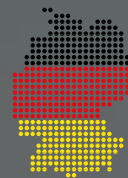


IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2025

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

8



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	24
5. BILANZEID.....	40
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	41
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	42

1. Bilanz zum 31.12.2025

Bilanz zum 31.12.2025		
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus	31.12.2025	31.12.2024
GmbH & Co. geschlossene Investment KG,	EUR	EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	46.410.918,71	46.306.935,13
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	535.161,07	396.624,86
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0	49.628,34
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0	15.207,28
Summe AKTIVA	46.946.079,78	46.768.395,61
PASSIVA		
1. Rückstellungen	106.936,00	451.786,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	150.835,44	125.080,31
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	80.865,50	38.058,71
b) Andere	4.517,58	9.311,97
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	39.380.436,11	39.385.582,66
b) Kapitalrücklage	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	17.036.724,36	13.940.684,07
d) Verlustvortrag	-9.075.398,11	-7.402.862,39
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.632.127,10	-1.672.535,72
Summe PASSIVA	46.946.079,78	46.768.395,61

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 8 Renovation Plus	31.12.2025	31.12.2024
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0	0
b) Zinsen und ähnliche Erträge	5.554,13	20.319,98
c) Sonstige betriebliche Erträge	18.979,00	0
Summe der Erträge	24.533,13	20.319,98
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	16.876,71
b) Bewirtschaftungskosten	0	0
c) Verwaltungsvergütung	1.311.269,00	1.311.269,00
d) Verwahrstellenvergütung	35.235,08	35.235,08
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	57.777,11	56.870,67
f) Sonstige Aufwendungen	795.111,66	786.581,25
Summe der Aufwendungen	2.199.392,85	2.206.832,71
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.174.859,72	-2.186.512,73
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	1.201.536,59	513.977,01
b) Realisierte Verluste	-1.658.803,97	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-457.267,38	513.977,01
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.632.127,10	-1.672.535,72
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.342.322,97	3.196.115,23
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.246.282,68	-3.496.017,04
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.096.040,29	-299.901,81
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	463.913,19	-1.972.437,53

3. Anhang zum 31.12.2025

ImmoChance Deutschland 8 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Crailsheim und ist unter HRA 725092 beim Amtsgericht Ulm registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158-160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 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

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

Die Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 3 KARBV zu den jeweiligen Verkehrswerten angesetzt. Diese ermitteln sich aus den jeweiligen Nettoinventarwerten gemäß Vermögensaufstellung. In die Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich wiederum mit den Verkehrswerten ein.

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

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

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

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

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

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

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag unter Berücksichtigung von Einlagen und Entnahmen. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine neuen Beteiligungen erworben. Eine Beteiligungsgesellschaft wurde im Berichtsjahr liquidiert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 46.411 (Vorjahr: TEUR 46.307) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB. Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.

Die Barmittel sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 397) ausgewiesen.

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 452) enthalten keine Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen (Vorjahr: TEUR 355), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 56) sowie für nachkommende Rechnungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 40).

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.	169 (125)	0 (0)	0 (0)	169 (125)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	63 (38)	0 (0)	0 (0)	63 (38)
b) Andere	4 (9)	0 (0)	0 (0)	4 (9)
Summe	236 (172)	0 (0)	0 (0)	236 (172)

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Kredite von Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 125) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 86), aus Treuhandvergütungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 9). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18) enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 38) betreffen im Wesentlichen Haftungsvergütungen gegenüber der Komplementärin.

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 9) betreffen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Liquidation der ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 46.603 (Vorjahr: TEUR 46.144). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -45.218 (Vorjahr: TEUR -45.212), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 17.037 (Vorjahr: TEUR 13.941), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -9.075 (Vorjahr: TEUR -7.402) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -2.632 (Vorjahr: TEUR -1.673) aus.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 20) beinhalten in voller Höhe Zinsgutschriften für Bankguthaben.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0) handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterbelastungen (TEUR 6) sowie um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 4).

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

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

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

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 795 (Vorjahr: TEUR 787) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 592), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 169), die Versicherungen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 12) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 11).

Die Veräußerungsgeschäfte betreffen den unterjährig ausgezahlten Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.202 (Vorjahr: TEUR 500 und realisierter Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14) sowie den realisierten Beteiligungsverlust des Berichtsjahres aus der ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.659 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 3.096 (Vorjahr: TEUR -300) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung aller Objektgesellschaften. Es werden einerseits nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 4.342 (Vorjahr: TEUR 3.196) ausgewiesen. Andererseits werden gegenläufig – im Wesentlichen bedingt durch die im Berichtsjahr realisierten Immobilienverkäufe in den Objektgesellschaften – Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 1.246 (Vorjahr: TEUR 3.496) ausgewiesen.

