

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2025

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

9



Inhalt

1. BILANZ ZUM 31.12.2025	3
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2025 – 31.12.2025	4
3. ANHANG ZUM 31.12.2025	5
4. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2025	21
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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	58.837.148,61	65.147.911,43
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	204.196,45	359.407,39
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0	0
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Summe AKTIVA	59.041.345,06	65.507.318,82
PASSIVA		
1. Rückstellungen	83.358,80	591.052,20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.952,66	25.249,45
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.113.937,02	665.089,50
b) Andere	2.419.843,57	1.519.989,74
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	90.158.400,63	90.160.837,20
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	-11.110.207,87	-5.276.564,15
d) Verlustvortrag	-24.230.340,12	-22.684.130,51
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.461.604,63	-1.546.209,61
Summe PASSIVA	59.041.345,06	65.507.318,82

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 9 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	2.379,29	3.035,43
c) Sonstige betriebliche Erträge	14.238,61	0
Summe der Erträge	16.617,90	3.035,43
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	111.241,85	63.817,27
b) Bewirtschaftungskosten	0	0
c) Verwaltungsvergütung	828.902,59	910.742,35
d) Verwahrstellenvergütung	28.842,90	31.833,71
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	54.193,40	54.029,29
f) Sonstige Aufwendungen	455.041,79	488.822,42
Summe der Aufwendungen	1.478.222,53	1.549.245,04
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.461.604,63	-1.546.209,61
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0	0
b) Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.461.604,63	-1.546.209,61
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.833.643,72	-7.049.047,80
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.833.643,72	-7.049.047,80
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.295.248,35	-8.595.257,41

3. Anhang zum 31.12.2025

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 708071 beim Amtsgericht Mannheim registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158-160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 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. In die Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein.

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

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

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 58.837 (Vorjahr: TEUR 65.148) 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 204 (Vorjahr: TEUR 359) ausgewiesen.

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 591) enthalten im Berichtsjahr keine Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen (Vorjahr: TEUR 505), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 53) sowie für Steuerberatungskosten von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 33).

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 Lief. u. Leist.	16 (25)	0 0	0 0	16 (25)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	1.114 (665)	0 0	0 0	1.114 (665)
b) Andere	2.420 (1.520)	0 0	0 0	2.420 (1.520)
Summe	3.550 (2.210)	0 0	0 0	3.550 (2.210)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 25) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütungen von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 16) sowie Verbindlichkeiten aus Abschlusskosten von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR: 0).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.114 (Vorjahr: TEUR 665) betreffen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütungen der Jahre 2023, 2024 und 2025 einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 922 (Vorjahr: TEUR 548) sowie gegenüber der Treuhänderin aus einem gewährten Darlehen in Höhe der Treuhandvergütungen einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 117).

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.419 (Vorjahr: TEUR 1.520) betreffen ein im Jahr 2023 aufgenommenes Darlehen in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 200) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der KVG aus einem gewährten Darlehen in Höhe der laufenden Verwaltungsgebühren einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 2.219 (Vorjahr: TEUR 1.320).

Die zuvor genannten Darlehen hatten gemäß der Nachträge vom 10. Januar 2025 bzw. 31. Dezember 2024 eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 und wurden gemäß Nachträgen vom 3. März 2026 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Mit den Nachträgen vom 3. März 2026 wurden die Darlehensverträge auch im Hinblick auf die maximale Darlehenshöhe erweitert.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 55.408 (Vorjahr: TEUR 62.706). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.981) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -9.823 (Vorjahr: TEUR -9.820), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -11.110 (Vorjahr: TEUR -5.277), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -24.230 (Vorjahr: TEUR -22.684) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.462 (Vorjahr: TEUR -1.546) aus.

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

IV. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 64) betreffen Zinsen aus kurzfristigen Darlehensaufnahmen von der Komplementärgesellschaft ICD 9 GmbH, der Alpha Ordinatum GmbH, der Officium Treuhand GmbH sowie der PVI GmbH. In dieser Position sind Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 18) enthalten.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 911) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 32) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung des Berichtsjahres an die Verwahrstelle.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 489) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 379), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 76) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 17).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -5.834 (Vorjahr: TEUR -7.049) resultiert im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschließlich aus den nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung aller Objektgesellschaften.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

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

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.461.604,63	-1.546.209,61
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.461.604,63	-1.546.209,61

