



JAHRESBERICHT 2025

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Inhalt

1. BILANZ ZUM 31.12.2025	3
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2025 – 31.12.2025	4
3. ANHANG ZUM 31.12.2025	5
4. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2025	19
5. BILANZEID	33
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	34
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	35

1. Bilanz zum 31.12.2025

Bilanz zum 31.12.2025		
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus		
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim		
	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	70.694.958,90	77.850.740,37
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.235.063,32	1.652.542,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	333,16
Summe AKTIVA	71.930.022,22	79.503.616,37
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	532.269,59	1.250.845,86
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	331.765,47	59.453,22
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	90.065,98	12.867,72
b) Andere	250.986,30	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	90.156.121,41	91.917.942,89
b) Kapitalrücklage	2.395.775,00	2.395.775,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-21.826.961,53	-16.133.268,32
Summe PASSIVA	71.930.022,22	79.503.616,37

2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2025 – 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025		
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus		
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim		
	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
Zinsen und ähnliche Erträge	17.451,90	44.530,38
Sonstige betriebliche Erträge	1.466,86	499,46
Summe der Erträge	18.918,76	45.029,84
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	986,30	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.234.269,72	1.343.835,33
d) Verwahrstellenvergütung	32.732,74	35.275,68
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.230,00	29.977,16
f) Sonstige Aufwendungen	485.828,40	509.878,24
Summe der Aufwendungen	1.774.047,16	1.918.966,41
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.755.128,40	-1.873.936,57
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	-1.755.128,40	-1.873.936,57
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.693.693,21	-5.827.753,95
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.693.693,21	-5.827.753,95
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.448.821,61	-7.701.690,52

3. Anhang zum 31.12.2025

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

I. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2025 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. Angewandte 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 der Objektgesellschaften. In deren Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein; im Falle von Teilverkäufen wird der auf die veräußerten Anteile entfallende Verkaufspreis laut notariellem Vertrag zugrunde gelegt. Die nicht veräußerten Anteile des Objekts werden mit dem entsprechenden Verkehrswert angesetzt. (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

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

Die **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. Auf Ebene der ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurden vier Wohnungen der Liegenschaft Kienbergstraße 1-3 in Berlin mit Nutzen und Lasten Übergang im Jahr 2025 veräußert. Weitere Veräußerungsgeschäfte mit dem Nutzen und Lasten Übergang im Jahr 2025 gab es nicht.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 70.695 (Vorjahr: TEUR 77.851) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.

Die **Barmittel** sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 1.235 (Vorjahr: TEUR 1.653) ausgewiesen.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 532 (Vorjahr: TEUR 1.251) berücksichtigen die voraussichtlich anfallende Kostenübernahme und Liquiditätszusage für die ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 495 sowie voraussichtlich anfallende Abschluss- und Prüfungsgebühren und noch anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit den NIW-abhängigen Vergütungen. Die Berichtsgesellschaft hat sich in einer sog. Kostenübernahmevereinbarung gegenüber der zuvor genannten Objektgesellschaft verpflichtet, noch entstehende bzw. noch nicht fällige oder noch nicht abgerechnete Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen und entsprechende Liquidität bereitzustellen, sofern diese Objektgesellschaft aus eigenen Mitteln hierzu nicht in der Lage ist bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein wird. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtung 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. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	332 (59)	0 (0)	0 (0)	332 (59)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	90 (13)	0 (0)	0 (0)	90 (13)
b) Andere -sonstige Verbindlichkeiten	251 (0)	0 (0)	0 (0)	251 (0)
Summe	673 (72)	0 (0)	0 (0)	673 (72)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Vergütungen für das letzte Quartal 2025. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Officium Treuhand GmbH) in Höhe von TEUR 19.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen ICD 11 GmbH.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 70.725. Die Position Eigenkapital umfasst unter anderem das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 118.277 (Vorjahr: TEUR 118.277), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.396 (Vorjahr: TEUR 2.396), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR -3.148 (Vorjahr: TEUR -3.141) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -23.218 (Vorjahr: TEUR -21.344). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 23.218 (Vorjahr: TEUR 21.344). Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 21.827 (Vorjahr: TEUR 16.133) als Neubewertungsrücklage im Eigenkapital ausgewiesen.

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

IV. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 1.773, Vorjahr: TEUR 1.919) beinhalten hauptsächlich die laufenden Verwaltungskosten (TEUR 1.234, Vorjahr: TEUR 1.344), die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 370, Vorjahr: TEUR 403), die Treuhandvergütung (TEUR 77, Vorjahr: TEUR 84) und die Verwahrstellenvergütung (TEUR 33, Vorjahr: TEUR 35).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.234 (Vorjahr: TEUR 1.344) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 35) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung des Berichtsjahres an die Verwahrstelle.