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	-2.632.127,10	-1.672.535,72
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.632.127,10	-1.672.535,72

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	46.144.158,62	48.123.419,25
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	-5.146,55	-6.823,10
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.632.127,10	-1.672.535,72
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.096.040,29	-299.901,81
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	46.602.925,26	46.144.158,62

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

Kapitalanteile der Kommanditisten	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	84.598.000,00	84.598.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-45.217.563,89	-45.212.417,34
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.893.290,00	1.893.290,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-11.707.525,21	-9.075.398,11
Eigenkapital	29.566.200,90	32.203.474,55

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Vermögen	46.946.079,78	46.768.395,61	51.653.820,88
Schulden	-343.154,52	-624.236,99	-3.530.401,63
Nettoinvestmentvermögen	46.602.925,26	46.144.158,62	48.123.419,25
Gez. Kapital	84.598.000,00	84.598.000,00	84.598.000,00
Wert der laufenden Anteile *	55,09%	54,55%	56,88%

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

Der Erhöhung des Nettoinvestmentvermögen von TEUR 46.144 im Vorjahr auf TEUR 46.602 im Berichtsjahr um rd. 1,0 Prozentpunkte resultiert im Wesentlichen aus der Summe des negativen realisierten Jahresergebnisses 2025 von TEUR 2.632 und der Zeitwertänderung des nicht realisierten Ergebnisses aus Neubewertungen von TEUR 3.096.

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

An der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 2.966 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 84.598.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 84.598.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 46.602.925,26. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,55.

VI. Sonstige Pflichtangaben

a. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

b. Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	6.493
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	6.181
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	2.322
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.327
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.862
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.110
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.954
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	2.664
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	14.596
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,90%	23.10.2018	1.903

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

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

Gesamtkosten	EUR 2.199.392,85
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 44.968.490,74
= Gesamtkostenquote	4,89 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 1.311.269,00
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co.	EUR 35.235,08
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 169.196,00
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	EUR 592.186,00

Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

e. Ausgabeaufschläge (Agio) der Anleger gem. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.893.

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

g. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bzw. sind bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Ingo Kroiß, Kaufmann

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 34 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 32 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit und 2 in geringfügiger Beschäftigung. 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 Ordinatum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds.

VII. Angaben gem. § 300 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

a. Risikoprofil

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Phase der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden die Risiken und deren Grenzen in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert. Hierfür wurde ein Risikomanagementsystem implementiert.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das Kreditrisiko bzw. das Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus der Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde.

Im Berichtszeitraum 2025 wurden bereits für neun Darlehen in acht Objektgesellschaften Anschlussfinanzierungen erfolgreich abgeschlossen bis zum Ende der Fondslaufzeit Ende 2026.

Die Steuerung des Risikos erfolgt insbesondere durch die sukzessive Veräußerung von Immobilien im Rahmen der fortschreitenden Desinvestitionsstrategie des Fonds sowie durch die Rückführung bestehender Darlehensverbindlichkeiten aus den erzielten Verkaufserlösen.

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen haben grundsätzlich einen starken Einfluss auf Immobilieninvestitionen. Wesentliche Wertfaktoren wie der Immobilienwert oder die Vermietungssituation wirken sich aus. Veränderungen des Markumfeldes, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Grundstücksbedingungen, können die kurz- und die langfristige Vermietbarkeit sowie die Wertentwicklung einer Immobilie beeinflussen.

Neben dem Vermietungsrisiko ergeben sich daraus Marktpreisrisiken im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Objekte insbesondere, da sich der Fonds in der Desinvestitionsphase befindet.

Die im Vorjahr zu beobachtende Abwärtsbewegung der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter abgeschwächt. 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 Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Investment- oder einer Objektgesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Eine solche Situation kann zum Beispiel auftreten, wenn Einnahmen niedriger ausfallen, unerwartete Ausgaben entstehen, wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Insbesondere in der Verkaufsphase kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei Immobilien Umstände ergeben, die eine wesentliche negative Auswirkung auf die Veräußerbarkeit haben. Hieraus kann resultieren, dass entsprechende Rückflüsse insbesondere in der geplanten Höhe nicht erreichbar sind und/oder nicht im vorgesehenen Zeitraum erfolgen können. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt, um den genannten Risiken entgegenzuwirken.

Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strenge Kostenkontrollen. Im Mietmanagement wurden Anstrengungen für die langfristige Erhöhung der Einnahmen intensiviert.

Zum Ende des Berichtsjahres wurden zur Sicherstellung der Liquidität der Investmentgesellschaft Darlehen zur Zwischenfinanzierung aufgenommen. Die hieraus resultierenden Liquiditätswirkungen wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft berücksichtigt. Einzelheiten zu den Darlehen sind im Nachtragsbericht des Anhangs dargestellt.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Zinsänderungsrisiko, Kreditrisiko, Marktpreisrisiko und Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung). Das Risikomanagement ist ein kontinuierlicher, sich ständig wiederholender Prozess. Er besteht aus vier Phasen: Identifizierung der Risiken, Bewertung der Risiken, Risikosteuerung und -überwachung sowie der Berichterstattung. Das Risikomanagement hat zu gewährleisten, dass die Risikoprofile mit festgelegten Risikolimits im Einklang stehen.