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	62.705.937,93	71.304.159,12
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	-2.436,57	-2.963,78
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.461.604,63	-1.546.209,61
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.833.643,72	-7.049.047,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	55.408.253,01	62.705.937,93

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)	99.981.000,00	99.981.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-9.820.162,80	-9.817.199,02
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.052.005,00	2.052.005,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-24.230.340,12	-22.684.130,51
Eigenkapital	67.982.502,08	69.531.675,47

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Vermögen	59.041.345,06	65.507.318,82	73.759.300,97
Schulden	-3.633.092,05	-2.801.380,89	-2.455.141,85
Nettoinvestmentvermögen	55.408.253,01	62.705.937,93	71.304.159,12
Gez. Kapital	99.981.000,00	99.981.000,00	99.981.000,00
Wert der laufenden Anteile *	55,42%	62,72%	71,32%

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

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

An der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 2.878 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 99.981.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 99.981.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 55.408.253,01. 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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	17.10.2018	24.802
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	19.02.2019	17.177
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.02.2019	6.276
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	11.12.2019	3.607
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	03.08.2020	6.975

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	1.366.980,68
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	59.475.689,09
= Gesamtkostenquote	2,3 %	

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	828.902,59
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & CO (AG & Co.)		
Kommanditgesellschaft auf Aktien	EUR	28.842,90
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	69.075,22
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	EUR	345.376,08

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.052.

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

g. Geschäftsführung

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

Sascha Müller, Kaufmann
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/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 Ordinatium GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatium 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

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.

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 sowie Anschlussfinanzierungen anstehen. Maßnahmen, die das Risiko mitigieren, werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG erarbeitet. Diese bestehen im Wesentlichen in der Vereinbarung von Festzinsen bzw. in der Diversifikation der Zinsbindungen.

Im Berichtszeitraum 2025 wurden bereits für acht Darlehen in drei Objektgesellschaften Anschlussfinanzierungen erfolgreich abgeschlossen. Auch im kommenden Geschäftsjahr 2026 wird, insbesondere bei Fremdfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, weiterhin ein erhöhter Bedarf an Anschlussfinanzierungen bestehen.

Darüber hinaus kann es bei Bankdarlehen im Zusammenhang mit möglichen Objektverkäufen zur Überführung in variabel verzinsten Finanzierungen kommen.

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

Die im Vorjahr zu beobachtende Abwärtsbewegung der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter abgeschwächt. Da sich der Fonds überwiegend in der Bewirtschaftungsphase befand, lag der Schwerpunkt weniger auf Objektverkäufen als vielmehr auf der gezielten Aufwertung des Bestands durch bauliche Maßnahmen sowie auf der Optimierung der Vermietungssituation.

Die Investmentstrategie zielt darauf ab, die Immobilien zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt zu veräußern und bis dahin zusätzliche Wertsteigerungspotenziale sowie höhere laufende Mieterträge zu realisieren. Vor diesem Hintergrund wurde die Laufzeit der Investmentgesellschaft im Jahr 2026 bis zum 31.12.2029 verlängert.

Ungeachtet der zuletzt stabileren Marktentwicklung bestehen weiterhin Marktpreisrisiken im Hinblick auf künftige Immobilienverkäufe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Veräußerungen nur verzögert oder zu niedrigeren Verkaufspreisen als ursprünglich erwartet erfolgen. Dies könnte sich nachteilig auf die Ertragslage und 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.

Zur Schonung der Liquidität wurde weiterhin die vorgesehene Auszahlung an die Anleger zeitlich verschoben. Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strengen 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 und in der Liquiditätsplanung entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird durch Umwandlungen von Stundungen in Darlehen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhänderin und der Komplementärin an die Investmentgesellschaft für die Jahre 2025 und 2026 weiter begrenzt.

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 Liquiditätsstresstest-Strategie trifft dabei die konkreten Festlegungen zu den Stressfaktoren und Stresstest-Zyklen.

Die Stressfaktoren werden unterschieden in Bezug auf die unterschiedlichen Phasen bei aktiven Investmentfonds bzw. in Abwicklung befindliche Investmentfonds ohne Immobilien. Dabei werden je AIF im Rahmen verschiedener risikoadäquater Szenarien die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen bei rd. 99,65 %.

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 106,19 % (Vorjahr 103,89 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 106,56 % (Vorjahr 104,47 %).