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

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -5.694 (Vorjahr: TEUR -5.828) ergibt sich aus den nicht realisierten Verlusten der Neubewertung der vier Objektgesellschaften.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

a. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 (§ 24 Abs. 1 KARBV)

	01.01.-31.12.2025 EUR	01.01.-31.12.2024 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.755.128,40	-1.873.936,57
2. Belastung auf Kapitalkonten	-1.755.128,40	-1.873.936,57
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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

	01.01.-31.12.2025 EUR	01.01.-31.12.2024 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	78.180.449,57	85.898.806,24
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-6.693,08	-16.666,15
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.755.128,40	-1.873.936,57
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.693.693,21	-5.827.753,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	70.724.934,88	78.180.449,57

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

Kapitalanteile der Kommanditisten	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	118.277.000,00	118.277.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-3.147.786,53	-3.141.093,45
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.395.775,00	2.395.775,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-46.800.053,59	-39.351.231,98
Eigenkapital	70.724.934,88	78.180.449,57

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

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Vermögen	71.930.022,22	79.503.616,37	88.227.004,75
Schulden	1.205.087,34	1.323.166,80	2.328.198,51
Nettoinvestmentvermögen	70.724.934,88	78.180.449,57	85.898.806,24
Gez. Kapital	118.277.000,00	118.277.000,00	118.277.000,00
Wert der laufenden Anteile *	59,80%	66,10 %	72,63 %

* 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 11 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 3.172 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 118.277.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 118.277.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 70.724.934,88. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,60.

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 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	5.102
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	22.913
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	18.014
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	24.667

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 1.774.047,16
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 74.054.394,05
= Gesamtkostenquote	2,40 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 1.234.269,72
Haftungsvergütung ICD 11 GmbH	EUR 370.280,92
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 77.141,86
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co	EUR 32.732,74

e. Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i.V.m. § 101 Abs.2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger grundsätzlich ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.396. Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Übertragungskosten sind im Jahr 2025 nicht angefallen.

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

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

Sascha Müller, Crailsheim, Kaufmann
Ingo Kroiß, Mannheim, Kaufmann.

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 36 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte die KVG 36 Mitarbeiter – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit und 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 TEUR 3.081 (Vorjahr: TEUR 2.704). Davon entfielen TEUR 1.777 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

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.

Neben dem Vermietungsrisiko ergeben sich daraus Marktpreisrisiken im Zusammenhang mit einer späteren Veräußerung der Objekte.

Die im Vorjahr zu beobachtende Abwärtsbewegung der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter verlangsamt bzw. ist zum Stillstand gekommen. Da sich der Fonds überwiegend in der Bewirtschaftungsphase befand, lag der Schwerpunkt weniger auf Objektverkäufen als vielmehr auf der gezielten Aufwertung des Bestands durch bauliche Maßnahmen.

Für zukünftige Immobilienverkäufe bestehen weiterhin Marktpreisrisiken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Veräußerungen nicht zum angestrebten Zeitpunkt oder nur zu niedrigeren Verkaufspreisen als geplant erfolgen können. Dies könnte sich nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

Das Kreditrisiko bzw. Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht vorhanden, da bei den Finanzierungen kein variabler Zinssatz vereinbart wurde und die geschlossenen Darlehensverträge sämtlich eine mehrjährige Festzinsvereinbarung beinhalten.

Bei Ablauf der Darlehensverträge besteht das Risiko, dass eine notwendige Anschlussfinanzierung nicht möglich ist oder nur zu ungünstigen Konditionen abgeschlossen werden kann.

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.

Eine vorgesehene Prolongation eines Darlehens wurde kurzfristig seitens der finanzierenden Bank abgesagt. Das hieraus resultierende Refinanzierungsrisiko konnte jedoch durch den Abschluss einer zusätzlichen Verlängerungsvereinbarung sowie die Bereitstellung einer anderweitigen Zwischenfinanzierung erfolgreich aufgefangen werden.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Investment- oder einer Objektgesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die prognostizierten Kosten für Sanierungen können sich außerplanmäßig erhöhen, durch am Anfang nicht bekannte Umstände oder sich nachträglich ergebende Planänderungen. Insbesondere mit Beginn der Veräußerung können unvorhersehbare Liquiditätsströme, aufgrund schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände, entstehen. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde mit einer Objektgesellschaft eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, um die jederzeitige Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Objektgesellschaft zu gewährleisten. Die daraus resultierenden potenziellen Liquiditätsbelastungen wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt.

Das infolge der kurzfristig nicht zustande gekommenen Anschlussfinanzierung einer Objektgesellschaft entstandene Liquiditätsrisiko wurde durch die Bereitstellung von Zwischenfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaft sowie der Investmentgesellschaft reduziert bzw. behoben.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung).

Das Risiko-management ist ein kontinuierlicher, sich ständig wiederholender Prozess. Er besteht aus vier Phasen: Identifizierung der Risiken, Bewertung der Risiken, Risikosteuerung und -überwachung sowie der Berichterstattung. Das Risikomanagement hat zu gewährleisten, dass die Risikoprofile mit festgelegten Risikolimits im Einklang stehen.

Als wesentliche Risikoarten gelten das Kontrahentenrisiko, das Kreditrisiko, das Marktpreisrisiko, das operationelle Risiko und das Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei.

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

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 98,28 %.

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 99,96 % (Vorjahr: 99,58 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,70 % (Vorjahr: 101,69 %).

VIII. Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind:

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	Kapitalrück- lage EUR	Letzter Be- schluss vom
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	6.505.000	75.000	-10.000	6.570.000	15.04.2026
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	29.435.000	440.000	0	29.875.000	15.04.2026
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	23.775.000	335.000	-175.000	23.935.000	15.04.2026
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	32.300.000	800.000	-2.345.000	30.755.000	15.04.2026
Gesamt	92.015.000	1.650.000	-2.530.000	91.135.000	

b. Anlagegeschäft und Finanzierung

Im Geschäftsjahr sowie im Folgejahr haben zwei Objektgesellschaften Liegenschaften ganz oder teilweise veräußert. Nachfolgend werden die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Anhangs bekannt gewordenen Veräußerungsvorgänge einzeln dargestellt.

ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG:

Mit Vertrag vom 26. November 2025 wurde die Liegenschaft Alleestraße 11, 11a in Riesa für EUR 325.000,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 27. April 2026.

ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG:

Mit Vertrag vom 2. März 2026 wurde die Liegenschaft Mönchbergstraße 25, 27 in Kassel für EUR 8.750.000,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 15. April 2026.

Mit Vertrag vom 6. Mai 2026 wurde die Liegenschaft Wolmirstedter Str. 20-23 in Magdeburg für EUR 537.500,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bisher noch nicht erfolgt.

Mit Vertrag vom 3. Februar 2026 wurde die Wohnung Nr. 86 in der Kienbergstraße 1,3 in Berlin für EUR 162.540,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 1. Mai 2026.

Mit Vertrag vom 19. Dezember 2025 wurde die Wohnung Nr. 181 in der Kienbergstraße 1, 3 in Berlin für EUR 109.520,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 1. Mai 2026.

Mit Vertrag vom 3. Dezember 2025 wurde die Wohnung Nr. 150 in der Kienbergstraße 1, 3 in Berlin für EUR 162.540,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 1. März 2026.

Mit Vertrag vom 15. Oktober 2025 wurde die Wohnung Nr. 238 in der Kienbergstraße 1, 3 in Berlin für EUR 162.540,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 1. März 2026.

Das Darlehen bei der MünchenerHyp in Höhe von EUR 1.443.755,25 wurde am 31. Januar 2026 vollständig zurückgezahlt.

Zur Zwischenfinanzierung wurden im Jahr 2026 weitere EUR 750.000,00 aufgrund des Darlehensvertrages vom 24. November 2025 mit der Primus Valor Immobilien Investment GmbH ausgezahlt. Das Darlehen wurde am 16. April 2026 in Höhe von EUR 1.000.000,00 vollständig zurückgeführt.

c. Externe Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Entwicklung

Bei einer insgesamt für das Jahr 2026 erwarteten positiven Entwicklung könnten insbesondere der Ukraine-Krieg und das veränderte Zinsniveau negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaften und somit auch auf die Gesellschaft haben. Die Konflikte in Nahost und insbesondere der Iran-Krieg könnte durch höhere Energiepreise, steigende Materialkosten und Finanzierungsrisiken einen dämpfenden Einfluss auf Immobilienpreise haben, wobei von keiner scharfen Preiskorrektur ausgegangen wird bei bereits erhöhtem Zinsniveau und weiter anhaltender Mietnachfrage. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass die möglichen weiteren Entwicklungen zu negativen Abweichungen von Prognosen oder Zielen des Unternehmens führen können und es sich dabei um wesentliche Einzelrisiken der Investmentgesellschaften handelt, die im Rahmen der Risikolage gesondert betrachtet werden müssen.

IX. Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -1.755.128,40 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

X. Anlage zum Anhang

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

Mannheim, den 30. Juni 2026

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



Sascha Müller

Ingo Kroiß

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Jahr 2025

Im Geschäftsjahr sind keine Käufe erfolgt.

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung, die sich zum Stichtag nicht mehr im Eigentum der Objektgesellschaft befanden:

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerbsdatum	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
ICD 11 OG 1 OG 4 GmbH & Co. KG						
1	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	21.11.2024	01.03.2025
2	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	04.12.2024	01.04.2025
3	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	16.01.2025	01.04.2025
4	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	12.06.2025	01.11.2025

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2025

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG					8.019	0	4.229
1	Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	W	12.05.2022	2023	2.655	-	2.065
2	Wolfsburg - Haydnring 26-28	W	28.12.2023	1953	1.064	-	890
3	Wolfsburg - Haydnring 45-55	W	28.12.2023	1953	4.300	-	1.274
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG					24.569	5.487	21.317
4	90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	W, B	10.12.2021	1900-1910	390	96	667
5	90763 Fürth, Simonstr. 30	W	10.12.2021	1900-1948	690	350	655
6	90762 Fürth, Sommerstr. 11	W, B	10.12.2021	1886-1910	700	260	548
7	90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	W, B	10.12.2021	1954	446	257	683
8	90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	W, B	10.12.2021	1954	699	657	846
9	96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	W	10.12.2021	1980	2.035	-	1.332
10	45127 Essen, Kasteienstr. 6	W, B	10.12.2021	1962	385	879	313
11	42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	W	10.12.2021	1953	767	-	768
12	99089 Erfurt, Nordstr. 10	W	10.12.2021	1910	253	-	497
13	73730 Esslingen am Neckar, Albblick 13	W	29.03.2022	1978	1.245	-	1.039
14	Essen, Abteistr. 13+15	W, B	18.07.2022	1970	260	313	224
15	Essen, Brunnenstr. 25 + 25a / 27 +27a	W, B	18.07.2022	1950	1.281	551	702
16	Essen, Brunnenstr. 35a /Hohenzollernstr. 51	W	18.07.2022	1952	438 1.849	-	1.121
17	Essen, Gemarkenstr. 131-135	W, B	18.07.2022	1987		1.298	1.976
18	Wuppertal, Friedrich-Engels-Allee 236-238	W, B	18.07.2022	1960	1.503	827	1.413