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 Liquiditätsstress-test-Strategie trifft dabei die konkreten Festlegungen zu den Stressfaktoren und Stress-test-Zyklen. Die Stressfaktoren werden unterschieden in Bezug auf die unterschiedlichen Phasen bei aktiven Investmentfonds bzw. in Abwicklung befindlichen Investmentfonds ohne Immobilien. Dabei werden je AIF im Rahmen verschiedener risikoadäquater Szenarien die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 98,86 %.

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 99,59 % (Vorjahr: 102,83 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,74 % (Vorjahr: 107,34 %).

Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

VIII. Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

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

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.

a. Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

Nach dem Bilanzstichtag hat es weitere Beschlüsse gegeben, welche die Rücklagenentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften beeinflusst haben.

Objektgesellschaft	Bestand zum Stichtag	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	2.815.000,00	63.000	-450.000	2.428.000	02.04.2026
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	2.252.000,00	80.000	0	2.332.000	12.05.2026
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	1.312.000,00	115.000	0	1.427.000	12.05.2026
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	1.927.000,00	0	-200.000	1.727.000	02.04.2026
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.406.000,00	0	-200.000	1.206.000	04.02.2026
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	1.901.000,00	0	-100.000	1.801.000	02.04.2026
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	3.988.000,00	20.000	-950.000	3.058.000	15.04.2026
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	9.192.000,00	190.000	-1.570.000	7.812.000	28.04.2026
Gesamt	24.793.000,00	468.000	-3.470.000	21.791.000,00	

Zusätzlich:

Entnahmen bei der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG in Höhe von 350.000,00 EUR (letzter Beschluss vom 02.04.2026).

b. Anlagegeschäfte und Finanzierung

Gesellschaft	Art des Ereignisses	Datum des Ereignisses	Betrag
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 WE 7	13.02.2026	162.940,00 €
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	I.S. Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 diverse Kaufpreisfälligkeiten und hieraus Darlehensrückführungen bei der Volksbank HD-NT	27.02.2026	777.670,00 €
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 WE 2, 3, 10, 15, 16	01.03.2026	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 WE 1, 6, 8, 9	01.04.2026	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 WE 5, 7	01.05.2026	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Verlängerung Darlehen bei der Voba HD-NT variabel, bis 30.09.2026	20.01.2026	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Verkauf Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 WE 4, WE 12	07.04.2026	370.390,00 €
Immobilienprojekt Staffel GmbH	NLÜ aus Verkauf Limburg, Elzer Str. 17	03.03.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 15 WE 10	14.01.2026	184.504,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 15 WE 7	13.02.2026	172.508,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 17 WE 3	18.03.2026	178.104,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 17 WE 8	09.02.2026	134.815,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 19 WE 16	22.01.2026	168.356,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Blücher Str. 19 WE 17	12.01.2026	200.078,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Verkauf Fulda, Scharnhornstr. 11 WE 9	30.01.2026	166.430,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 15, 15a WE 9	01.02.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 15, 15a WE 1, 16	01.03.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 15, 15a WE 2, 5	01.04.2026	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Verkauf Bad Kreuznach, Baumstr. 24 UVZ-Nr. 1026/2026	22.04.2026	686.178,00 €
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 17 WE 4	01.02.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 19 WE 7, 12, 13	01.01.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Blücher Str. 19 WE 17	01.03.2026	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Fulda, Scharnhornstr. 11 WE 15	01.02.2026	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Frankfurt, Zum Gipfelhof 5, EG	01.04.2026	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Verkauf Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1 WE 1	06.02.2026	296.750,00 €
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Verkauf Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1 WE 2	07.01.2026	296.750,00 €
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Mannheim, N4, 10	01.04.2026	

Gesellschaft	Art des Ereignisses	Datum des Ereignisses	Betrag
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Kassel, Breithauptstr. 9 - UVZ-Nr. S 97-2026	15.04.2026	1.240.000,00 €
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Kassel, Schillerstraße 38, 40 - UVZ-Nr. S 97-2026	15.04.2026	1.755.000,00 €
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Kassel, Kaufunger Straße 16 - UVZ-Nr. S 97-2026	15.04.2026	835.000,00 €

c. Teilerlass Vergütungen

Die Alpha Ordinatum GmbH (KVG) erlässt dem Fonds 50% der im Jahre 2026 gemäß § 10 i. V. m. Anlage 2 des Vertrags über die externe Verwaltung entstehenden laufenden Vergütung.

Die Komplementärin erlässt dem Fonds 50 % der Vergütungsforderungen, die im Jahr 2026 gemäß § 11 (1) des Gesellschaftsvertrags entstehen.

Die Treuhänderin erlässt dem Fonds 50% der Vergütungsforderungen, die im Jahr 2026 gemäß § 10 (1) des Treuhandvertrages i. V. m. §11 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags entstehen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2025 in Höhe von EUR -2.632.127,10 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) belastet.

