

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2025

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(WKN A3D104 | ISIN DE000A3D1040)



Inhaltsverzeichnis

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	23
5. BILANZEID	35
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	36
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	37

1. Bilanz zum 31.12.2025

Bilanz zum 31.12.2025 ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
I. INVESTMENTANLAGENVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	74.177.506,75	47.132.818,33
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.823.435,13	25.403.974,03
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	9.659.700,00
b) Andere Forderungen	216,16	162.744,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	1.513,10
Summe AKTIVA	76.001.158,04	82.360.750,36
PASSIVA		
1. Rückstellungen	90.380,14	40.996,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.038,12	2.953.727,65
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	19.026,61	9.335,06
b) Andere	0,00	3.000,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	74.362.229,15	77.024.888,54
b) Kapitalrücklage	1.524.271,00	1.512.936,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-154.786,98	815.867,11
Summe PASSIVA	76.001.158,04	82.360.750,36

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 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		98.647,40	170.046,51
b) Sonstige betriebliche Erträge		708,73	18.919,70
Summe der Erträge		99.356,13	188.966,21
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung		-1.102.724,44	-632.851,54
b) Verwahrstellenvergütung		-47.259,62	-41.650,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-20.230,00	-32.088,99
d) Sonstige Aufwendungen		-409.448,80	-8.845.302,14
Summe der Aufwendungen		-1.579.662,86	-9.551.892,67
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.480.306,73	-9.362.926,46
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.480.306,73	-9.362.926,46
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung		0,00	896.206,11
b) Aufwendungen aus der Neubewertung		-970.654,09	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-970.654,09	896.206,11
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.450.960,82	-8.466.720,35

3. Anhang zum 31.12.2025

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG Mannheim Anhang zum 31. Dezember 2025

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710999 beim Amtsgericht Mannheim registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetz-buch (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. 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, wenn der Kaufvertrag vor dem Bilanzstichtag geschlossen wurde. Die nicht veräußerten Anteile des Objekts werden mit dem entsprechenden Verkehrswert angesetzt. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gelten die Anschaffungskosten hier als Verkehrswerte (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Jahr 2025 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 74.178 (Vorjahr: TEUR 47.133) 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 1.823 (Vorjahr: TEUR 25.404) ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände bestanden zum Bilanzstichtag nur in unwesentlichem Umfang (Vorjahr: TEUR 2) und resultieren vollständig aus der Anpassung der NIW abhängigen Vergütungen. Forderungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Im Vorjahr bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 9.822, die im Wesentlichen aus eingeforderten ausstehenden Einlagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 9.818 resultierten. Weitere Forderungen bestanden im Vorjahr in Höhe von TEUR 5.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 41) berücksichtigen die voraussichtlich anfallenden Gewerbesteuernachzahlungen, Abschluss- und Prüfungsgebühren und noch anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit den NIW-abhängigen Vergütungen.

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

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	160 (2.954)	0 (0)	0 (0)	160 (2.954)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Ggü. Gesellschaftern	19 (9)	0 (0)	0 (0)	19 (9)
b) Andere	0 (3)	0 (0)	0 (0)	0 (3)
Summe	179 (2.966)	0 (0)	0 (0)	179 (2.966)

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 78.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen ICD 12 GmbH.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 75.732. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 91.657 (Vorjahr: TEUR 91.193), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.513), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR 1.935 (Vorjahr: TEUR 288) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR - 15.360 (Vorjahr: TEUR - 13.880). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 13.880 (Vorjahr: TEUR 4.517). Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR - 816) ausgewiesen.

Zur weiteren Aufgliederung der Kapitalanteile der Kommanditisten siehe „V. c) 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 1.580, Vorjahr: TEUR 9.552) beinhalten hauptsächlich die Verwaltungsvergütung (TEUR 1.103, Vorjahr: TEUR 633), die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 197, Vorjahr: TEUR 113), die Treuhandvergütung (TEUR 79, Vorjahr: TEUR 45), die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 56, Vorjahr: TEUR 6.834), die Verwahrstellenvergütung (TEUR 47, Vorjahr: TEUR 42) und Aufwendungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 20, Vorjahr: TEUR 32).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.103 (Vorjahr: TEUR 633) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr des Berichtsjahres für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 42) 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 - 971 (Vorjahr: TEUR 896) ergibt sich aus den nicht realisierten Verlusten der Neubewertung der zwei 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	01.01.-31.12.2024
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.480.306,73	-9.362.926,46
2. Belastung auf Kapitalkonten	-1.480.306,73	-9.362.926,46
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	79.353.691,65	25.685.572,04
1. Entnahmen	-1.555.676,92	-172.717,50
2. Zwischenentnahmen	-90.675,74	-87.898,54
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	457.335,00	62.395.456,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.480.306,73	-9.362.926,46
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-970.654,09	896.206,11
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	75.731.713,17	79.353.691,65