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzflä- che Woh- nen (m²)
19	Essen, Hohenzollernstr. 61	W	18.07.2022	1951/1952	1.096	-	411
20	Wuppertal, Heinrich-Böll-Str.200, Hil- gershöhe 26-30	W	18.07.2022	1970	8.762	-	7.038
21	58636 Iserlohn, Westfalenstr. 91, 93	W	31.05.2023	1963	1.770	-	1.084
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG					56.292	132	28.610
22	37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	W	11.02.2020	1958	10.743	-	4.756
23	37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	W	11.02.2020	1958	12.425	-	5.421
24	37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	W	11.02.2020	1980	6.079	-	3.142
25	37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	W	11.02.2020	1958	6.368	-	2.472
26	37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	W, B	11.02.2020	1962	386	132	128
27	32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	W	13.05.2022	1972	6.456	-	2.868
28	31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	W	13.05.2022	1954/1956	1.307	-	1.914
29	31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	W	13.05.2022	1957	444	-	625
30	45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	W	13.05.2022	1971	2.913	-	2.867
31	44805 Bochum, Lothringer Str. 57	W	13.05.2022	1900	593	-	510
32	01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	W	13.05.2022	1900	3.560	-	480
33	04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	W	13.05.2022	1900	960	-	688
34	48429 Rheine, Röwenkamp 28	W	16.10.2023	1972	4.058	-	2.739
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG					36.607	1.551	24.476
35	36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37- 45	W	20.06.2022	1972	2.640		1.029
36	90459 Nürnberg, Wölckernstr. 21, 21a	W, B	20.06.2022	1920	720	242	953
37	35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	W	20.06.2022	1973	965		618
38	35390 Gießen, Neue Bäue 7	W, B	20.06.2022	1965	382	303	1.002
39	35390 Gießen, Schottstr. 19	W	20.06.2022	1960	802		427
40	35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	W	20.06.2022	1960	1.111		700
41	35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	W	20.06.2022	1904	396		423
42	58636 Iserlohn, Bädeler 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	W, B	20.06.2022	1958	4.580	60	3.528
43	35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	W	20.06.2022	1992	1.026		733
44	14129 Berlin, Münchowstr. 1	W	20.06.2022	1906	2.731		1.339
45	86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	W, B	20.06.2022	1956	1.933	946	1.033
46	61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	W	20.06.2022	1963	2.206		1.634
47	35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	W	20.06.2022	1910/1991	1.941		556
48	Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	W	20.06.2022	1985	1.492		2.478
49	Berlin, Kienbergstr. 1-3	W	20.06.2022	1982	7.458		1.988
50	Eberswalde, Marienstr. 4	W	20.06.2022	1905	772		1.209
51	Eberswalde, Zimmerstr. 11	W	20.06.2022	1905	410		662

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohn- en (m²)
52	34125 Kassel, Mönchebergstr. 25-27 (Liebigstr. "Erholungsfläche")	W	17.05.2023	1987	5.042		4.164
ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG					125.487	7.170	78.634

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

Nr.	Leerstand (%)	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietver- träge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ (%)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG				9.740.000,00	639.294,96	51,35
1	7	unbefristet	keine	7.310.000,00	284.791,16	49,59
2	11,29	unbefristet	keine	900.000,00	132.773,33	56,64
3	15,40	unbefristet	keine	1.530.000,00	221.730,47	
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG				43.960.000,00	6.165.958,02	57,74
4	0,00	unbefristet	Kein GE Vertrag	2.240.000,00	312.483,61	53,39
5	0,00	unbefristet	k. A.	1.890.000,00	263.459,29	
6	0,00	unbefristet	31.07.2029	2.090.000,00	301.148,58	
7	13,28	unbefristet	31.08.2027/ 30.08.2028	2.310.000,00	332.338,74	
8	0,00	unbefristet	31.12.2031	3.890.000,00	487.612,46	
9	0,00	unbefristet	keine	1.850.000,00	189.973,22	
10	31,87	unbefristet	Leerstand	2.450.000,00	327.929,54	60,90
11	0,00	unbefristet	keine	1.000.000,00	145.010,41	46,50
12	0,00	unbefristet	keine	940.000,00	148.049,75	51,46
13	0,00	unbefristet	keine	3.100.000,00	499.939,58	80,00
14	59,64	unbefristet	unbefristet 30.08.2029	750.000,00	87.179,31	48,89
15	5,49	unbefristet	31.12.2027	2.280.000,00	285.446,38	
16	0,00	unbefristet	keine	1.940.000,00	258.277,43	
17	2,41	unbefristet	31.08.2030	5.120.000,00	745.795,95	
18	22,82	unbefristet	15.06.2033/ unbefristet	2.050.000,00	330.642,75	
19	0,00	unbefristet	keine	660.000,00	90.828,00	0,00
20	5,31	unbefristet	keine	8.050.000,00	1.125.370,78	75,67
21	0,00	unbefristet	keine	1.350.000,00	234.472,24	60,53
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG				32.415.000,00	4.525.424,28	52,03
22	16,01	unbefristet	keine	5.130.000,00	606.061,54	46,87
23	19,63	unbefristet	keine	5.450.000,00	698.374,29	
24	22,99	unbefristet	keine	2.940.000,00	402.886,12	
25	15,13	unbefristet	keine	2.390.000,00	338.542,60	
26	0,00	unbefristet	jährliche Verl.	270.000,00	35.107,60	
27	4,80	unbefristet	unbefristet	4.590.000,00	811.950,56	46,24
28	8,30	unbefristet	keine	3.090.000,00	465.093,18	
29	19,36	unbefristet	keine	970.000,00	165.382,41	

² Restlaufzeit

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

⁴ Anschaffungsnebenkosten.