X. Anlage zum Anhang

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2025

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien gekauft.

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerb	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG						
1	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	27.08.2025	01.04.2026
2	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	01.09.2025	01.03.2026
3	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	15.10.2025	01.03.2026
4	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	08.08.2025	01.05.2026
5	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	28.10.2025	01.04.2026
6	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	16.12.2025	01.04.2026
7	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	25.08.2025	01.04.2026
8	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	19.09.2025	01.03.2026
9	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	17.12.2025	noch nicht erfolgt
10	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	02.09.2025	01.03.2026
11	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	24.11.2025	01.03.2026
12	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	23.10.2025	01.05.2026
13	69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	DE	W	06.02.2019	17.12.2025	noch nicht erfolgt
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG						
14	69117 Heidelberg, Klingentorstr. 16	DE	W	28.06.2018	10.04.2025	06.06.2025

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerb	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
	ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG					
15	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	17.11.2025	01.03.2026
16	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	08.12.2025	noch nicht erfolgt
17	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	29.12.2025	noch nicht erfolgt
18	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	24.11.2025	noch nicht erfolgt
19	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	27.11.2025	01.02.2026
20	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	29.12.2025	noch nicht erfolgt
21	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	24.11.2025	noch nicht erfolgt
22	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	16.12.2025	noch nicht erfolgt
23	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	15.12.2025	noch nicht erfolgt
24	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	19.11.2025	noch nicht erfolgt
25	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	08.12.2025	noch nicht erfolgt
26	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	24.11.2025	noch nicht erfolgt
27	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	07.11.2025	01.02.2026
28	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	01.10.2025	01.01.2026
29	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	13.10.2025	01.01.2026
30	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	13.10.2025	01.01.2026

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ²	Erwerb	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
31	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	DE	W	09.05.2018	16.12.2025	01.02.2026
	ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG					
32	60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	DE	W, B	30.11.2018	21.03.2025	20.05.2025
33	60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	DE	W, B	30.11.2018	30.09.2025	01.12.2025
34	60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	DE	W, B	30.11.2018	30.05.2025	01.04.2026
	ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG					
35	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	28.08.2025	noch nicht erfolgt
36	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	29.12.2025	noch nicht erfolgt
37	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	25.09.2025	noch nicht erfolgt
38	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	12.11.2025	noch nicht erfolgt
39	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	19.12.2025	noch nicht erfolgt
40	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	29.12.2025	noch nicht erfolgt
41	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	18.12.2025	noch nicht erfolgt
42	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	21.08.2025	noch nicht erfolgt
43	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	23.09.2025	noch nicht erfolgt
44	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	29.08.2025	noch nicht erfolgt
45	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	DE	W, B	27.03.2019	29.12.2025	noch nicht erfolgt
46	68161 Mannheim N4 10	DE	W, B	27.03.2019	24.11.2025	01.04.2026
	Immobilienprojekt Staffel GmbH					
47	Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17	DE	W	22.06.2017	23.12.2025	03.03.2026

² Art des Grundstücks: W=Wohngebäude; B=Büro-/Geschäftsgebäude

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2025

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland:

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
	ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				4.889	1.433	6.005
1	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	06.02.2019	1973	377	0	556
2	42655 Solingen Freiligrathstr. 34 Augustastr. 21	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994
3	67063 Ludwigshafen Oberstraße 16, 18	W, B	28.03.2018	1970	2119	1433	1862
4	42697 Solingen Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	29.06.2018	1905	1.873	0	2.593
	ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				17.915	0	6.495
5	65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	W	22.06.2017	1905-1971	7504	0	2404
6	35683 Dillenburg Königsberger Str. 4, 6	W	23.02.2018	1961	2381	0	1023
7	Immobilienprojekt Staffel GmbH						
8	65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	22.06.2017	1930 - 1965	8.030	0	3.068
	ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				2.366	2.957	1.935
9	74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	31.05.2017	1964	819	2051	0
10	74072 Heilbronn Gustav-Binder 1-9	W, B	06.06.2018	1955	1.547	906	1.935
	ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				4.019	1.210	413
11	55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	W	27.12.2017	1959	596	0	413
12	34127 Kassel 35 -Kita-	B	30.10.2018	1993	3.423	1210	0
	ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				2.322	0	4.506
13	90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	31.10.2017	1969/ 1970	2.322	0	4.506
	ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				2.340	0	2.593
14	36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	W	09.05.2018	1928, 1959	2.340	0	2.593
	ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				5.503	1.347	3.426
15	32108 Bad Salzufflen Lagesche Str. 10	W	27.12.2018	1964	1776	0	455
16	47137 Duisburg Berchumer Str. 16, 18	W	27.12.2018	1954	1287	0	632
17	45879 Gelsenkirchen Ebertstraße 5	W, B	27.12.2018	1932	225	117	498
18	33689 Bielefeld Bieberweg 42,44	W	15.01.2019	1975	1425	0	1113

