

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

9



9

JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 9 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	22
5. BILANZEID.....	37
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	38
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	39

1. Bilanz zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. INVESTMENTANLAGENVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	65.147.911,43	73.497.362,51
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	359.407,39	261.938,46
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	65.507.318,82	73.497.362,51
PASSIVA		
1. Rückstellungen	591.052,20	623.889,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.249,45	14.237,23
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	665.089,50	538.245,90
b) Andere	1.519.989,74	1.278.769,72
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	90.160.837,20	90.163.800,98
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-5.276.564,15	1.772.483,65
d) Verlustvortrag	-22.684.130,51	-20.943.607,56
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.546.209,61	-1.740.522,95
Summe PASSIVA	65.507.318,82	73.759.300,97

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 9 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	3.035,43	2.213,66
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	145,70
Summe der Erträge	3.035,43	2.359,36
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	63.817,27	52.366,20
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	910.742,35	1.046.979,07
d) Verwahrstellenvergütung	31.833,71	36.338,89
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	54.029,29	51.134,34
f) Sonstige Aufwendungen	488.822,42	556.063,81
Summe der Aufwendungen	1.549.245,04	1.742.882,31
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.546.209,61	-1.740.522,95
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.546.209,61	-1.740.522,95
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-7.049.047,80	-8.298.135,52
c) Abschreibungen auf Anschaffungskosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-7.049.047,80	-8.298.135,52
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.595.257,41	-10.038.658,47

3. Anhang zum 31.12.2024

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 708071 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.

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

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

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 65.148 (Vorjahr: TEUR 73.497) 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 359 (Vorjahr: TEUR 262) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr bestehen weder **Forderungen** noch **sonstige Vermögensgegenstände**.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 591 (Vorjahr: TEUR 624) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 505 (Vorjahr: TEUR 550), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 51) sowie für Steuerberatungskosten von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 23).

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

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

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25 (14)	0 (0)	0 (0)	25 (14)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Ggü. Gesellschaftern	665 (538)	0 (0)	0 (0)	665 (538)
b) Andere	1.520 (1.279)	0 (0)	0 (0)	1.520 (1.279)
Summe	2.210 (1.831)	0 (0)	0 (0)	2.210 (1.831)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 14) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütungen von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 9).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 665 (Vorjahr: TEUR 538) betreffen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütungen der Jahre 2023 und 2024 einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 548 (Vorjahr: TEUR 449) sowie gegenüber der Treuhänderin aus einem gewährten Darlehen in Höhe der Treuhändervergütungen einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 90).

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.520 (Vorjahr: TEUR 1.279) betreffen ein im Vorjahr aufgenommenes Darlehen in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 202) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der KVG aus einem gewährten Darlehen in Höhe der laufenden Verwaltungsgebühren einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 1.320 (Vorjahr: TEUR 1.077).

Die zuvor genannten Darlehen hatten gemäß der Nachträge vom 8. Januar 2024 eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und wurden gemäß Nachträgen vom 10. Januar 2025 (bzw. 31. Dezember 2024) bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Mit den Nachträgen vom 10. Januar 2025 wurden die Darlehensverträge auch im Hinblick auf die maximale Darlehenshöhe erweitert.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 62.706 (Vorjahr: TEUR 71.304). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.981) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -9.820 (Vorjahr: TEUR -9.817), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -5.277 (Vorjahr: TEUR 1.772), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -22.684 (Vorjahr: TEUR -20.944) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.546 (Vorjahr: TEUR -1.741) aus.

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 **Zinsen und zinsähnliche Erträge** in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) beinhalten Habenzinsen auf Bankguthaben.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 52) betreffen Zinsen aus kurzfristigen Darlehensaufnahmen von der Komplementärgesellschaft ICD 9 GmbH, der Alpha Ordinatum GmbH, der Officium Treuhand GmbH sowie der PVI GmbH. In dieser Position sind Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 15) enthalten.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 911 (Vorjahr: TEUR 1.047) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 36) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung des Berichtsjahres an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 51) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 489 (Vorjahr: TEUR 556) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 379 (Vorjahr: TEUR 436), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 87) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 15).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -7.049 (Vorjahr: TEUR -8.298) resultiert im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschließlich aus den nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung aller Objektgesellschaften

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

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

	01.01.-31.12.2024 EUR	01.01.-31.12.2023 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.546.209,61	-1.740.522,95
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.546.209,61	-1.740.522,95

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	71.304.159,12	81.345.392,54
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-2.963,78	-2.574,95
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.546.209,61	-1.740.522,95
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.049.047,80	-8.298.135,52
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	62.705.937,93	71.304.159,12

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	99.981.000,00	99.981.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-9.817.199,02	-9.814.624,07
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.052.005,00	2.052.005,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-22.684.130,51	-20.943.607,56
Eigenkapital	69.531.675,47	71.274.773,37

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Vermögen	65.507.318,82	73.759.300,97	82.199.167,30
Schulden	-2.801.380,86	-2.455.141,85	-853.774,76
Nettoinvestmentvermögen	62.705.937,93	71.304.159,12	81.345.392,54
Gez. Kapital	99.981.000,00	99.981.000,00	99.981.000,00
Wert der laufenden Anteile*	62,72 %	71,32 %	81,36 %

* 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 9 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 2.873 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 99.981.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 99.981.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 62.705.937,93. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,63.