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	91.657.000,00	91.193.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-1.934.655,24	-288.302,58
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.524.271,00	1.512.936,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-15.514.902,59	-13.063.941,77
Eigenkapital	75.731.713,17	79.353.691,65

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Vermögen	76.001.158,04	82.360.750,36	26.881.021,47
Schulden	269.444,87	3.007.058,71	1.195.449,43
Nettoinvestmentvermögen	75.731.713,17	79.353.691,65	25.685.572,04
Gez. Kapital	91.657.000,00	91.193.000,00	29.799.000,00
Wert der laufenden Anteile*	82,63 %	87,02 %	86,20 %

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

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

An der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind **2.145** Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 91.657.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 91.657.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 75.731.713,17. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,83.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

b. Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2023	37.091
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2023	37.086

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	1.579.662,86
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	76.439.192,44
= Gesamtkostenquote		2,07 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	1.102.724,44
Eigenkapitalvermittlung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	55.540,00
Haftungsvergütung ICD 12 GmbH	EUR	196.915,08
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	78.766,04
Initialgebühr Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	9.280,00
Marketing Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	4.640,00
Verwahrstellenvergütung Donner & Reuschel	EUR	47.259,62

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger grundsätzlich ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.524. Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Übertragungskosten sind im Jahr 2025 nicht angefallen.

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten finanziellen Verpflichtungen. Es ergeben sich somit auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3a HGB.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

g. Geschäftsführung

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

- Sascha Müller, 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 31 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 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.

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.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 sind während der Investitionsphase im Bereich der Kontrahenten-, Liquidität-, Kredit-, Marktpreis- und operationellen Risiken keine risikobehafteten Ereignisse eingetreten.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des Art. 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 97,60 %.

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 97,95 % (VJ: 71,78 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,36 % (VJ: 103,79 %).

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 am Stichtag (EUR)	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	36.330.000	0	-3.000.000	33.330.000	18.03.2026
Gesamt	36.330.000	0	-3.000.000	33.330.000	

b. Anlagegeschäft und Finanzierung

Das von der BW-Bank gewährte Darlehen für die ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG wurde auf Grundlage des Darlehensvertrags vom 16. Oktober 2025 am 31. Januar 2026 valuiert. Der Darlehensbetrag dient der Refinanzierung des Objekts Wolfenbüttel, Wichernstraße 4.

c. Externe Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Entwicklung

Bei einer insgesamt für das Jahr 2026 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. Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

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

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

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

Name des Produkts:
ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (ICD 12 R+)
Unternehmenskennung (LEI-Code): 3912008IYA5HVVW2DSJ44

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
☒ ☒ ☐ Ja	☒ ☐ ☒ Nein
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ____% ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ____% an nachhaltigen Investitionen. ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ____%	☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

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

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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Nachhaltigkeitsindikatoren werden sowohl zum jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien berücksichtigt. Die bisher durchgeführten Ankaufsanalysen haben vor allem Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauchs identifiziert. Daraus wurden kurz- und mittelfristige Maßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung sukzessive erfolgt. Energieausweise werden – abhängig von ihrer Gültigkeit – nach Abschluss entsprechender Maßnahmen aktualisiert. Da sich der Fonds während des gesamten Berichtszeitraums weiterhin in der Investitionsphase befindet und verschiedene Maßnahmen noch laufen oder erst im kommenden Berichtsjahr umgesetzt werden, können Veränderungen der Nachhaltigkeitsindikatoren in diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend dargestellt werden.

...und im Vergleich zu vergangenen Zeiträumen?