⁵ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

Nr.	Leerstand (%)	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ (%)
30	45,55	unbefristet	keine	2.130.000,00	359.477,30	116,30
31	28,88	unbefristet	keine	770.000,00	131.695,95	63,73
32	16,36	unbefristet	keine	325.000,00	73.097,17	0,00
33	20,41	unbefristet	keine	570.000	86.302,23	0,00
34	43,15	unbefristet	keine	3.790.000,00	351.453,33	60,57
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG				46.959.496,26	7.590.490,09	56,90
35	7,44	unbefristet	keine	1.100.000,00	200.068,64	60,98
36	25,32	unbefristet	30.11.2028 / 31.05.2030	3.040.000,00	417.558,55	
37	0,00	unbefristet	keine	880.000,00	155.170,54	
38	1,57	unbefristet	31.05.2029/ 30.09.2034	3.000.000,00	550.702,62	
39	0,00	unbefristet	keine	980.000,00	155.005,30	
40	0,00	unbefristet	keine	1.540.000,00	255.414,72	
41	68,52	unbefristet	keine	795.000,00	139.441,46	
42	8,78	unbefristet	k. A.	4.200.000,00	769.518,85	
43	22,04	unbefristet	keine	1.295.000,00	201.197,89	
44	0,00	unbefristet	keine	3.230.000,00	671.006,56	
45	29,08	unbefristet	30.09.2029	5.280.000,00	676.136,96	
46	14,64	unbefristet	keine	2.895.000,00	515.405,90	
47	28,31	unbefristet	keine	1.060.000,00	170.301,22	
48	100,00	unbefristet	keine	525.000,00	204.629,55	0,00
49	18,74	unbefristet	keine	4.919.496,26	876.115,34	36,37
50	2,71	unbefristet	keine	2.320.000,00	379.269,22	70,62
51	0,00	unbefristet	keine	1.200.000,00	200.068,83	
52	7,41	unbefristet	keine	8.700.000,00	1.053.477,94	52,77
ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG				133.074.496,26	18.921.167,35	55,59

4. Lagebericht zum 31.12.2025

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 11 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 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Juni 2021 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

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

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

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁶
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.171	118.276.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁷	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		3.172	118.277.000

1.2. Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

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.

⁶ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

⁷ 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 es werden Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben. Auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen Investitionen in Immobilien, die durch Eigen- und Fremdkapital finanziert werden. Fremdkapital in Form von Bankdarlehen wird im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen.

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) mit Sitz in Mannheim. 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 22.06.2021 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 vor.

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 22.06.2021 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)
Laufende Verwaltung	1,60 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. bisher geleisteter Auszahlungen an Anleger, max. 100% des gezeichneten Kommanditkapitals	1.234.270
Transaktionsgebühren	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	71.635
Verkaufsvergütung	0,25 %	Verkaufspreis	3.759

f) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Aufgaben und Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren, oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

Gemäß § 36 KAGB wurden im Berichtszeitraum folgende für die Gesellschaft relevanten Tätigkeiten ausgelagert:

- Interne Revision: Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, Vertragsbeginn 19.01.2025
- Steuerberatung und Abschlusserstellung: CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hamburg, Vertragsbeginn 19.11.2025
- IT-Systeme: Net-Solution GmbH, Heddeshelm, Vertragsbeginn 01.11.2016 sowie weitere Auslagerung durch einen Anschlussvertrag vom 31.12.2024
- Informationssicherheitsbeauftragter (ISB): Security Assist GmbH, Dortmund, Vertragsbeginn 01.04.2022
- Facility-/Property Management:
 - Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 10.01.2023
 - Kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld, Vertragsbeginn 22.02.2022. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.
 - Heidelberger Hausverwaltung GmbH, Heidelberg, Vertragsbeginn 28.08.2023
- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 05.07.2021
- Finanzierungsvermittlung: Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 15.01.2021
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 22.06.2021

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 wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 17.03.2021 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 in Deutschland gelegenen Wohnimmobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen sind für die Fondsgesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Wohnimmobilienbranche und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

Gesamtwirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb auch im Berichtsjahr von geopolitischen Unsicherheiten und einer insgesamt schwachen konjunkturellen Dynamik geprägt. Gleichzeitig normalisierte sich das Inflationsumfeld weiter und sorgte für eine schrittweise Stabilisierung der realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland lag zum Jahresende 2025 bei rund 83,5 Mio. Menschen und war damit – erstmals seit Jahren – leicht rückläufig (ca. -100.000 gegenüber 2024). Hintergrund ist insbesondere, dass die Nettozuwanderung 2025 gegenüber 2024 deutlich sank (mindestens -40 %) und das hohe Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen konnte.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2025 um 0,2 % und entging damit nur knapp einer dritten Stagnationsphase in Folge. Während Konsumausgaben stützend wirkten, blieben die Investitionen insgesamt verhalten; zudem zeigte sich weiterhin Gegenwind aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Bausektor. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt unverändert bei 2,2 % und damit deutlich unter den Raten der Jahre 2022/2023.