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
19	53123 Bonn Rochusstr. 175-177	W, B	26.02.2019	1955, 2002	790	1230	728
	ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				439	84	405
20	60594 Frankfurt am Main Zum Gipelhof 5	W, B	30.11.2018	2007	439	84	405
	Lekova 7 GmbH				3.992	483	3.059
21	39118 Magdeburg Neinstedter Str. 6	W, B	19.04.2018	1900 bis 1990	3.992	483	3.059
	ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG				18.700	3.681	15.874
22	14776 Brandenburg Bauhofstr. 12	W, B	27.03.2019	1890	296	106	326
23	34127 Kassel Breithauptstr. 9	W	27.03.2019	1897	438	0	1009
24	14776 Brandenburg Wilhelmsdorfer Str. 80	W	27.03.2019	1920	417	0	390
25	14776 Brandenburg Linienstr. 15,15a,19	W	27.03.2019	1994	883	0	1381
26	64665 Alsbach-Hähnlein Hauptstr. 8-12b	W, B	27.03.2019	1965	3410	389	2269
27	64665 Alsbach-Hähnlein Odenwaldstr. 1,3	W, B	27.03.2019	1995	1361	348	182
28	66539 Neunkirchen Homburger Str. 7-13	W	27.03.2019	1997	3787	0	2525
29	14776 Brandenburg Jacobstr. 21	W, B	27.03.2019	1890	475	207	691
30	68623 Lampertheim Kaiserstr. 20	W, B	27.03.2019	1954	783	735	1356
31	34123 Kassel Kaufunger Str. 16	W	27.03.2019	1946	541	0	616
32	67059 Ludwigshafen Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W,B	27.03.2019	1954	852	1094	1271
33	68161 Mannheim N4 10	W, B	27.03.2019	1930	372	248	530
34	34117 Kassel Schillerstr. 38-40	W, B	27.03.2019	1950	1507	554	1085
35	14776 Brandenburg Werderstr. 4	W	27.03.2019	1890	500	0	601
36	14776 Brandenburg Große Gartenstr. 42	W	27.03.2019	1905	217	0	292
37	14776 Brandenburg Wuster Str. 16,20	W	27.03.2019	1995	2.861	0	1.350
	ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG				62.485	11.194	44.711

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

Nr.	Leerstand in %	RLZ ³ Mietverträge W	RLZ ¹ Mietverträge B	Verkehrswert ⁴ (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ (%)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				11.814.733,37	1.317.026,49	44,10%
1	16,93%	unbefristet	keine	2.743.733,37	388.823,92	37,46%
2	10,62%	unbefristet	keine	1.051.000,00	112.821,68	48,74%
3	8,62%	unbefristet	30.11.2026/ 01.07.2027	4.150.000,00	493.448,10	
4	12,69%	unbefristet	keine	3.870.000,00	321.932,79	42,56%
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				8.602.000,00	727.764,98	31,74%
5	2,45%	unbefristet	keine	3.121.000,00	526.718,61	36,32%
6	0,00%	unbefristet	keine	1.450.000,00	92.272,39	31,59%
7						
8	2,91%	unbefristet	keine	4.031.000,00	108.773,98	28,25%
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				8.150.000,00	1.035.583,08	73,28%
9	56,72%	unbefristet	14.09.2029	2.550.000,00	446.706,96	73,28%
10	13,91%	unbefristet	30.06.2026/ 31.03.2027	5.600.000,00	588.876,12	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				3.960.000,00	276.217,06	50,51%
11	0,00%	unbefristet	keine	660.000,00	47.539,96	0,00%
12	0,00%	unbefristet	31.08.2041	3.300.000,00	228.677,10	60,61%
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				9.260.000,00	761.190,63	49,49%
13	0,00%	unbefristet	keine	9.260.000,00	761.190,63	49,49%
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				6.018.049,56	582.038,21	46,67%
14	8,27%	unbefristet	keine	6.018.049,56	582.038,21	46,67%
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				6.980.000,00	927.918,71	61,54%
15	0,00%	unbefristet	keine	510.000,00	39.229,28	47,35%
16	0,00%	unbefristet	keine	670.000,00	62.358,49	
17	0,00%	unbefristet	unbestimmte Mietzeit	650.000,00	92.746,65	
18	0,00%	unbefristet	keine	1.150.000,00	132.047,28	
19	15,20%	unbefristet	31.01.2026/ 31.01.2031	4.000.000,00	601.537,01	72,11%
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				2.495.960,00	298.366,43	0,00%
20	59,89%	unbefristet	keine	2.495.960,00	298.366,43	0,00%
Lekova 7 GmbH				3.990.000,00	369.999,63	50,06%
21	13,98%	unbefristet	28.08.2028/ unbefristet	3.990.000,00	369.999,63	50,06%

³ Restlaufzeit

⁴ Verkehrswert gem. letztem Gutachten. Im Jahr des Zugangs mit Kaufpreis bewertet.