Im Vergleich zum Vorjahr erfolgten im Berichtsjahr weitere Ankäufe von Immobilien und Portfolien. Im Rahmen der jeweiligen ESG-Due Diligence wurden auf Objektebene individuelle Maßnahmen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale identifiziert und deren Umsetzung fortgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

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

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Beteiligung an ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Immobilien	50,75 %	Deutschland
Beteiligung an ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Immobilien	47,02 %	Deutschland

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



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Da im Wesentlichen während des gesamten Berichtszeitraums in die Investitionsphase des ICD 12 R+ und damit in den Ankauf von Immobilien eingetreten worden ist, betrug dieser Anteil zum Bilanzstichtag 98 %. Nachhaltigkeitsbezogene Investitionen stellen damit nicht notwendigerweise nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungs-VO dar.

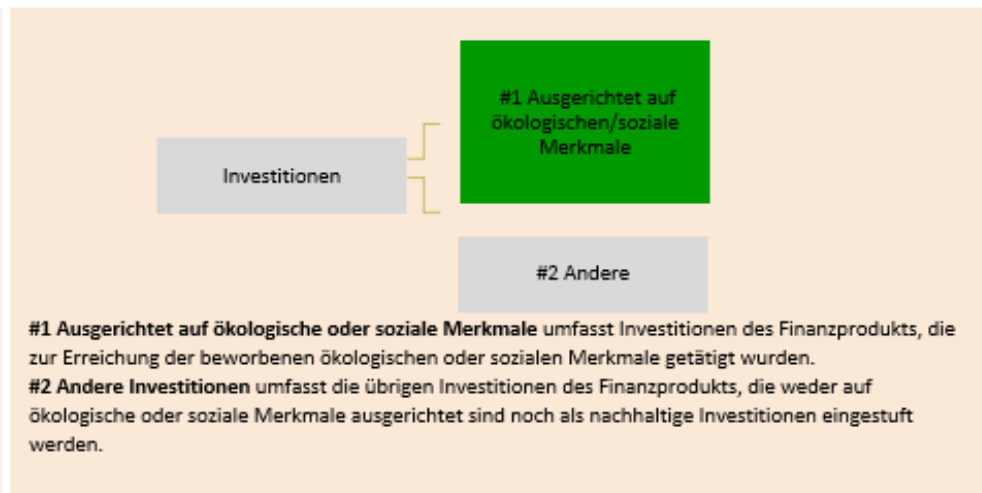
Wie sah die Vermögensallokation aus?

Siehe vorstehende Antwort auf die Frage „Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzproduktes?“. Weiterhin dürfen entsprechend den Anlagebedingungen Wertpapiere nach § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente nach § 194 KAGB und Bankguthaben nach § 195 KAGB erworben werden. Darüber hinaus darf auch in Immobiliengesellschaften investiert werden. Die Investitionen des Finanzprodukts umfassen im Wesentlichen Investitionen in der Kategorie „#2 Andere Investitionen“ und in „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“. Für die Allokation in die beiden abgebildeten Kategorien wurden keine prozentualen Mindestwerte festgelegt.

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

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

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



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien“ getätigt.



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

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

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

☐ Ja:



In fossiles Gas



In Kernenergie

☒ **Nein**

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

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

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

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

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

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die, die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.



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

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



- **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

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



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

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

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



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

Im Rahmen der Ankaufprüfungen der Immobilien des ICD 12 R+ wurden auf Objektebene relevante ökologische Merkmale auf Objektebene identifiziert und individuelle Maßnahmen zur Verbesserung abgeleitet und geplant.

Bereits während des Bezugszeitraums wurden zur Erfüllung ökologischer Merkmale folgende Maßnahmen umgesetzt oder angestoßen:

- Energetische Fassadensanierung (Wärmedämmverbundsystem)
- Erneuerung/Austausch von Heizthermen und Heizungen
- Dachsanierungen
- Modernisierung von Fenstern, Wohnungs- und Haustüren
- Modernisierung der Elektrik
- Balkonsanierungen

Weiterhin sind Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs der Objekte bis zur Veräußerung geplant. So sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in Würzburg geplant, wie eine Dach- und Fassadensanierung, ein Fenster- und Türentausch, eine Erneuerung von Leitungen und ein Einbau einer Zentralheizung.

X. Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 2.450.960,82 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

Mannheim, 30. Juni 2026

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch die ICD 12 GmbH

Sascha Müller

Ingo Kroiß

XI. Anlage zum Anhang

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

Immobilienverzeichnis

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG					94.134	425	46.964
1	42697 Solingen, Ruhrstr. 1, 3, 5	W	18.08.2023	1957	1.007	-	1.141
2	Solingen, Rennpatt 28, 30	W, G	18.08.2023	1956	1.448	338	853
3	42697 Solingen, Kärntener Str. 23-25, 25a	W	18.08.2023	1908	1.032	-	1.096
4	68519 Viernheim, Georg-Büchner-Straße 8-12	W, G	17.11.2023	1967	2.645	87	2.121
5	52078 Aachen, Stettiner Str. 46, 48, 52, 56	W	17.05.2024	1974	4.642	-	5.315
6	14772 Brandenburg, Johann-Sebastian-Bach-Str. 20-58, Mahlerstr. 1-19	W	15.11.2024	1939	16.401	-	5.803
7	14772 Brandenburg, Mahlerstr. 2-22, Offenbacherstr. 1-25	W	15.11.2024	1939	20.751	-	5.230
8	14772 Brandenburg, Brucknerstr. 1-33, Offenbacherstr. 2-26	W	15.11.2024	1939	18.534	-	6.507
9	63741 Aschaffenburg, Inselstr. 19-37; Pfaffenmühlweg 14,29,31	W	28.03.2025	1968-1970	17.595	-	11.704
10	63741 Aschaffenburg, Boppstr. 19-29; Schneidmühlweg 75-85	W	28.03.2025	1938-1954	5.183	-	4.084
11	63741 Aschaffenburg, Zobelstr. 23,25	W	28.03.2025	1975	1.448	-	1.192
12	63906 Erlenbach, Am Stadtwald 9,11,13,15	W	28.03.2025	1984	3.448	-	1.918
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG					53.079	156	37.959
13	38108 Braunschweig, Im Ziegenförth, 1, 3, 5, 7, 9	W	22.12.2023	1968	8.803	-	3.215
14	38440 Wolfsburg, Haydnring 2-12 + 14-24	W	28.12.2023	1953	6.151	-	4.280
15	40229 Düsseldorf, Peter-Richarz-Str. 30-42	W	02.02.2024	1970	6.508	-	4.441
16	42651 Solingen, Heinestr. 20, Kasernenstr. 35	W	21.03.2024	1960	2.027	-	2.040
17	63739 Aschaffenburg, Kranengasse 1, 3, 5, 9, 11 + Fischergasse 24a	W	12.06.2024	1957	1.962	-	1.470
18	63739 Aschaffenburg, Medicusstr. 25 - 31	W	12.06.2024	1962, 1956	2.850	-	2.127
19	63741 Aschaffenburg, Pfaffenmühlweg 25	W	12.06.2024	1972	1.093	-	892
20	63741 Aschaffenburg, Schillerstr. 28, 28a, 28b	W	12.06.2024	1953	1.172	-	1.066
21	97080 Würzburg Ziegelastr. 7, 9 + Scanzonistr 10 + Veitshöchheimer Str. 4, 4a	W	12.06.2024	1954	2.032	-	2.890

¹ W=Wohnen, G=Gewerbe/Büro

22	97318 Kitzingen, Königsbergerstr. 38, 40, 42, 44, 46 + Marienburgerstr. 2, 4	W	12.06.2024	1954	4.325	-	2.392
23	38300 Wolfenbüttel, Wichernstr. 4	W	30.10.2024	1964	3.411	-	1.893
24	56075 Koblenz, Greifswalder Straße 2-10, 5-13	W	28.11.2024	1980	8.373	-	4.957
25	97082 Würzburg, Brunostr. 2, Frankfurter Str. 41, Fröhlichstr. 2-8, Scherenbergstr. 1-7	W, G	14.05.2025	1928-1931	4.372	156	6.297
ICD 12 OG 1 - 2 GmbH & Co. KG					147.213	581	84.923