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz schwacher Konjunktur als robust: Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Mio. Personen erwerbstätig; die Erwerbstätigenzahl lag damit praktisch auf Vorjahresniveau.

Baubranche

Im Baugewerbe blieb das Umfeld herausfordernd. Kosten- und Finanzierungsbedingungen wirkten weiterhin dämpfend, auch wenn die Preissteigerungsraten gegenüber den Vorjahren weniger dynamisch ausfielen. Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahreswert. Dabei stiegen Ausbauarbeiten (+3,8 %) deutlich stärker als Rohbauarbeiten (+2,5 %). Im Ausbau verteuerten sich u. a. Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+4,4 %) sowie Elektro-/Sicherheits-/Informationstechnische Anlagen (+5,4 %). Auch Instandhaltungsarbeiten lagen (+4,1 %) über Vorjahr.

Die Bauinvestitionen blieben in der Tendenz schwach; nach amtlichen Indikatoren lagen die preisbereinigten Bauinvestitionen 2025 (quartalsbezogen) weiterhin unter den Vorjahreswerten. Zudem zeigte sich im Insolvenzgeschehen weiterhin ein erhöhtes Niveau; das Baugewerbe zählt dabei zu den Branchen mit vergleichsweise hoher Insolvenzhäufigkeit.

Immobilienmarkt

Am Wohnungsmarkt blieb die strukturelle Angebotsknappheit ein zentrales Thema. Im Neubau zeichneten sich zwar in der Genehmigungsstatistik Lichtblicke ab: Von Januar bis November 2025 wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden 175.200 Wohnungen genehmigt, was +13,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Unabhängig davon bleibt die Umsetzung von Projekten durch Baukosten, Finanzierungskonditionen und Kapazitätsfragen belastet; ferner hat sich die Zeitspanne von Genehmigung bis Fertigstellung in den vergangenen Jahren deutlich verlängert (zuletzt im Neubau im Schnitt 26 Monate).

Nach der Korrekturphase der Vorjahre stabilisierte sich der Preiszyklus am Wohnimmobilienmarkt spürbar. Der amtliche Häuserpreisindex weist für das 3. Quartal 2025 einen Preisanstieg von 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal aus (gegenüber dem Vorquartal +1,0 %) – bereits der vierte Anstieg in Folge im Vorjahresvergleich.[10] Auf der Mietseite wirkten Angebotsknappheit, demografische Faktoren und eine weiterhin hohe Nachfrage stützend; insbesondere in urbanen Märkten und bei Neuvertragsmieten blieb der Aufwärtsdruck ausgeprägt.

Ergänzend zeigen aktuelle Markteinschätzungen eine zunehmende Differenzierung zwischen Nutzungsarten: Nach längerem Gleichlauf gehen Wohn- und Gewerbeimmobilien „getrennte Wege“, wobei eine Erholung im Immobilienmarkt – sofern sie einsetzt – vergleichsweise eher von Mehrfamilienhäusern getragen wird. Zudem wird die Anspannung am Wohnungsmarkt als Treiber für weiter steigende Anschlussvermietungen hervorgehoben; dies wird u. a. in Wachstumsregionen und Schwarmstädten im Zusammenhang mit niedrigen bzw. rückläufigen Leerständen diskutiert.

Im Finanzierungsumfeld war 2025 eine erhöhte Volatilität zu beobachten. Nach zwischenzeitlicher Belebung wurden Immobilienfinanzierungen zum Jahresende durch erneut anziehende Konditionen gebremst; für zehnjährige Darlehen wurden Ende 2025 in der Berichterstattung durchschnittliche Zinsen um 3,9 % genannt.

Für die Zinslandschaft ist dabei eine Zerteilung relevant: Während am kurzen Ende (Leitzinsen) eine Stabilisierung bzw. das Erreichen des Endes des Zinssenkungszyklus diskutiert wird, werden steigende Renditen am langen Ende als mögliches Szenario gesehen. Für Immobilienfinanzierungen und Bewertungen bedeutet dies, dass sich die Rahmenbedingungen zwar gegenüber den Vorjahren weniger sprunghaft entwickeln sollten, die Konditionen für längere Laufzeiten jedoch weiterhin spürbar schwanken können.

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt bewegte sich 2025 in einem Umfeld, das weiterhin von Preisfindung, selektiver Käufernachfrage und stärkeren Qualitätsanforderungen geprägt war. Marktberichte weisen für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt von rund 33,9 Mrd. EUR aus.

Im Segment Wohnimmobilien zeigte sich – trotz weiterhin begrenzter Liquidität – eine vergleichsweise stabile Marktstellung. Je nach Marktabgrenzung wird das Transaktionsvolumen im deutschen Wohnimmobilien-Investmentmarkt 2025 in einer Größenordnung von rund 8 bis 9 Mrd. EUR ausgewiesen. Treiber bleiben das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum, die daraus resultierende Mietdynamik sowie die grundsätzlich hohe Relevanz von Wohnimmobilien für risikoärmere Cashflow-Profile.