⁵ Anschaffungsnebenkosten

⁶ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ (%)
	ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG			28.536.840,74	2.667.580,87	51,26%
22	14,59%	unbefristet	30.06.2026	530.000,00	22.636,31	51,26%
23	12,61%	unbefristet	keine	1.210.000,00	104.698,58	
24	0,00%	unbefristet	keine	550.000,00	103.560,87	
25	15,83%	unbefristet	keine	2.020.000,00	88.817,42	
26	17,19%	unbefristet	30.06.2030/ 30.09.2032	4.000.000,00	451.468,48	
27	10,27%	unbefristet	keine feste Laufzeit	4.036.840,74	262.820,26	
28	0,00%	unbefristet	keine	2.960.000,00	280.684,28	
29	14,59%	unbefristet	Vertrag fristlos gekündigt	1.050.000,00	52.251,63	
30	27,23%	unbefristet	30.11.2026	2.070.000,00	201.373,62	
31	0,00%	unbefristet	keine	820.000,00	73.977,37	
32	5,50%	unbefristet	30.03.2029	2.520.000,00	233.032,37	
33	41,07%	unbefristet	31.10.2026/ 31.10.2029	2.050.000,00	183.518,88	
34	0,00%	unbefristet	31.03.2027	1.750.000,00	159.027,71	
35	16,68%	unbefristet	keine	890.000,00	41.285,75	
36	7,55%	unbefristet	keine	420.000,00	20.046,47	
37	20,35%	unbefristet	keine	1.660.000,00	388.380,87	
	ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG			89.807.583,67	8.963.686,09	49,24%

Mannheim, den 30.06.2026

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 8 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

4. Lagebericht zum 31.12.2025

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagengesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.06.2023 (ursprünglich 16.01.2017) in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Januar 2017 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

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

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

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.995	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 8 GmbH	0	0
Summe		2.996	84.598.000

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 26.01.2017 geschlossen. Er läuft auf unbestimmte Zeit und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund läge insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrags durch die BaFin 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 26.01.2017 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Laufende Verwaltung	1,55 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. bisher geleisteter Auszahlungen an Anleger, max. 100% des gezeichneten Kommanditkapitals	1.311.269
Verkaufsvergütung	1,19 %	Verkaufspreis	174.997

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: WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Heidelberg, Vertragsbeginn 19.11.2025
- 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
 - Kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld, Vertragsbeginn 15.01.2019. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.
- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 26.01.2017
- Finanzierungsvermittlung: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 26.01.2017
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 26.01.2017

g) Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die 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 27.12.2016 hat die BaFin die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF mit überwiegend 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, 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 Jahresvergleich. 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, realisierte Veräußerungsgewinne sowie Veräußerungsverluste und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.311.269 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 761.382 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -2.632.127 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von 3.096.040 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres 463.913 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 44.968.491 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 4,89 % 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 110.527.287 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 44.225.545 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 zehn Objektgesellschaften beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 535.161 EUR freie liquide Mittel.

2.4. Vermögenslage

Das Vermögen der Investmentgesellschaft auf der Aktivseite besteht im Wesentlichen aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften, die im Berichtsjahr eine Höhe von insgesamt 46.946.080 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 535.161 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 343.155 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 46.602.925 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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	6.492.967
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	6.180.636
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	2.321.823
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	2.326.873
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	4.861.665
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	2.109.751
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	2.954.083
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	2.663.769
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	14.595.933
Lekova GmbH	94,90 %	23.10.2018	1.903.419

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. Im April 2026 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 3 % des Kommanditkapitals an die Anleger.

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 46.602.925 EUR. Bei 84.598.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,55 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen	Anteilswert ⁹
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82
2021	82.812.847	0,98
2022	61.538.232	0,73
2023	48.123.419	0,57
2024	46.144.158	0,55
2025	46.602.925	0,55

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

c) Mietniveau

Durch die systematische Aufwertung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden Leerstände minimiert. Die gesteigerte Wohnqualität und die Senkung des Energiebedarfes, die aus verschiedensten Maßnahmen resultieren, ermöglichen sowohl eine bessere Vermietung der Objekte als auch eine Steigerung der laufenden Einnahmen.

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

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

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

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 Fonds ICD 8 R+ hat sich in den vergangenen herausfordernden Jahren am Immobilienmarkt trotz der erheblichen Marktturbulenzen behaupten können. Angesichts steigender Zinsen und gestiegener Baukosten lag der Fokus darauf, die Substanz des Portfolios zu erhalten, operative Kosten zu steuern und Immobilien nicht unter Wert zu verkaufen. Das Portfolio wurde aktiv bewirtschaftet, gezielte Optimierungen wie Sanierungen durchgeführt und Objekte möglichst erst dann veräußert, wenn es die Marktbedingungen zuließen. Auch in anspruchsvollen Marktphasen war es stets möglich, die laufenden Verpflichtungen zu bedienen und strategisch zu agieren. Die Option der Privatisierung – also der Einzelverkauf von Wohnungen – wurde als zusätzlicher Werthebel eingesetzt, um in einem schwankenden Markt zusätzliche Ertragspotenziale zu nutzen. Herausforderungen einzelner Standorte wurden flexibel gemanagt, und das Gesamtergebnis des Fonds blieb auch dank konservativer Steuerung und aktiver Bewirtschaftung stabil.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als 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.