Nr.	Leerstand	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ³ Mietverträge B	Verkehrswert ⁴ (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ in %
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG				66.430.000,00 €	9.631.115,44 €	67,79 %
1	0,00%	unbefristet	keine	1.880.000,00 €	266.970,50 €	58,53%
2	15,09%	unbefristet	k.A.	1.650.000,00 €	251.073,72 €	
3	0,00%	unbefristet	keine	1.710.000,00 €	275.423,61 €	
4	7,50%	unbefristet	30.04.2026	4.790.000,00 €	606.811,80 €	61,58%
5	5,23%	unbefristet	keine	7.100.000,00 €	1.086.504,68 €	69,26%
6	9,48%	unbefristet	keine	7.624.651,97 €	1.226.781,12 €	68,34%
7	2,26%	unbefristet	keine	7.277.070,57 €	1.170.856,41 €	
8	5,39%	unbefristet	keine	8.423.277,46 €	1.355.277,31 €	67,15%
9	0,15%	unbefristet	keine	16.339.422,33 €	2.133.350,65 €	81,07%
10	0,00%	unbefristet	keine	5.365.526,01 €	700.547,92 €	
11	6,98%	unbefristet	keine	1.750.000,00 €	228.488,10 €	0,00%
12	0,00%	unbefristet	keine	2.520.051,66 €	329.029,62 €	
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG				60.355.000,00 €	7.318.605,18 €	61,13 %
13	0,00%	unbefristet	keine	5.670.000,00 €	576.661,19 €	63,74%
14	16,58%	unbefristet	keine	4.680.000,00 €	633.717,61 €	54,29%
15	0,00%	unbefristet	keine	11.300.000,00 €	1.458.902,34 €	52,21%
16	2,97%	unbefristet	keine	3.030.000,00 €	270.574,06 €	58,19%
17	0,00%	unbefristet	keine	3.200.000,00 €	312.835,00 €	70,21%
18	8,07%	unbefristet	keine	3.550.000,00 €	430.458,42 €	
19	0,00%	unbefristet	keine	1.300.000,00 €	352.176,75 €	
20	0,00%	unbefristet	keine	2.050.000,00 €		
21	2,13%	unbefristet	keine	5.850.000,00 €	414.315,38 €	68,03%
22	2,25%	unbefristet	keine	3.000.000,00 €	554.139,05 €	
23	6,54%	unbefristet	keine	2.180.000,00 €	300.296,00 €	0,00%
24	0,00%	unbefristet	keine	7.705.000,00 €	1.142.588,36 €	70,92%
25	0,00%	unbefristet	unbefristet/ 14.07.2028	6.840.000,00 €	871.941,02 €	65,79%
ICD 12 OG 1 - 2 GmbH & Co. KG				126.785.000,00 €	16.949.720,62 €	64,62 %

² Restlaufzeit³ Restlaufzeit⁴ Verkehrswert gem. letztem Gutachten. Im Jahr des Zugangs mit Kaufpreis bewertet.⁵ Anschaffungsnebenkosten.⁶ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

4. Lagebericht zum 31.12.2025

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2023 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im August 2023 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2032 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden.

Die Gesellschaft befindet sich Ende des Jahres in der Phase der Bewirtschaftung. Die Ankaufphase endete in 2025. Die Fondsgesellschaft ist voll investiert. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in der Wertsteigerung und in der Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Investitionsobjekte.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.144	91.657.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 12 GmbH	0	0
Summe		2.145	91.657.000

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.

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 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 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 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 Bestellsungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über zwei Berufshaftpflichtversicherungen gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gem. den gültigen Anlagebedingungen laut Vertrag vom 30.01.2023 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Prospektierung	2,00 %	Kommanditkapital	9.280
Laufende Verwaltung	1,40 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. bisher geleisteter Auszahlungen an Anleger, max. 100% des gezeichneten Kommanditkapitals	1.102.724
Transaktionsgebühren	max. 2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	784.934
Finanzierungsvermittlung	max. 2,00 %	Vermitteltes Fremdkapital	1.078.000

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 10.02.2026
- IT-Systeme: Net-Solution GmbH, Heddeshheim, 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
 - Heidelberger Hausverwaltung GmbH, Heidelberg, Vertragsbeginn 28.08.2023
- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 28.03.2023
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 30.01.2023

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 DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg, wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 14.03.2023 hat die BaFin die Auswahl der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF mit überwiegend 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 %).^[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, Finanzierungsbedingungen 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.^[6] 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 Zweiteilung 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 1.102.724 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 275.681 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.480.307 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -970.654 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -2.450.961 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 76.439.192 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,07 % 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 119.749.871 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 81.976.798 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft des Anhangs.

b) Investitionen

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

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtsjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 1.823.435 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten

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 74.177.507 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen im Wesentlichen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 1.823.435 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 269.445 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 75.731.713 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 12 OG 1 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.07.2023	37.091.013
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.07.2023	37.086.494

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 Berichtszeitraum wurde eine Auszahlung an die Anleger i. H. v. 3,50 % p.a. pro rata temporis wie prospektiert, jedoch etwas früher, geleistet.

b) Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 75.731.713 EUR. Bei 91.657.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,89 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen	Anteilswert ⁹
2023	25.674.731	0,86
2024	79.353.692	0,87
2025	75.731.713	0,83

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.