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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,9 %	17.10.2018	29.218
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	19.02.2019	17.366
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	21.02.2019	5.905
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	11.12.2019	4.351
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	03.08.2020	8.308

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

Gesamtkosten	EUR	1.549.245,04
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	66.413.352,39
= Gesamtkostenquote		2,33 %

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	910.742,35
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & CO (AG & Co.)		
Kommanditgesellschaft auf Aktien	EUR	31.833,71
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	75.895,20
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	EUR	379.475,97

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 2.052.

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 9 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

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

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 33 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 31 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die KVG 36 Mitarbeiter – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit und 2 in geringfügiger Beschäftigung. Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Personalaufwendungen einschließlich Sozialaufwendungen für sämtliche Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrugen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 2.704 (Vorjahr: TEUR 2.575). Davon entfielen TEUR 1.742 auf Mitarbeiter, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha 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 und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine ungewisse Wertentwicklung der erworbenen Immobilien, welche den 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 Liquiditätsstressteststrategie 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. 99,5 %.

c. Leverage

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 103,89 % (Vorjahr 103,08 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 104,47 % (Vorjahr 103,44 %).

Angaben 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 EUR	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	33.086.885	0	-256.230	32.830.655	14.05.2025
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	14.755.000	89.000	-60.000	14.784.000	21.05.2025
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	4.352.000	295.000	0	4.647.000	14.05.2025
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	5.453.000	110.000	-30.000	5.533.000	21.05.2025
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	12.252.000	20.000	-60.000	12.212.000	21.05.2025
Gesamt	69.898.885	514.000	-406.230	70.006.655	

b. Gestundete Verbindlichkeiten

Die Investmentgesellschaft weist zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Darlehensvereinbarungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der der Treuhänderin aus, die aus Verwaltungstätigkeiten in 2023 und 2024 entstanden sind. Um die Liquidität der Investmentgesellschaft zu sichern, wurden zukünftige Vergütungsansprüche aus 2025 gestundet und in die bestehenden Darlehensverträge mittels Darlehensnachträgen eingebunden. Nachträge zu den bestehenden Darlehensverträgen wurden am 10.01.2025 unterzeichnet und belaufen sich auf eine Höchstsumme von 2.200.000 EUR ggü. der KVG für Vergütungen des Zeitraumes 01.09.2023-31.12.2025, eine Höchstsumme von 900.000 EUR ggü. der Komplementärin für Vergütungen des Zeitraumes 01.09.2023-31.12.2025, und auf eine Höchstsumme von 190.000 EUR ggü. der Treuhänderin für Vergütungen des Zeitraumes 01.08.2023-31.12.2025. Die Laufzeit der Darlehen ist bis zum 31.12.2025 vorgesehen. Im Zeitpunkt der Berichterstattung wurden die Darlehen in Höhe von 1.748.296 EUR ggü. der KVG, 704.534 EUR ggü. der Komplementärin und 147.809 EUR ggü. der Treuhänderin in Anspruch genommen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2024 in Höhe n EUR 1.546.209,61 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 Geschäftsjahr sind keine Käufe erfolgt.

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerbsdatum	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
I.	ICD 9 OG 1 OG 1 GmbH & Co. KG					
1	31139 Hildesheim, Moltkestr. 56	DE	W	27.03.2019	25.09.2023	27.02.2024
2	31134 Hildesheim, Zingel 29, 30	DE	W, B	27.03.2019	25.09.2023	27.02.2024
3	09114 Chemnitz, u. a. Draisdorfer Str. 76,78	DE	W	27.03.2019	07.06.2024	01.09.2024
4	12349 Berlin, Buckower Damm 274	DE	W	27.03.2019	12.04.2024	30.08.2024
II.	ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG					
5	Nürnberg, Brettergartenstr. 92-94	DE	W	01.02.2022	22.11.2023	01.02.2024
6	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	23.11.2023	01.03.2024
7	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	30.11.2023	01.03.2024
8	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	28.03.2024	01.07.2024
9	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	15.04.2024	01.08.2024
10	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	23.07.2024	01.09.2024
11	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	15.05.2024	01.09.2024
12	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	05.07.2024	01.09.2024
13	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	DE	W	01.12.2022	19.07.2024	01.10.2024