Für den Markt geschlossener Publikums-AIF bleibt der Wettbewerb mit liquiden Anlageformen (insbesondere verzinslichen Produkten) ein prägender Faktor. Branchenbeobachter gehen für 2025 insgesamt von einem Platzierungsvolumen in der Größenordnung der Vorjahre (unterhalb von 1 Mrd. EUR) aus.

Ausblick

Die Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleiben angesichts geopolitischer Unsicherheiten und struktureller Herausforderungen vorsichtig. Gleichzeitig sorgt das stabilisierte Inflationsumfeld für planbarere Rahmenbedingungen. Am Wohnungsmarkt sprechen die weiterhin angespannte Angebotslage, die langfristige demografische Bedarfssituation sowie die verlängerten Realisierungszeiträume im Neubau dafür, dass der Druck auf die Mietmärkte mittel- bis langfristig hoch bleibt. Auf den Investmentmärkten ist bei anhaltender Zins- und Finanzierungssensitivität mit einer weiterhin selektiven, qualitätsorientierten Transaktionsdynamik zu rechnen, wobei Wohnimmobilien aufgrund ihrer Fundamentaldaten voraussichtlich eine tragende Rolle behalten.

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2025 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch betriebliche Kosten und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.234.270 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 447.223 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.755.128 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -5.693.693 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -7.448.822 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 74.054.394 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,40 % auszuweisen. Die Gesamtkostenquote berücksichtigt auch die Zinsen aus unterjähriger Kreditaufnahme. Darüber hinaus sind Kosten für die Veräußerung in Höhe von 0,01 % angefallen.

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 154.167.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 74.228.477 EUR und das durch die Fondsgesellschaft aufgenommene Fremdkapital in Höhe von 250.000 EUR, welches insgesamt unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft des Anhangs.

b) Investitionen

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

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtsjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 1.235.063 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Mit der Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG wurde eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaft einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdeckt. Die Verpflichtung wird bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaft gerechnet.

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 70.964.959 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 1.235.063 EUR aufweisen, dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 1.205.087 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 70.724.935 EUR.

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 11 OG 1 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	5.101.958
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	22.912.742
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	18.013.603
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	24.666.655

2.5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Auszahlungen

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird u. a. anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurden keine Auszahlungen seitens des AIF an die Anleger getätigt.

b) Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 70.724.935 EUR. Bei 118.277.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,60 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen	Anteilswert ⁸
2021	32.447.125	0,86
2022	98.123.633	0,84
2023	85.898.806	0,73
2024	78.180.450	0,66
2025	70.724.935	0,60

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.

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase.

Das Vermögen der Gesellschaft nimmt über den Zuwachs der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften zu oder ab. Aufgrund der Gestaltung des Investmentfonds sind während der Bewirtschaftungsphase üblicherweise negative realisierte Ergebnisse zu erwarten. Positive Ergebnisse werden in der fortgeschrittenen Bewirtschaftungs- und der Desinvestitionsphase erwartet, wenn Erlöse aus Realisierung von stillen Reserven des Immobilienbestandes generiert werden können.

Der ICD 11 R+ konnte durch aktives Portfoliomanagement und eine sorgfältige Steuerung der Investitionsmaßnahmen die herausfordernde Marktphase bewältigen. Nach der Phase der Marktverwerfungen und kurzzeitiger Investitionszurückhaltung legte das Fondsmanagement den Fokus wieder vermehrt auf Ertragssteigerung durch Modernisierung und gezieltes Mietmanagement. Die Strategie, Verkäufe nicht zu überstürzen und bei geeigneten Objekten auf den Einzelverkauf zu setzen, erwies sich auch hier als stabilitätsfördernd. Dabei werden laufend objektspezifische Chancen und Risiken abgewogen und das Portfolio flexibel weiterentwickelt. Durch diese strategische Herangehensweise bleibt die wirtschaftliche Basis des ICD 11 R+ auch im aktuellen Marktumfeld robust und handlungsfähig.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

⁸ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

3. Tätigkeitsbericht

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

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

3.1. Veräußerungsgeschäfte

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

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	21.11.2024	01.03.2025	109.520,00
Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	04.12.2024	01.04.2025	162.540,00
Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	16.01.2025	01.04.2025	109.520,00
Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	12.06.2025	01.11.2025	109.520,00

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG wurde am 26.11.2025 der Verkauf der Liegenschaft Riesa, Alleestraße 11, 11a notariell verhandelt. Der Kaufpreis beträgt 325.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum Stichtag noch nicht statt. Er erfolgte zum 27.04.2026. Es bestand kein Darlehen, das zurückgeführt werden musste.

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurde in 2025 der Verkauf verschiedener Einheiten der Liegenschaft Berlin, Kienbergstraße 1-3 notariell verhandelt. Die Kaufpreise summieren sich auf 597.140 EUR. Die Nutzen-Lasten-Übergänge fanden zum Stichtag noch nicht statt, sind jedoch inzwischen erfolgt.