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

3.1. Veräußerungsgeschäfte

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

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
55544 Bad Kreuznach, Steinkaut 5 - 15, Teilverkauf Einheiten	28.11.2023	08.01.2025	404.230,50

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
69117 Heidelberg, Klingentorstr. 16	10.04.2025	06.06.2025	900.000,00

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
60594 Frankfurt am Main, Zum Gipelhof 5, Teilverkauf Einheiten	20.12.2024	05.02.2025	965.000,00
60594 Frankfurt am Main, Zum Gipelhof 5, Teilverkauf Einheiten	21.03.2025	20.05.2025	910.000,00
60594 Frankfurt am Main, Zum Gipelhof 5, Teilverkauf Einheiten	30.09.2025	01.12.2025	885.000,00

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	27.09.2024	04.01.2025	555.000,00
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	18.12.2024	01.05.2025	1.115.000,00

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG wurde in 2025 der Verkauf verschiedener Einheiten der Liegenschaft Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59 notariell verhandelt. Die Kaufpreise summieren sich zu 2.113.470 EUR. Die Nutzen-Lasten-Übergänge fanden zum Stichtag noch nicht statt, sind jedoch zu einem großen Teil inzwischen erfolgt. Das bei der finanzierenden Bank bestehende Darlehen für die gesamte Liegenschaft wird im Zuge dieser und weiterer Verkäufe aus den Verkaufserlösen komplett zurückgeführt.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG wurde in 2025 der Verkauf verschiedener Einheiten der Liegenschaft Fulda, Blücherstraße 15-19 und Scharnhorststraße 11 notariell verhandelt. Die Kaufpreise summieren sich zu 2.840.321 EUR.

Die Nutzen-Lasten-Übergänge fanden zum Stichtag noch nicht statt. Das bei der finanzierenden Bank bestehende Darlehen für die gesamte Liegenschaft wird im Zuge dieser und weiterer Verkäufe aus den Verkaufserlösen komplett zurückgeführt.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG wurde am 30.05.2025 der Verkauf einer Einheit der Liegenschaft Frankfurt am Main, Zum Gipelhof 5 notariell verhandelt. Der Kaufpreis beträgt 915.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum Stichtag noch nicht statt. Er erfolgte am 1.4.2026. Ein Darlehen bestand nicht mehr.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG wurde in 2025 der Verkauf verschiedener Einheiten der Liegenschaft Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstraße 1, 3 notariell verhandelt. Die Kaufpreise summieren sich zu 2.806.877 EUR. Die Nutzen-Lasten-Übergänge fanden zum Stichtag noch nicht statt, ist jedoch zeitnah, nach der Vorlage der Zahlungsvoraussetzungen und Zahlungseingang zu erwarten. Ebenfalls wurde am 24.11.2025 der Verkauf der Liegenschaft Mannheim, N4 10 notariell verhandelt. Der Kaufpreis beträgt 2.050.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum Stichtag noch nicht statt. Er erfolgte zum 1.4.2026. Das Darlehen für die genannten Verkäufe dieser Objektgesellschaft soll Ende Juni vollumfänglich nach den erwarteten Zahlungseingängen zurückgeführt werden.

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 8 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Heidelberg: Erneuerung Fahrradständer
- Ludwigshafen: Austausch Umwälzpumpe, Wohnungssanierungen
- Solingen: Badsanierungen, Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung Dachrinnen, Ausbesserungsarbeiten, Wohnungssanierungen

Objektgesellschaft ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Limburg: Kanalarbeiten, Planungsarbeiten Privatisierung

Objektgesellschaft ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Heilbronn: Erneuerung Eingangstüren, Elektro- und Sanitärarbeiten, Verschattungsanlage, Bodenbeläge in Hauseingängen erneuern, Planungsleistungen für Umbau der Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten, Beginn Ausführung Umbauarbeiten an Dach und Fenstern

Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG:

- Kassel: Deckenarbeiten

Objektgesellschaft ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG:

- Nürnberg: Modernisierung Aufzugsanlage

Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG:

- Fulda: Erneuerung Heizung, Elektro-Sanierung, Fassadenarbeiten, Wohnungssanierungen inklusive Eingangstüren

Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG:

- Bonn: Erneuerung Heizkreisverteiler und Gasbrennwerttherme, Sanierung Treppenhäuser
- Duisburg: Wohnungssanierung

Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG:

- Alsbach-Hähnlein: Erneuerung Trinkwasserspeicher, Austausch Heizung, Erneuerung Hebeanlage, Wohnungssanierungen
- Brandenburg: Wohnungssanierungen
- Kassel: Austausch Gastherme, Wohnungssanierungen
- Ludwigshafen: Wohnungssanierung
- Neunkirchen: Planungsleistung Privatisierung, Erweiterung Müllplatz

Objektgesellschaft Lekova GmbH:

- Magdeburg: Erneuerung Raumpartreppe, 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 55.905 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 90.084.942 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte gem. nachfolgender Aufstellung verteilt.