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2024

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Gewerbe (m²)	Wohnen (m²)
I.	ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG				63.496	17.646	41.513
1	99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	27.03.2019	1910	121	-	212
2	44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	27.03.2019	1958	247	-	732
3	52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	28.05.2019	1980	1.691	1.301	411
4	58089 Hagen, Augustastr. 17	W	27.03.2019	1900	251	-	571
5	58089 Hagen, Augustastr. 57	W, B	27.03.2019	1950	303	98	1.032
6	58095 Hagen, Bergischer Ring 7	W, B	27.03.2019	1956	609	492	249
7	58089 Hagen, Bismarckstr. 32	W	27.03.2019	1900	170	-	420
8	58095 Hagen, Elberfelder Str. 85	W, B	27.03.2019	1956	1.073	937	480
9	58089 Hagen, Sternstr. 5	W	27.03.2019	1900	275	-	945

¹ Art des Grundstücks: W=Mietwohngrundstück; B=Büro- und Geschäftsgebäude.

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Gewerbe (m²)	Wohnen (m²)
10	58095 Hagen, Rembergstr. 17	W	27.03.2019	1956	368	-	735
11	42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	26.04.2019	1950	732	300	646
12	07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	27.03.2019	1905	717	421	335
13	38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	27.03.2019	1965	3.092	1.249	1.568
14	44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	27.03.2019	1960	836	222	1.481
15	07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	26.04.2019	1996	3.888	1.368	1.018
16	38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	W, B	27.03.2019	1955	484	191	709
17	58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	27.03.2019	1960	467	195	658
18	96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	27.03.2019	1957	2.903	-	1.536
19	99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	27.03.2019	1880/1988	4.273	2.711	322
20	45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	26.04.2019	1978	419	633	-
21	42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	26.04.2019	1960	666	-	902
22	58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	26.04.2019	1905	1.749	220	621
23	30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	26.04.2019	1950	1.335	265	853
24	42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	26.04.2019	1800	299	194	301
25	58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	28.05.2019	1900/1980	2.793	168	2.107
26	58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	27.03.2019	1971	7.432	-	3.744
27	99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	27.03.2019	1920	431	100	292
28	30989 Gehrden, Knülpweg 11a-c	W	27.03.2019	1970	2.082	-	1.299
29	53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	26.04.2019	1975	217	298	223
30	45307 Essen, Kraye Str. 108-110	W, B	26.04.2019	1870	935	239	586
31	42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	27.03.2019	1960	2.407	-	1.610
32	99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	27.03.2019	1996	1.737	531	1.897
33	38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	28.05.2019	1960	2.033	544	1.996
34	Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	27.03.2019	1890	746	688	131
35	99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	27.03.2019	1960	2.031	-	1.686
36	99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	27.03.2019	1995	448	154	368
37	46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	26.04.2019	1977	3.539	-	2.238
38	07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	27.03.2019	1975	3.350	-	2.224
39	42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	26.04.2019	1976	1.010	569	1.330
40	45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Marken-str. 32	W, B	27.03.2019	1900/1960	509	307	821
41	30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	26.04.2019	1970	589	342	787
42	42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	26.04.2019	1680 bzw. 1890	1.780	1.320	80
43	99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	27.03.2019	1899/1977	611	196	766
44	30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	27.03.2019	1970-1979	1.848	1.393	591
II.	ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				48.850	1.169	21.299
45	44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	01.05.2021	1982	1.675	-	1.620
46	84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24, u. a.	W	01.04.2021	1955-1957	33.130	-	10.454
47	99084 Erfurt, Neuerbe 25	W	01.04.2021	1890	250	-	423
48	34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	W, B	01.04.2021	1900	423	376	1.127
49	44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	01.04.2021	1955	2.907	-	1.434
50	98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	01.04.2021	1958	4.612	-	1.802
51	19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	01.04.2021	1880	653	-	761