Angaben gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

VIII. Nachtragsbericht gem. §285 Nr. 33 HGB

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 EUR	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	33.675.000	530.000	0	34.205.000	27.05.2026
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	15.095.000	222.000	-1.205.000	14.112.000	27.05.2026
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	5.009.000	230.000	-155.000	5.084.000	20.05.2026
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	5.375.000	170.000	-320.000	5.225.000	20.05.2026
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	12.492.000	395.000	-260.000	12.627.000	27.05.2026
Gesamt	71.646.000	1.547.000	-1.940.000	71.253.000	

b. Anlagegeschäfte, Verkäufe und Finanzierung

Gesellschaft	Art des Ereignisses	Datum des Ereignisses	Betrag EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Verkauf Hagen, Bismarkstr. 32, Augustastr. 17, 57, Sternstr. 5, Rembergstr. 17, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2-6 - UVZ-Nr. 320-2026	10.03.2026	8.300.000,00
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Verkauf 2 Wohnungen in Nürnberg, Scheinauer Hauptstr. 66	12.02.2026	163.000,00
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	NLÜ aus Verkauf Kassel, Friedrich-Ebert-Straße 120 - UVZ-Nr. 5 97-2026	15.04.2026	3.250.000,00
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Verkauf Lünen, Borker Str. 61, 63, 65 a,b - UVZ-Nr. 319-2026	10.03.2026	2.100.000,00
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Verlängerung Darlehen Nr. 6704663043 bei der DKB, ZFS bis 30.04.2026	26.03.2026	14.213.528,31

c. Gestundete Verbindlichkeiten

Die Investmentgesellschaft weist zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Darlehensvereinbarungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der der Treuhänderin aus, die aus Verwaltungstätigkeiten in 2023 (anteilig), 2024 und 2025 entstanden sind. Um die Liquidität der Investmentgesellschaft zu sichern, wurden zukünftige Vergütungsansprüche aus 2026 gestundet und in die bestehenden Darlehensverträge mittels Darlehensnachträgen eingebunden. Nachträge zu den bestehenden Darlehensverträgen wurden am 03.03.2026 unterzeichnet und belaufen sich auf eine Höchstsumme von 2.950.000 EUR gegenüber der KVG für Vergütungen des Zeitraumes 01.09.2023-31.12.2026, eine Höchstsumme von 1.250.000 EUR gegenüber der Komplementärin für Vergütungen des Zeitraumes 01.09.2023-31.12.2026, und auf eine Höchstsumme von 255.000 EUR gegenüber der Treuhänderin für Vergütungen des Zeitraumes 01.08.2023-31.12.2026. Die Laufzeit der Darlehen ist bis zum 31.12.2026 vorgesehen. Im Zeitpunkt der Berichterstattung wurden die Darlehen in Höhe von 2.391.508 EUR gegenüber der KVG, 994.827 EUR gegenüber der Komplementärin und 205.467 EUR gegenüber der Treuhänderin in Anspruch genommen. Im Juni 2026 wurden die Vergütungsansprüche für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 351.158 EUR gegenüber der KVG, 144.556 EUR gegenüber der Komplementärin sowie 35.813 EUR gegenüber der Treuhänderin beglichen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2025 in Höhe von EUR 1.461.604,63 wird dem Verlustvtragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) belastet.

X. Anlage zum Anhang

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2025

Im Geschäftsjahr sind keine Käufe erfolgt.

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerb	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG						
1	58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	DE	W, B	28.05.2019	26.02.2025	06.06.2025
2	46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	DE	W	26.04.2019	23.06.2025	31.10.2025
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG						
3	42327 Wuppertal, Kortensbusch 10	DE	W	17.11.2020	10.12.2025	noch nicht erfolgt

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2025

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland:

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG					57.164	16.789	37.921
1	99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	27.03.2019	1910	121	0	212
2	44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	27.03.2019	1958	247	0	732
3	52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	28.05.2019	1980	1691	1301	411
4	58089 Hagen, Augustastr. 17	W	27.03.2019	1900	251	0	571
5	58089 Hagen, Augustastr. 57	W, B	27.03.2019	1950	303	98	1032
6	58095 Hagen, Bergischer Ring 7	W, B	27.03.2019	1956	609	492	249
7	58089 Hagen, Bismarckstr. 32	W	27.03.2019	1900	170	0	420
8	58095 Hagen, Elberfelder Str. 85	W, B	27.03.2019	1956	1073	937	480
9	58089 Hagen, Sternstr. 5	W	27.03.2019	1900	275	0	945
10	58095 Hagen, Rembergstr. 17	W	27.03.2019	1956	368	0	735
11	42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	26.04.2019	1950	732	300	646
12	07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	27.03.2019	1905	717	421	335
13	38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	27.03.2019	1965	3092	1249	1568
14	44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	27.03.2019	1960	836	222	1481
15	07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	26.04.2019	1996	3888	1368	1018
16	38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	W, B	27.03.2019	1955	484	191	709