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

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus befindet sich zum Ende des Geschäftsjahre in der Bewirtschaftungsphase. Die Ankaufsphase wurde 2025 abgeschlossen.

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.

Die gesamtwirtschaftliche Lage des ICD 12 R+ stellt sich aktuell als äußerst positiv dar. Nach einer herausfordernden Phase am Immobilienmarkt, geprägt von stark gestiegenen Zinsen und erheblichen Baukostensteigerungen, ist eine Stabilisierung auf niedrigem Bewertungsniveau eingetreten. Die Immobilienpreise sind gegenüber 2021 in Teilen um über 30 % gesunken. Der ICD 12 R+ konnte gerade in dieser Marktphase gezielt Chancen nutzen. Durch antizyklische Ankäufe gelang es, Immobilien meist sogar unter Gutachterwert zu sichern – eine Entwicklung, die langfristig attraktive Wertsteigerungspotenziale bietet.

Das Fondsportfolio ist breit aufgestellt und umfasst wirtschaftlich starke Standorte in Süddeutschland, wie Kitzingen, Aschaffenburg, Würzburg, Solingen, Düsseldorf, Aachen und die Rhein/Main/Rhein-Neckar-Region. Im Fokus steht dabei ein aktives Bewirtschaftungsmanagement mit gezielten Renovations- und Modernisierungsmaßnahmen. Innovative Modernisierungskonzepte, wie energetische Sanierungen und gezielte optische Aufwertungen, führen zu kontinuierlich steigenden Mieteinnahmen und einer steigenden Marktattraktivität. Parallel dazu laufen umfangreiche weitere Maßnahmen.

Der Fonds bereitet mittelfristig Einzelverkäufe von Wohnungen in privatisierungsfähigen Objekten vor. Dadurch kann beim späteren Exit zusätzlicher Mehrerlös von bis zu 30 % gegenüber dem klassischen Paketverkauf erzielt werden.

Trotz weiterhin moderater Preisentwicklung am Immobilienmarkt und einem mittelfristig stabilen Zinsniveau bleibt das Marktumfeld für Mietsteigerungen günstig. Das Wohnraumdefizit sorgt für weiter anziehende Mieten. Dank der strategischen Investitionspolitik, der modernen und renditestarken Portfoliostruktur sowie der effizienten Finanzierung ist der ICD 12 R+ sehr gut für die nächste Marktphase positioniert. Nicht zuletzt ermöglichte die starke wirtschaftliche Basis, geplante Auszahlungen – wie die Vorziehung der regulären 3,5 %-igen Auszahlungen in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 – bereits früher als geplant auf den Weg zu bringen. Die Perspektiven des Fonds sind angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen und des erfolgreichen Managements ausgesprochen positiv.

Hinsichtlich der im Berichtszeitraum in Anspruch genommenen Darlehensverträge 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 der Objektgesellschaften 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 sehr gut beurteilt.

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. Anlagegeschäfte

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

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr mehrere Objekte erworben:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Kaufpreis (EUR)
14772 Brandenburg, Johann-Sebastian-Bach-Str. 20-58, Mahlerstr. 1-19	15.11.2024	28.02.2025	7.525.000,00
14772 Brandenburg, Mahlerstr. 2-22, Offenbacherstr. 1-25	15.11.2024	28.02.2025	7.250.000,00
14772 Brandenburg, Brucknerstr. 1-33, Offenbacherstr. 2-26	15.11.2024	28.02.2025	8.550.000,00
63741 Aschaffenburg, Inselstr. 19-37; Pfaffenmühlweg 14,29,31	28.03.2025	01.08.2025	17.025.000,00
63741 Aschaffenburg, Boppstr. 19-29; Schneidmühlweg 75-85	28.03.2025	01.08.2025	5.500.000,00
63741 Aschaffenburg, Zobelstr. 23,25	28.03.2025	01.08.2025	1.750.000,00
63906 Erlenbach, Am Stadtwald 9,11,13,15	28.03.2025	01.08.2025	1.700.000,00