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Gewerbe (m²)	Wohnen (m²)
52	67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	01.05.2019	1957	1.751	399	1.025
53	Certo Fonds 416, 410, 404; diverse Einheiten						
54	Berlin, Blumenstr. 5-7	W	01.02.2022	1970	77	-	66
55	Nürnberg, Eisenstr. 18 / Schweinauer Hauptsstr. 39, 39a, 39b	W	01.02.2022	1995	17	-	19
56	Nürnberg, Schweinauer Hauptstr. 66	W	01.02.2022	1991	46	-	74
57	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	W	01.02.2022	1995	288	-	80
58	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	W	01.02.2022	1995	46	-	187
59	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.02.2022	1995	19	-	33
60	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.12.2022	1995	81	-	100
61	Fürth, Erlanger Str. 21, 23 / Wolfringstr. 14	W, B	01.12.2022	1995	516	394	532
62	Neutraubling, Waldenburger Straße 9 - 13	W	01.12.2022	1994	220	-	179
63	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	W	01.12.2022	1994	900	-	175
64	Bernau, Pegasusstr. 2-32	W	01.12.2022	1997	1.285	-	1.209
III.	ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				32.791	913	12.467
65	38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	01.07.2019	1966	4.703	-	1.148
66	38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	01.07.2019	1971	2.274	-	873
67	38259 Salzgitter, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	01.09.2019	1953	25.814	913	10.446
IV.	ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				11.434	1.315	5.842
68	74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	01.04.2020	1991	1.775	622	1.080
69	58640 Iserlohn, Echelteichweg 16-24	W	26.06.2020	1963-1966	5.579	-	2.460
70	58640 Iserlohn, Sterkenkamp 22-30	W	26.06.2020	1994	3.487	-	1.926
71	69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	W, B	02.07.2020	1890	593	693	376
V.	ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				42.373	195	26.880
72	42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	17.11.2020	1965	11.771	-	10.256
73	42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	17.11.2020	1929/1972	8.006	-	3.794
74	58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	17.11.2020	1965	724	83	1.331
75	47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	17.11.2020	1956	1.292	-	2.307
76	44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	17.11.2020	1927	3.429	-	1.251
77	44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W, B	17.11.2020	1976	1.085	112	1.659
78	52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	17.11.2020	1960	1.774	-	736
79	44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck- Str. 2-12	W	17.11.2020	1962	14.292	-	5.546
VI.	ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				198.944	21.239	108.000

Die laufenden Nummern der folgenden Tabelle beziehen sich auf die laufenden Nummern der in der Tabelle zuvor genannten Liegenschaften:

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Miet- verträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
I.	ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG			67.400.000,00	4.972.653,24	7.516.779,33	58,44
1	17,12	unbefristet	keine	220.000,00	16.258,80	33.759,91	58,73
2	5,03	unbefristet	keine	980.000,00	65.513,76	109.064,22	
3	4,05	unbefristet	01.10.2033	2.780.000,00	209.540,04	304.156,59	
4	16,32	unbefristet	keine	420.000,00	117.821,52	209.708,22	
5		unbefristet	01.03.2026	800.000,00			
6	22,98	unbefristet	31.10.2026	590.000,00	51.612,72	58.406,29	
7	34,51	unbefristet	keine	350.000,00	27.240,84	20.343,71	
8	13,89	unbefristet	31.01.2027/ 31.05.2029	1.260.000,00	97.157,28	142.114,65	
9	12,32	unbefristet	keine	810.000,00	111.514,92	167.046,08	
10		unbefristet	keine	610.000,00			
11	12,78	unbefristet	jährliche Verlängerung	790.000,00	63.022,92	93.721,26	
12	32,24	unbefristet	30.09.2028	610.000,00	62.054,28	96.860,91	
13	9,95	unbefristet	k.A.	3.350.000,00	316.387,44	355.322,92	
14	33,02	unbefristet	unbefristet 3 Monate	1.900.000,00	139.624,56	225.050,28	
15	0,00	unbefristet	31.03.2029	4.270.000,00	233.095,44	457.566,27	
16	22,20	unbefristet	k.A.	1.490.000,00	103.263,36	147.340,08	
17	27,93	unbefristet	unbefristet	630.000,00	59.875,08	63.817,18	
18	11,91	unbefristet	keine	2.330.000,00	146.291,88	161.349,26	
19	10,29	unbefristet	31.12.2025	2.320.000,00	189.630,48	300.343,47	
20	6,10	unbefristet	28.02.2026/ 28.02.2029	770.000,00	59.547,36	100.477,08	
21						105.494,86	
22	0,00	unbefristet	keine	1.070.000,00	67.829,88	96.879,18	
23	14,20	unbefristet	jährliche Verlängerung	800.000,00	72.009,36		
24	30,50	unbefristet	k.A.	1.540.000,00	98.039,76	154.721,58	
25	17,82	unbefristet	jährliche Verlängerung	360.000,00	34.718,76	54.127,95	
26	0,00	unbefristet	jährliche Verlängerung	2.550.000,00	199.097,52	285.079,15	
27	28,24	unbefristet	keine	3.160.000,00	259.359,96	373.607,74	
28	0,00	unbefristet	k.A.	360.000,00	25.915,20	68.908,89	
29	14,06	unbefristet	keine	2.000.000,00	127.309,92	196.812,27	
30	0,00	unbefristet	31.07.2028	1.130.000,00	79.479,96	130.130,88	
31	20,67	unbefristet	30.06.2028	640.000,00	67.215,84	66.110,49	
32	17,07	unbefristet	keine	2.240.000,00	145.538,76	227.839,36	