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)
17	58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	27.03.2019	1960	467	195	658
18	96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	27.03.2019	1957	2903	0	1536
19	99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	27.03.2019	1880/1988	4273	2711	322
20	45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	26.04.2019	1978	419	633	0
21	42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	26.04.2019	1960	666	0	902
22	58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	26.04.2019	1905	1749	220	621
23	30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	26.04.2019	1950	1335	365	853
24	42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	26.04.2019	1800	299	194	301
25	58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	27.03.2019	1971	7432	0	3744
26	99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	27.03.2019	1920	431	100	292
27	30989 Gehrden, Knütlweg 11a-c	W	27.03.2019	1970	2082	0	1299
28	53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	26.04.2019	1975	217	298	223
29	45307 Essen, Kraye Str. 108-110	W, B	26.04.2019	1870	935	239	586
30	42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	27.03.2019	1960	2407	0	1610
31	99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	27.03.2019	1996	1737	531	1897
32	38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	28.05.2019	1960	2033	544	1996
33	99423 Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	27.03.2019	1890	746	688	131
34	99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	27.03.2019	1960	2031	0	1686
35	99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	27.03.2019	1995	448	154	368
36	07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	27.03.2019	1975	3350	0	2224
37	42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	26.04.2019	1976	1010	569	1330
38	45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	27.03.2019	1900/1960	509	307	821
39	30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	26.04.2019	1970	589	342	787
40	42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	26.04.2019	1680 bzw. 1890	1780	1320	80
41	99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	27.03.2019	1899/1977	611	196	766
42	30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	27.03.2019	1970-1979	1848	604	1343
	ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				48.850	1.169	21.299
43	44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	01.05.2021	1982	1675	0	1620
44	84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24, u. a.	W	01.04.2021	1955-1957	33130	0	10454
45	99084 Erfurt, Neuerbe 25	W	01.04.2021	1890	250	0	423
46	34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	W, B	01.04.2021	1900	423	376	1127
47	44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	01.04.2021	1955	2907	0	1434
48	98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	01.04.2021	1958	4612	0	1802
49	19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	01.04.2021	1880	653	0	761
50	67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	01.05.2019	1957	1751	399	1025
51	Certo Fonds 416, 410, 404; diverse Einheiten						
52	Berlin, Blumenstr. 5-7	W	01.02.2022	1970	77	0	66
53	Nürnberg, Eisenstr. 18 / Schweinauer Hauptstr. 39, 39a, 39b	W	01.02.2022	1995	17	0	19
54	Nürnberg, Schweinauer Hauptstr. 66	W	01.02.2022	1991	46	0	74
55	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	W	01.02.2022	1995	288	0	80
56	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	W	01.02.2022	1995	0	0	187
57	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.02.2022	1995	19	0	33

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)
58	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.12.2022	1995	81	0	100
59	Fürth, Erlanger Str. 21, 23 / Wolfringstr. 14	W, B	01.12.2022	1995	516	394	532
60	Neutraubling, Waldenburger Straße 11- 15	W	01.12.2022	1994	220	0	179
61	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	W	01.12.2022	1994	900	0	175
62	Bernau, Pegasusstr. 2-32	W	01.12.2022	1997	1285	0	1209
	ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				32.791	913	12.467
63	38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	01.07.2019	1966	4703	0	1148
64	38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	01.07.2019	1971	2274	0	873
65	38259 Salzgitter, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	01.09.2019	1953	25814	913	10446
	ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				11.434	1.315	5.842
66	74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	01.04.2020	1991	1775	622	1080
67	58640 Iserlohn, Echelteichweg 16-24	W	26.06.2020	1963-1966	5579	0	2460
68	58640 Iserlohn, Sterkenkamp 22-30	W	26.06.2020	1994	3487	0	1926
69	69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	W, B	02.07.2020	1890	593	693	376
	ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				42.373	195	26.880
70	42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	17.11.2020	1965	11771	0	10256
71	42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	17.11.2020	1929/1972	8006	0	3794
72	58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	17.11.2020	1965	724	83	1331
73	47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	17.11.2020	1956	1292	0	2307
74	44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	17.11.2020	1927	3429	0	1251
75	44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W, B	17.11.2020	1976	1085	112	1659
76	52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	17.11.2020	1960	1774	0	736
77	44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	W	17.11.2020	1962	14292	0	5546
	ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				192.612	20.382	104.408