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

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

In den Objektgesellschaften wurden an mehreren Standorten bauliche Maßnahmen durchgeführt:

Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Wolfsburg: Wohnungssanierungen

Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Essen: Wohnungssanierung, Abdichtung Lagerraum, Erneuerung Treppenaufgänge, Fenstertausch
- Fürth: Austausch Gastherme
- Nürnberg: Wohnungssanierungen
- Wuppertal: Aufzugmodernisierung, Wohnungssanierungen, Elektro-Sanierung, Asbestsanierung

Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Bochum: Wohnungssanierungen
- Eschwege: Elektro-Zentralisierungen, Hauseingangstüren erneuert, Briefkästen erneuert, Wohnungssanierungen
- Gelsenkirchen: Dachsanierungen, Fassadenarbeiten, Treppenhäuser erneuert, Klingelanlage erneuert, Asbestsanierung
- Hildesheim: Austausch/Sanierung Öltank
- Rheine: Sanierung Betonfläche

Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Alsfeld: Badinstallationen
- Augsburg: Austausch Klingelanlage
- Berlin: Dachsanierung, Fassadeninstandsetzung, Wohnungssanierungen, Treppenhäuser
- Gießen: Austausch Umwälzpumpe, Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung einer Eingangstür, Austausch Gastherme, Wohnungssanierungen
- Iserlohn: Wohnungssanierungen
- Kassel: Wohnungssanierungen
- Lich: Wohnungssanierungen
- Nürnberg: Fenstertausch, Wohnungssanierungen
- Pohlheim: Wohnungssanierung

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 85.804 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 133.074.496 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte gem. nachfolgender Aufstellung verteilt.

Objektgesellschaft	Standorte	Verkehrswert BJ (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Wolfsburg-Weyhausen	9.740.000	9.610.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Fürth, Nürnberg, Kronach, Essen, Wuppertal, Erfurt, Esslingen am Neckar, Iserlohn	43.960.000	44.651.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Eschwege, Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum, Riesa, Wurzen, Rheine	32.415.000	31.410.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Alsfeld, Nürnberg, Pohlheim, Gießen, Iserlohn, Lich, Berlin, Augsburg, Nidderau, Magdeburg, Eberswalde, Kassel	46.959.496*	48.505.000
Gesamt		133.074.496	134.176.000

* Differenz zum Vorjahr beinhaltet den Teilverkauf von Einheiten

3.4. Weitere Wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Wirtschaftsjahr 2024 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 12.09.2025, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2025 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 11 OG 1 GmbH & Co. KG	7.825.000	310.000	-1.630.000	6.505.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	28.465.000	1.025.000	-55.000	29.435.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	24.750.000	495.000	-1.470.000	23.775.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	31.710.000	990.000	-400.000	32.300.000
Gesamt	92.750.000	2.820.000	-3.555.000	92.015.000

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

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

a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht vorhanden, da bei den Finanzierungen kein variabler Zinssatz vereinbart wurde und die geschlossenen Darlehensverträge sämtlich eine mehrjährige Festzins-Vereinbarung beinhalten.

Bei Ablauf der Darlehensverträge besteht das Risiko, dass eine notwendige Anschlussfinanzierung nicht möglich ist oder nur zu ungünstigen Konditionen abgeschlossen werden kann.

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.

Eine vorgesehene Prolongation eines Darlehens wurde kurzfristig seitens der finanzierenden Bank abgesagt. Das hieraus resultierende Refinanzierungsrisiko konnte jedoch durch den Abschluss einer zusätzlichen Verlängerungsvereinbarung sowie die Bereitstellung einer anderweitigen Zwischenfinanzierung erfolgreich aufgefangen werden.

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.

Neben dem Vermietungsrisiko ergeben sich daraus Marktpreisrisiken im Zusammenhang mit einer späteren Veräußerung der Objekte.

Die im Vorjahr zu beobachtende Abwärtsbewegung der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter verlangsamt bzw. ist zum Stillstand gekommen. Da sich der Fonds überwiegend in der Bewirtschaftungsphase befand, lag der Schwerpunkt weniger auf Objektverkäufen als vielmehr auf der gezielten Aufwertung des Bestands durch bauliche Maßnahmen.

Für zukünftige Immobilienverkäufe bestehen weiterhin Marktpreisrisiken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Veräußerungen nicht zum angestrebten Zeitpunkt oder nur zu niedrigeren Verkaufspreisen als geplant erfolgen können. Dies könnte sich nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Investment- oder einer Objektgesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die prognostizierten Kosten für Sanierungen können sich außerplanmäßig erhöhen, durch am Anfang nicht bekannte Umstände oder sich nachträglich ergebende Planänderungen. Insbesondere mit Beginn der Veräußerung können unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände entstehen. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde mit einer Objektgesellschaft eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, um die jederzeitige Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Objektgesellschaft zu gewährleisten. Die daraus resultierenden potenziellen Liquiditätsbelastungen wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt.

Das infolge der kurzfristig nicht zustande gekommenen Anschlussfinanzierung einer Objektgesellschaft entstandene Liquiditätsrisiko wurde durch die Bereitstellung von Zwischenfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaft sowie der Investmentgesellschaft reduziert bzw. behoben.

Einzelheiten zu den zugrunde liegenden Darlehensverträgen sind dem Nachtragsbericht im Anhang zu entnehmen.

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 immer noch in einem geringen Umfang stattgefunden haben, sind die Mieten weiterhin 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. Die Geschäftsführung ist jedoch zuversichtlich, dass durch die bereits ergriffenen Maßnahmen und die 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 Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten ist auf die Security Assist GmbH, Dortmund, ausgelagert.

Mannheim, den 30.06.2026

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

vertreten durch ICD 11 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 30.06.2026



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
VJ	Vorjahr
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