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

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Kaufpreis (EUR)
38300 Wolfenbüttel, Wichernstr. 4	30.10.2024	01.01.2025	2.180.000,00
56075 Koblenz, Greifswalder Str. 2-10, 5-13	28.11.2024	01.03.2025	7.705.000,00
97082 Würzburg, Brunostr. 2, Frankfurter Str. 41, Fröhlichstr. 2-8, Scherenbergstr. 1-7	14.05.2025	01.12.2025	6.840.000,00

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

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

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

Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Aachen: Balkonsanierungen, Abdichtung Dachterrasse, Arbeiten an der Aufzugsanlage, Wohnungssanierungen
- Aschaffenburg: Wärmedämmung, Fassadensanierung, Elektro-Zentralisierung, Fenstertausch, Erneuerung Rolladenpanzer, Tausch Hauseingangstüren, Dacharbeiten, Asbestentsorgung, Erneuerung Briefkastenanlage, Sanierung Grundleitungen
- Brandenburg: Ausbesserungsarbeiten, Wohnungssanierungen
- Solingen: Elektro-Zentralisierung, Umbau Gewerbefläche, Wohnungssanierungen
- Viernheim: Umbau/Umnutzung Gewerbefläche zu Wohnfläche, Wohnungssanierungen

Objektgesellschaft ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Aschaffenburg: Wärmedämmung, Fassadenarbeiten, Fenstertausch, Tausch Haustüren, Überarbeitung Treppenhäuser, Dachverbreiterung, Stellplatzerrichtung, Erneuerung Briefkastenanlage, Wohnungssanierungen
- Braunschweig: Fassadendämmung, Erneuerung Außenbeleuchtung, Wohnungssanierungen
- Düsseldorf: Austausch Dachflächenfenster, Badsanierung, Erneuerung Eingangspodeste, Instandsetzung Tiefgarage, Wohnungssanierungen
- Kitzingen: Wärmedämmung, Dachverbreiterung, Dachrinnen erneuern, Fenstertausch, Erneuerung Briefkästen, Austausch/Erneuerung Heizthermen, Wohnungssanierungen
- Koblenz: Baumpflege
- Solingen: Erneuerung Hauseingangstür und Wohnungstüren, Fenstertausch, Wohnungssanierungen
- Wolfenbüttel: Erneuerung Zuleitungen, Wohnungssanierungen
- Wolfsburg: Wohnungssanierungen inkl. Elektro-Sanierungen
- Würzburg: Wärmedämmung, Dachsanierung, Erneuerung Briefkästen, Austausch/Erneuerung Gasthermen, Erneuerung Balkonbeläge, Erneuerung Haustüren, Wohnungssanierungen

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 85.504 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 126.785.000 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte gem. nachfolgender Aufstellung verteilt.

Objektgesellschaft	Standorte	Verkehrswert BJ (EUR)	Verkehrswert VI (EUR)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Solingen, Viernheim, Aachen, Brandenburg, Aschaffenburg, Erlenbach	66.430.000	15.960.000
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Braunschweig, Düsseldorf, Solingen, Aschaffenburg, Würzburg, Kitzingen, Wolfenbüttel, Koblenz	60.355.000	39.079.269
Gesamt		126.785.000	55.039.269

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 29.09.2025, 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 12 OG 1 GmbH & Co. KG	16.100.000	33.000.000	-11.000.000	38.100.000
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	30.250.000	16.900.000	-10.820.000	36.330.000
Gesamt	46.350.000	49.900.000	-21.820.000	74.430.000

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 sind während der Investitionsphase im Bereich der Kontrahenten-, Liquidität-, Kredit-, Marktpreis- und operationellen Risiken keine risikobehafteten Ereignisse eingetreten.

4.2. Chancenbericht

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

a) Marktpreise

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 konnten die Mieteinnahmen erhöht werden.

b) Operationelle Chancen

Die Auslagerung einzelner organisatorischen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft bietet zum einen die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben. Dies kann eine Erhöhung der Performance mit sich bringen. Zum anderen steigert die Fachexpertise der externen Partner ebenfalls die Effizienz der organisatorischen Abläufe.

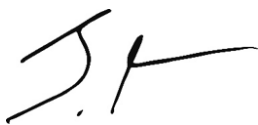
4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

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

Mannheim, den 30.06.2026

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

vertreten durch ICD 12 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzzeit

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 30. Juni 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



© Primus Valor AG, 2026



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