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 Miet- verträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
32	8,51	unbefristet	k.a.	2.990.000,00	178.273,20	351.477,22	
33	35,88	unbefristet	31.01.2025/ 31.01.2026	4.830.000,00	302.195,28	505.699,57	
34	0,00	unbefristet	unbefr. 3M/ 15.01.2026	1.010.000,00	67.806,12	118.744,18	
35	0,00	unbefristet	keine	1.870.000,00	116.268,36	222.102,80	
36	12,10	unbefristet	k.a.	910.000,00	48.188,52	97.194,36	
37	0,00	unbefristet	keine	2.510.000,00	201.400,68	291.308,47	
38	8,85	unbefristet	keine	2.100.000,00	141.378,60	264.637,08	
39	14,81	unbefristet	jährliche Verlängerung	1.750.000,00	155.937,12	181.219,54	
40	21,73	unbefristet	01.05.2025	400.000,00	64.900,80	47.078,85	
41	25,59	unbefristet	k.A.	1.930.000,00	109.316,04	171.650,09	
42	69,48	unbefristet	31.03.2027	680.000,00	88.392,36	101.958,94	
43	0,00	unbefristet	30.06.2025	930.000,00	70.720,68	129.391,98	
44	38,59	unbefristet	01.05.2033	2.360.000,00	181.907,88	228.155,52	
II.	ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG			37.259.000,00	1.908.321,72	3.868.864,95	57,42
45	9,72	unbefristet	keine	1.950.000,00	122.261,76	289.192,69	70,47
46	3,57	unbefristet	keine	16.330.000,00	884.848,56	1.605.083,42	64,41
47	0,00	unbefristet	keine	940.000,00	45.948,00	105.251,54	
48	0,00	unbefristet	30.09.2026/ unbefristet	3.310.000,00	163.624,68	457.709,57	
49	7,66	unbefristet	keine	1.640.000,00	110.036,40	173.840,23	
50	16,17	unbefristet	keine	1.620.000,00	123.600,00	234.344,47	
51	0,00	unbefristet	keine	1.460.000,00	74.628,96	196.793,60	
52	2,36	unbefristet	28.02.2029/ 31.12.2024	2.600.000,00	126.603,84	236.390,58	44,79
53							
54	0,00	unbefristet	keine	200.000,00	5.248,32	15.209,33	
55	0,00	unbefristet	keine	42.000,00	8.638,32	18.787,46	
56	0,00	unbefristet	keine	149.000,00	6.658,32		
57	0,00	unbefristet	keine	1.126.000,00	26.773,80	74.935,66	
58		unbefristet	keine				
59	0,00	unbefristet	keine	260.000,00	10.423,32	19.612,16	
60		unbefristet	keine				
61	51,31	unbefristet	Leerstand	1.836.000,00	72.688,20	155.354,40	
62	23,04	unbefristet	keine	637.000,00	20.045,64	39.863,77	
63	42,50	unbefristet	keine	149.000,000	9.672,00	9.551,42	
64	8,88	unbefristet	keine	3.010.000,00	96.621,60	236.944,65	
III.	ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG			12.390.000	940.796,88	1.137.332,80	56,32
15,32	unbefristet	keine	2.470.000,00	136.868,76	48,69	15,32	48,69
31,02	unbefristet	keine	1.800.000,00	86.453,40	166.909,58	31,02	

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Miet- verträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
29,57	unbefristet	k.A.	8.120.000,00	717.474,72	60,34	29,57	60,34
IV.	ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG			11.930.000,00	688.875,96	1.636.379,53	68,24
68	11,07	unbefristet	31.07.2027	2.610.000,00	161.159,04	314.781,40	67,53
69	18,60	unbefristet	keine	2.500.000,00	195.686,28	349.522,03	54,64
70	2,96	unbefristet	keine	2.800.000,00	169.683,12	378.794,87	68,30
71	3,88	unbefristet	28.02.2028	4.020.000,00	162.347,52	593.281,23	77,11
V.	ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG			32.760.000,00	1.973.618,64	4.492.249,09	79,66
72	23,28	unbefristet	keine	11.530.000,00	757.156,92	1.612.971,68	79,66
73	19,59	unbefristet	keine	4.140.000,00	273.703,32	592.593,83	
74	46,77	unbefristet	k.A.	1.630.000,00	114.195,48	259.333,85	
75	1,82	unbefristet	keie	2.700.000,00	182.415,24	392.552,34	
76	36,64	unbefristet	keine	1.650.000,00	105.811,20	229.778,92	
77	6,61	unbefristet	jährliche Verlängerung	2.200.000,00	152.900,40	311.240,64	
78	33,20	unbefristet	keine	1.000.000,00	65.266,44	118.687,26	
79	20,38	unbefristet	keine	7.380.000,00	361.996,56	975.090,57	
VI.	ICD 9 OG 1 bis 5 GmbH & Co. KG			161.209.000,00	10.524.093,36	18.651.605,70	63,01

Mannheim, den 18.06.2025

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



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 9 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 21.06.2018 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Februar 2018 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 befristet. Sie kann mit einfacher Mehrheit durch die Gesellschafterversammlung bis zum 31.12.2029 verlängert werden.

