 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 umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt:

Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Ludwigshafen: Instandsetzung Lüftungsanlage, Instandsetzung Wasserschaden
- Solingen: Dachreparaturen und Horizontalsperren

Objektgesellschaft ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Heilbronn: Bodenbelagsarbeiten

Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG:

- Kassel: Flachdachabdichtung
- Bad Kreuznach: diverse Renovierungen

Objektgesellschaft ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG:

- Nürnberg: Instandsetzung Aufzugsanlage

Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG:

- Fulda: Kleinsanierung, Austausch Warmwasserspeicher, Instandsetzung nach Wasserschaden

Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG:

- Duisburg: Flachdachsanierung, Instandsetzung des Regenwasserfallstrangs, Instandsetzung Warmwasserheizsysteme
- Bonn: Erneuerung Vordach, Erneuerung Gasbrennwerttherme und Heizkreisverteiler, Brandschutztüren

Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG:

- Frankfurt am Main: Fassadenreinigung, Malerarbeiten

Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG:

- Kassel: Instandsetzung Warmwasserheizsysteme
- Alsbach-Hähnlein: Austausch Dachflächenfenster, Schimmelentfernung
- Brandenburg: Erneuerung Eingangstüre, Sanierung Treppenhaus, Umbau Stromversorgung, Wohnraumsanierung
- Ludwigshafen: Instandsetzung Aufzugsanlage
- Neunkirchen: Instandsetzung Warmwasserheizsysteme

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 58.084 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 91.592.231 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg, Ludwigshafen, Solingen	10.886.000	11.115.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG Immobilienprojekt Staffel	Limburg, Dillenburg	8.247.000	8.830.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	8.320.000	8.310.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach, Kassel	4.284.230*	4.819.745
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	9.580.000	9.890.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	850.000	2.320.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	5.170.000	5.150.000
ICD 8 OG 10 GmbH Co. KG	Bad Salzuflen, Duisburg, Gelsenkirchen, Bielefeld, Bonn	6.840.000*	11.795.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	4.715.000*	9.790.442,71
Lekova GmbH	Magdeburg	4.000.000	4.220.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Brandenburg, Kassel, Alsbach-Hähnlein, Neunkirchen, Lampertheim, Ludwigshafen, Mannheim	28.700.000	28.330.000*
Gesamt		91.592.230,50	104.570.187

* Differenz zum Vorjahr resultiert aus dem Teilverkauf von Einheiten.

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 10.09.2024, 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.

In der Gesellschafterversammlung vom 25. April 2025 wurde eine weitere Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen.

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 8 OG 2 GmbH & Co.KG	2.470.000,00	168.000,00	-68.000,00	2.570.000,00
ICD 8 OG 3 GmbH & Co.KG	2.125.000,00	55.000,00	-8.000,00	2.172.000,00
ICD 8 OG 4 GmbH & Co.KG	1.125.000,00	167.000,00	-30.000,00	1.262.000,00
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	20.000,00	1.641.000,00	-306.350,00	1.354.650,00
ICD 8 OG 6 GmbH & Co.KG	0,00	419.000,00	-20.000,00	399.000,00
ICD 8 OG 7 GmbH & Co.KG	2.480.000,00	10.000,00	-403.000,00	2.087.000,00
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.195.000,00	134.000,00	0,00	1.329.000,00
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.250.000,00	104.000,00	-35.000,00	1.319.000,00
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	4.710.000,00	260.000,00	-2.969.000,00	2.001.000,00
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	4.810.000,00	393.000,00	-190.000,00	5.013.000,00
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	8.660.000,00	664.000,00	-15.000,00	9.309.000,00
Lekova 7 GmbH	180.011,60	20.000,00	0,00	200.011,60
Immobilienprojekt Staffel GmbH	310.000,00	0,00	0,00	310.000,00
Gesamt	29.335.011,60	4.035.000,00	-4.044.350,00	29.325.661,60

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. das 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.

Die Steuerung des Risikos findet durch Verkäufe von Immobilien und Rückführung der Darlehen aus Verkaufserlösen bzw. durch Sicherung von Liquiditätspositionen statt.

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.

Die Fondsgesellschaft begegnet diesem Risiko mit einer sorgfältigen Sondierung der Immobilienmarktes. Um unnötige Preisabschläge zu verhindern, wurden nur sehr wenige Verkäufe getätigt. Liquiditätsreserven wurden in die Ausbesserung der Immobilien investiert, um diese besser am Markt positionieren zu können. Diese Strategie ist darauf ausgerichtet, die Objekte erst dann zu veräußern, wenn sich die Bedingungen am Immobilienmarkt wieder vorteilhafter darstellen und zwischenzeitlich höhere Mieterträge zu vereinnahmen. Deshalb wurde die Laufzeit des Investments in 2025 bis zum 31.12.2026 verlängert.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Gemäß §4 der Anlagebedingungen darf der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Zur Schonung der Liquidität wurde weiterhin die vorgesehene Auszahlung an die Anleger zeitlich verschoben. Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strenge Kostenkontrollen. Im Mietmanagement wurden Anstrengungen für die langfristige Erhöhung der Einnahmen intensiviert.

Im Berichtsjahr wurde mit einer Objektgesellschaft eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, um eventuelle Liquiditätsgengpässe bei der Objektgesellschaft zu verhindern. Diese wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt.

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 ein erhöhtes Risiko für den Investmentfonds, das sich aus den Gegebenheiten am Immobilienmarkt im Hinblick auf die Preisbildung ergibt. Die Geschäftsführung ist jedoch zuversichtlich, dass durch die bereits ergriffenen Maßnahmen und der aktuell positiven Prognosen der Wirtschaft, die angestrebten Investitionsziele zu erreichen sind.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung gegeben:

- Die Erstellung des Jahresabschlusses wurde auf die WSB Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB ausgelagert.
- Die Interne Revision wurde auf die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH ausgelagert.
- Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten wurde auf die Security Assist GmbH ausgelagert.

Mannheim, den 27. Juni 2025

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 8 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 Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 27. Juni 2025



Sascha Müller



Info 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 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	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





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