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

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ in (%)
	ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG			60.290.000,00	6.940.391,71	57,33%
1	0,00%	unbefristet	keine	230.000,00	33.759,91	57,65%
2	6,38%	unbefristet	keine	980.000,00	109.064,22	
3	0,00%	unbefristet	01.10.2033	2.650.000,00	304.156,59	
4	10,87%	unbefristet	keine	390.000,00	209.708,22	
5	0,00%	unbefristet	31.03.2026	990.000,00	0,00	
6	32,20%	unbefristet	31.10.2026	630.000,00	58.406,29	
7	0,00%	unbefristet	keine	370.000,00	20.343,71	
8	16,02%	unbefristet	31.05.2029	1.240.000,00	142.114,65	
9	12,32%	unbefristet	keine	800.000,00	167.046,08	
10	0,00%	unbefristet	keine	590.000,00	0,00	
11	12,78%	unbefristet	keine Laufzeit	770.000,00	93.721,26	
12	40,81%	unbefristet	30.09.2028	640.000,00	96.860,91	
13	10,79%	unbefristet	31.03.2026	3.200.000,00	355.322,92	
14	17,77%	unbefristet	unbefristet 3 Monate	1.710.000,00	225.050,28	
15	3,13%	unbefristet	jährliche Verlängerung/ 31.12.2030	4.100.000,00	457.566,27	
16	23,84%	unbefristet	30.10.2030	1.310.000,00	147.340,08	
17	43,08%	unbefristet	unbefristet	600.000,00	63.817,18	
18	12,04%	unbefristet	keine	2.320.000,00	161.349,26	
19	34,14%	unbefristet	31.12.2027 01.05.2031	1.960.000,00	300.343,47	
20	6,10%	unbefristet	28.02.2026/ 29.09.2036	720.000,00	100.477,08	
21	9,35%	unbefristet	keine	1.010.000,00	105.494,86	
22	10,67%	unbefristet	30.06.2027	780.000,00	96.879,18	
23	22,06%	unbefristet	auf unbestimmte Zeit	1.400.000,00	154.721,58	
24	17,23%	unbefristet	jährliche Verlängerung	340.000,00	54.127,95	
25	30,87%	unbefristet	keine	3.050.000,00	373.607,74	
26	0,00%	unbefristet	31.10.2031	360.000,00	68.908,89	
27	15,48%	unbefristet	keine	2.010.000,00	196.812,27	
28	39,69%	unbefristet	Leerstand	800.000,00	130.130,88	
29	4,41%	unbefristet	30.03.2028 31.12.2034	850.000,00	66.110,49	
30	22,58%	unbefristet	keine	2.260.000,00	227.839,36	
31	8,45%	unbefristet	k.a.	2.480.000,00	351.477,22	
32	42,48%	unbefristet	31.01.2026/ 31.05.2031	4.650.000,00	505.699,57	
33	19,70%	unbefristet	unbefr. 2M/ k.A.	910.000,00	118.744,18	
34	13,06%	unbefristet	keine	1.630.000,00	222.102,80	