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	2.872	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2.873	99.980.000

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft bestehen in der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Es wird angestrebt, die Anleger bereits während der Fondslaufzeit an den Ergebnissen aus den Investitionen durch Auszahlungen partizipieren zu lassen.

⁷ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

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

b) Anlagepolitik

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

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

c) Anlagestrategie

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**a) Allgemeine Angaben**

Die Alpha 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 21.06.2018 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Prospektierung	2,00 %	Kommanditkapital	-
Laufende Verwaltung ⁹	1,20 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungszeitpunkt geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	910.742
Ankaufvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
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, Mannheim, 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.

Darüber hinaus wurden Verträge über die Erbringung folgender Dienstleistungen abgeschlossen:

- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 04.09.2018
- Finanzierungsvermittlung: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 04.09.2018
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 21.06.2018

⁹ Bis 31.12.2018 galt eine Mindestgebühr von 175.000,00 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 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 Anteilsklassen, sodass die Beteiligung an der Investmentgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist. Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen bestehen für alle Anleger gleichermaßen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle**a) Allgemeine Angaben**

Zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 01.02.2018 hat die BaFin die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Gesamtwirtschaft

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

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

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

Baubranche

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

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

Bauleistungen für Wohngebäude erfuhr 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 weltpolitischen Lage weiterhin verhalten. Für das Jahr 2025 wird kein Wachstum des BIP erwartet. Die Gesamtinflation sollte annahmegemäß ähnlich wie 2024 bei etwa 2,2 % liegen.

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

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2024 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch betriebliche Kosten und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen aus laufender Verwaltung in Höhe von 910.742 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 455.371 EUR. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.546.210 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -7.049.048 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -8.595.258 EUR.

Gemäß § 101 (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 166 (5) KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 3 KARBV sind als Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ein durchschnittlicher Nettoinventarwert von 66.413.352 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,33 % auszuweisen. Die Gesamtkostenquote berücksichtigt auch die Zinsen aus unterjähriger Kreditaufnahme.

2.3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum Bilanzstichtag bei 129.996.750 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 101.576.288 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 fünf Objektgesellschaften beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 359.407 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Mit den Objektgesellschaften ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG, ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG und ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG wurden Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaften einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdecken. Die Verpflichtungen sind bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaften gerechnet.

Die Investmentgesellschaft weist zum Stichtag Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhänderin und der Komplementärin, die im Zeitraum 2023 (anteilig) – 2024 entstanden sind, aus. Zur Liquiditätsstärkung der Investmentgesellschaft wurden zwischen der Investmentgesellschaft und jeweils der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin Darlehensverträge in Höhe der gestundeten Verbindlichkeiten mit Datum vom 21.04.2023 abgeschlossen. Mit Nachtrag vom 08.01.2024 wurden die Darlehen um die für 2024 erwarteten Vergütungen erweitert. Mit weiterem Nachtrag vom 10.01.2025 wurden die Darlehen um die voraussichtlichen Vergütungen des Jahres 2025 erweitert und verlängert. Die Darlehensverträge haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2025 und sind auf Höchstsummen von 2.200.000 EUR (gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft), 900.000 EUR (gegenüber der Komplementärin) und 190.000 EUR (gegenüber der Treuhänderin) begrenzt. Seitens der Geschäftsführungen wurde zugesichert, bei Bedarf die Laufzeit der Darlehensverträge bis zum 31.12.2026 zu verlängern.

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 65.147.911 EUR ausweisen. Der Rest des Vermögens entfällt auf die Barmittel mit einem Wert von 359.407 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 2.801.380 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 62.705.938 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	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	94,9 %	16.10.2018	29.217.753
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	19.02.2019	17.365.886
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	21.02.2019	5.905.470
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	11.12.2019	4.351.070
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	100,00 %	03.08.2020	8.307.733

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 Berichtsjahr wurde keine Auszahlung getätigt.

b) Nettoinventarwert

Eine wichtige Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 62.705.938 EUR. Bei 99.981.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,63 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilwert ¹¹ (EUR)
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83
2022	81.345.393	0,81
2023	71.304.159	0,72
2024	62.705.938	0,63

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 verschiedensten 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.