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswert BJ (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg, Ludwigshafen, Solingen	11.814.733	10.886.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG Immobilienprojekt Staffel	Limburg, Dillenburg	8.602.000	8.247.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	8.150.000	8.320.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach, Kassel	3.960.000	4.284.230
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	9.260.000	9.580.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	5.955.324	5.170.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Salzuflen, Duisburg, Gelsenkirchen, Bielefeld, Bonn	6.980.000	6.840.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.495.960*	4.715.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Brandenburg, Kassel, Alsbach-Hähnlein, Neunkirchen, Lampertheim, Ludwigshafen, Mannheim	28.876.925	28.700.000
Lekova GmbH	Magdeburg	3.990.000	4.000.000
Gesamt		90.084.942	91.592.230

* 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 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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	2.570.000	245.000	0	2.815.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	2.172.000	80.000	0	2.252.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	1.262.000	50.000	0	1.312.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	399.000	0	-399.000	0
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	2.087.000	30.000	-190.000	1.927.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.329.000	325.000	-1.654.000	0
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.319.000	87.000	0	1.406.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	2.001.000	0	-100.000	1.901.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	5.013.000	95.000	-1.120.000	3.988.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	9.309.000	263.000	-400.000	9.192.000
Lekova 7 GmbH	200.012	40.000	0	240.012
Gesamt	27.661.012	1.215.000	-3.863.000	25.013.012

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

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

a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. das Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde.

Im Berichtszeitraum 2025 wurden bereits für neun Darlehen in acht Objektgesellschaften Anschlussfinanzierungen erfolgreich abgeschlossen bis zum Ende der Fondslaufzeit Ende 2026.

Die Steuerung des Risikos erfolgt insbesondere durch die sukzessive Veräußerung von Immobilien im Rahmen der fortschreitenden Desinvestitionsstrategie des Fonds sowie durch die Rückführung bestehender Darlehensverbindlichkeiten aus den erzielten Verkaufserlösen.

b) Marktpreisrisiko

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen haben grundsätzlich einen starken Einfluss auf Immobilieninvestitionen. Wesentliche Wertfaktoren wie der Immobilienwert oder die Vermietungssituation wirken sich aus. Veränderungen des Markumfeldes, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Grundstücksbedingungen, können die kurz- und die langfristige Vermietbarkeit sowie die Wertentwicklung einer Immobilie beeinflussen.

Neben dem Vermietungsrisiko ergeben sich daraus Marktpreisrisiken im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Objekte insbesondere, da sich der Fonds in der Desinvestitionsphase befindet.

Die im Vorjahr zu beobachtende Abwärtsbewegung der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter abgeschwächt.

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 anfangs 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.

Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strenge Kostenkontrollen. Im Mietmanagement wurden Anstrengungen für die langfristige Erhöhung der Einnahmen intensiviert.

Zum Ende des Berichtsjahres wurden zur Sicherstellung der Liquidität der Investmentgesellschaft Darlehen zur Zwischenfinanzierung aufgenommen. Die hieraus resultierenden Liquiditätswirkungen wurden in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft berücksichtigt. Einzelheiten zu den Darlehen sind im Nachtragsbericht des Anhangs dargestellt.

c) **Steuerrisikorisiko**

Im Geschäftsjahr wurde ein steuerliches Risiko festgestellt, aus dem nach derzeitiger Einschätzung der Gesellschaft eine potenzielle steuerliche Belastung in Höhe von rund 230.000 EUR resultieren könnte. Nach Auffassung der Geschäftsführung beruht dieser Sachverhalt auf einer fehlerhaften steuerlichen Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung früherer Steuererklärungen. Die Gesellschaft prüft und verfolgt mögliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem beauftragten steuerlichen Berater. Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestehen gute Aussichten, einen etwaigen Schaden ganz oder teilweise ersetzt zu erhalten. Da Umfang, Eintrittswahrscheinlichkeit und endgültige rechtliche Beurteilung zum Bilanzstichtag noch nicht abschließend feststanden, wurde hierfür keine Rückstellung gebildet und auf der anderen Seite keine Forderung aktiviert. Die weitere Entwicklung des Sachverhalts wird von der Geschäftsführung fortlaufend überwacht.

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.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung gegeben:

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

Mannheim, den 30.06.2026

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 8 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzzeit

**ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
vertreten durch ICD 8 GmbH**

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 30.06.2026



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



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