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

Objektgesellschaft	Wohn-/ Gewerbefläche (m²)	Mtl. Bewertungs- miete p. a. (EUR)	σ mtl. Kaltmiete (EUR/m²)	VJ - σ mtl. Kaltmiete (EUR/m²)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	59.160	414.388	7,00	6,76
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	22.468	159.027	7,08	6,65
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	13.380	78.400	5,86	5,73
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	7.157	57.406	8,02	7,86
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	167.787	6,20	6,07

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase bzw. Desinvestitionsphase. Aufgrund der Gestaltung des Investmentfonds sind während der Bewirtschaftungsphase üblicherweise negative realisierte Ergebnisse zu erwarten. Positive Ergebnisse werden in der fortgeschrittenen Desinvestitions- bzw. Liquidationsphase erwartet, wenn Erlöse aus Realisierung von stillen Reserven des Immobilienbestandes generiert werden können.

Die Bewertungsänderungen hinsichtlich des Immobilienbestandes auf der Ebene der Objektgesellschaften tragen zu einem negativen unrealisierten Ergebnis im aktuellen Berichtszeitraum bei.

Im Laufe des Berichtsjahres wurden aufgrund des abgekühlten Marktumfeldes nur wenige Immobilienverkäufe getätigt, um unnötige Preisabschläge im Verkauf zu vermeiden. Die prospektierte Auszahlung an die Anleger wurde zeitlich aufgeschoben, um die Liquidität des Fonds zu schonen. Die nicht ausgeschütteten liquiden Mittel haben im Laufe des Berichtsjahres die Optimierung laufender Baumaßnahmen, die Anpassung des Mietniveaus und die Vorbereitung auf ein besseres Kaufpreis-Umfeld ermöglicht.

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

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

3. Tätigkeitsbericht

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

Die Investmentgesellschaft konnte während der Bewirtschaftungsphase mit der Renovierung und Sanierung einiger Einheiten voranschreiten.

Die teilweise Desinvestition des Fonds konnte weitergeführt werden. Im Berichtsjahr wurden einige Wohneinheiten an verschiedenen Standorten veräußert.

3.1. Veräußerungsgeschäfte

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

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG wurden folgende Einheiten veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen- Lasten-Übertrag	Verkaufspreis (EUR)
31135 Hildesheim, Moltkestr. 56	25.09.2023	27.02.2024	825.000
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	25.09.2023	27.02.2024	2.300.000
09114 Chemnitz, u. a. Draisdorfer Str. 76,78	07.06.2024	01.09.2024	7.000.000
12349 Berlin, Buckower Damm 274	12.04.2024	30.08.2024	820.000

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen- Lasten-Übertrag	Verkaufspreis (EUR)
Nürnberg, Brettergartenstr. 92-94	22.11.2023	01.02.2024	85.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	23.11.2023	01.03.2024	71.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	30.11.2023	01.03.2024	58.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	28.03.2024	01.07.2024	70.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	15.04.2024	01.08.2024	99.500,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	23.07.2024	01.09.2024	113.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	15.05.2024	01.09.2024	67.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	05.07.2024	01.09.2024	58.000,00
Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	19.07.2024	01.10.2024	55.000,00

3.2. Bauliche Maßnahmen

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 9 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Barsinghausen: Austausch Fenster und Türen, Dachabdichtung, Wohnraumsanierung
- Bochum: Austausch und Erneuerung von Thermen
- Bonn: Balkonreparatur
- Chemnitz: Erneuerung Heizkessel, Dachfenstertausch, Notrufsystem Aufzug, Erneuerung Warmwasserspeicher
- Coburg: Kanalsanierung
- Düren: Instandsetzung Grenzmauer
- Eisenach: Dachfenstertausch
- Essen: Erneuerung Zählerschrank
- Hagen: Wohnungsrenovierungen, Abdichtungsarbeiten, Betonsanierung Vordach, Dachinstandsetzung, Instandsetzung Heizungsanlage
- Jena: Herrichtung der Gewerbeeinheit
- Witten: Terrassenabdichtung, Wandanschlüsse, Instandsetzung Aufzugsanlage
- Wolfenbüttel: Wohnungsrenovierungen, Sanierung Laubengänge

- Wolfsburg: Wohnungsrenovierungen
- Wuppertal: Sanierung Abwasserrohe, Stromrevitalisierung, Erneuerung Loggia, Instandsetzung Wasserschaden, Austausch Warmwasserspeicher

Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Bernau: Wohnraumsanierung
- Burgkirchen: Wohnraumsanierung
- Erfurt: Austausch Heizung
- Kassel: Beseitigung Hausschwamm
- Lünen: Renovierungsarbeiten, Einbau Brandschutztür
- Meiningen: Wohnraumsanierung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Salzgitter: diverse Reparaturarbeiten, Verlegung neuer Wasserleitungen, Rückbau und Wartung von Gaszählern, Erneuerung Elektroinstallationen
- Wolfsburg: Renovierungsarbeiten und Sanierung der Elektroinstallationen

Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Heidelberg: Innenausbau
- Iserlohn: Dachinstandsetzung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG:

- Bochum: Reparatur Dachfläche
- Castrop-Rauxel: Kanalsanierung, Montage Gasbrennwertanlage
- Duisburg: Austausch Gastherme
- Eschweiler: Erneuerung Kellertüren, Elektro-Zentralisierung
- Velbert: Baumpflege

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 129.239 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 161.209.000 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf die in der folgenden Tabelle angeführten Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert BJ ¹² (EUR)	Verkehrswert VI (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Eisenach, Bochum, Düren, Hagen, Wuppertal, Gera, Wolfenbüttel, Jena, Braunschweig, Coburg, Gotha, Essen, Gevelsberg, Burgwedel, Witten, Gehrden, Bonn, Solingen, Wolfsburg, Weimar, Bottrop, Gelsenkirchen, Barsinghausen	67.400.000*	81.335.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Lünen, Burgkirchen Erfurt, Kassel, Meinigen, Schwerin, Grünstadt, Berlin, Nürnberg	37.259.000*	38.539.397

¹² 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.

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert BJ ¹² (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
	Regensburg, Leipzig Fürth, Neutraubling Auerbach, Bernau		
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Salzgitter	12.390.000	11.940.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim, Iserlohn, Heidelberg	11.930.000	12.500.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal, Velbert, Witten, Duisburg, Bochum, Castrop-Rauxel, Eschweiler, Dortmund	32.230.000	32.760.000
Gesamt		161.209.000	177.074.397

* Differenz zum Vorjahr beinhaltet den 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 29.09.2024, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

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

b) Rücklagenanpassungen in den Objektgesellschaften

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

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

Objektgesellschaft	Kapitalrücklage VJ (EUR)	Erhöhungen (EUR)	Reduzierungen (EUR)	Kapitalrücklage BJ (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co.KG	34.757.125	113.880	-1.784.120	33.086.885
ICD 9 OG 2 GmbH & Co.KG	15.130.000	165.000	-540.000	14.755.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co.KG	3.770.000	782.000	-200.000	4.352.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co.KG	5.305.000	183.000	-35.000	5.453.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co.KG	12.190.000	145.000	-83.000	12.252.000
Gesamt	71.152.125	1.388.880	-2.642.120	69.898.885

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. In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG wurde eine Umschuldung für die Umbaumaßnahmen in Barsinghausen vorgenommen. Die Zinsbindung wurde bis 30.12.2025 vereinbart. In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG wurden für die Finanzierungen des Standortes Wolfsburg Anschlusszinsvereinbarungen mit festem Zinssatz bis zum 31.12.2025 geschlossen.

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.

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 wurden mit drei Objektgesellschaften Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, um eventuelle Liquiditätsengpässe bei den Objektgesellschaften zu verhindern. Diese wurden in der Liquiditätsplanung der

Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko der Investmentgesellschaft aus den Kostenübernahmen gegenüber den Objektgesellschaften wird durch Darlehensgewährungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhänderin und der Komplementärin an die Investmentgesellschaft für das Jahr 2025 aufgefangen. Einzelheiten zu den Darlehen sind im Nachtragsbericht des Anhangs angeführt.

d) Operationelle Risiken

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen Personal-, IT-, Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken.

In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG ergab sich im Zusammenhang mit einem Teil des Immobilienbestandes bei Ankauf eines Portfolios ein Anspruch auf Schadenersatz, der aus der Insolvenz des Verkäufers entstanden ist. Im Verlauf des Berichtsjahres sind Teilurteile zu Ungunsten der Objektgesellschaft ergangen. Die Geschäftsführung hat nach Abwägung der voraussichtlich geringen Erfolgchancen beschlossen, die noch offenen Klagen nach und nach zurückzuziehen, um die damit verbundenen Rechtskosten auf ein Minimum zu reduzieren.

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 ist eine Erhöhung der Mieteinnahmen pro Quadratmeter möglich.

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 die angestrebten Investitionsziele zu erreichen sind.

5. Weitere Lageberichtsangaben

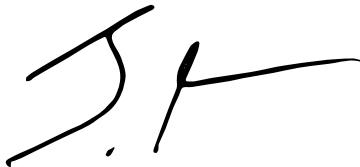
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung durchgeführt worden:

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

Mannheim, den 18.06.2025

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 9 GmbH



Sascha Müller



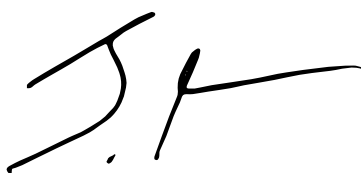
Ingo Kroiß

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 18.06.2025



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 Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abkürzungsverzeichnis

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