² Restlaufzeit

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

⁴ Anschaffungsnebenkosten

⁵ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ in (%)
37	14,70%	unbefristet	jährliche Verlängerung	1.770.000,00	181.219,54	
38	27,08%	unbefristet	unbefristet 31.12.2026	430.000,00	47.078,85	
39	22,93%	unbefristet	31.08.2028	1.770.000,00	171.650,09	
40	69,80%	unbefristet	k.A.	640.000,00	101.958,94	
41	0,00%	unbefristet	31.03.2027	970.000,00	129.391,98	
42	15,60%	unbefristet	31.05.2034	3.400.000,00	228.155,52	52,00%
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				36.874.000,00	3.868.864,95	56,01%
43	2,17%	unbefristet	keine	1.900.000,00	289.192,69	70,24%
44	4,04%	unbefristet	keine	16.340.000,00	1.605.083,42	59,30%
45	0,00%	unbefristet	keine	970.000,00	105.251,54	
46	0,00%	unbefristet	30.09.2026/ unbefristet	3.320.000,00	457.709,57	
47	11,87%	unbefristet	keine	1.640.000,00	173.840,23	
48	3,81%	unbefristet	keine	1.650.000,00	234.344,47	
49	0,00%	unbefristet	keine	1.430.000,00	196.793,60	
50	0,00%	unbefristet	28.02.2029 31.12.2034	2.350.000,00	236.390,58	44,54%
51						
52	0,00%	unbefristet	keine	190.000,00	15.209,33	
53	0,00%	unbefristet	keine	40.000,00	18.787,46	
54	0,00%	unbefristet	keine	150.000,00	0,00	
55	0,00%	unbefristet	keine	1.000.000,00	74.935,66	
56	0,00%	unbefristet	keine	0,00	0,00	
57	0,00%	unbefristet	keine	230.000,00	19.612,16	
58	0,00%	unbefristet	keine	0,00	0,00	
59	51,95%	unbefristet	Leerstand	1.870.000,00	155.354,40	
60	0,00%	unbefristet	keine	634.000,00	39.863,77	
61	0,00%	unbefristet	keine	120.000,00	9.551,42	
62	0,00%	unbefristet	keine	3.040.000,00	236.944,65	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				12.570.000,00	1.137.332,80	51,49%
63	20,31%	unbefristet	keine	2.590.000,00	258.146,36	40,70%
64	12,09%	unbefristet	keine	1.790.000,00	166.909,58	
65	40,80%	unbefristet	k.A.	8.190.000,00	712.276,86	57,26%
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				11.960.000,00	1.636.379,53	69,71%
66	10,30%	unbefristet	31.07.2027	2.610.000,00	314.781,40	66,38%
67	37,06%	unbefristet	keine	2.500.000,00	349.522,03	64,11%
68	8,18%	unbefristet	keine	2.850.000,00	378.794,87	66,75%
69	3,87%	unbefristet	28.02.2028	4.000.000,00	593.281,23	77,50%

Nr.	Leerstand in %	RLZ ² Mietverträge W	RLZ ² Mietverträge B	Verkehrswert ³ (EUR)	ANK ⁴ (EUR)	FK ⁵ in (%)
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				32.690.000,00	4.492.249,09	76,05%
70	27,09%	unbefristet	keine	11.570.000,00	1.612.971,68	76,05%
71	24,01%	unbefristet	keine	4.110.000,00	592.593,83	
72	40,19%	unbefristet	Leerstand	1.680.000,00	259.333,85	
73	11,32%	unbefristet	keine	2.700.000,00	392.552,34	
74	30,43%	unbefristet	keine	1.630.000,00	229.778,92	
75	10,06%	unbefristet	jährliche Verlängerung	2.270.000,00	311.240,64	
76	39,55%	unbefristet	keine	1.080.000,00	118.687,26	
77	7,03%	unbefristet	keine	7.650.000,00	975.090,57	
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				154.384.000,00	21.368.303,32	61,46%

Mannheim, den 30.06.2026

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 9 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

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

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft war gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wurde per Beschluss der Gesellschafterversammlung bis zum 31.12.2029 verlängert.

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

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁶
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.877	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁷	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2.878	99.981.000

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.

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.

⁶ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

⁷ Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

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 Ordinatium GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 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 19.06.2018 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 21.06.2018 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Laufende Verwaltung	1,20 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. bisher geleisteter Auszahlungen an Anleger, max. 100% des gezeichneten Kommanditkapitals	828.903
Transaktionsgebühren	max. 2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	65.774

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 22.02.2022. Das Vertragsverhältnis wurde am 18.09.2024 mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.
- Technische Ankaufsprüfung: Invest & Asset GmbH, Crailsheim, Vertragsbeginn 04.09.2018
- Finanzierungsvermittlung: Primus Valor AG, Mannheim, Vertragsbeginn 04.09.2018
- Treuhandvertrag: Officium Treuhand GmbH, Mannheim, Vertragsbeginn 21.06.2018

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 01.02.2018 hat die BaFin die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF mit überwiegend 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.[2] 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, Finanzierungskonditionen und Kapazitätsfragen belastet; ferner hat sich die Zeitspanne von Genehmigung bis Fertigstellung in den vergangenen Jahren deutlich verlängert (zuletzt im Neubau im Schnitt 26 Monate).

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

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

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

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

Investmentmarkt

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

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

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

Ausblick

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

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2025 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch betriebliche Kosten und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 828.903 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 414.451 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.461.605 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -5.833.644 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -7.295.248 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 59.475.689 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,30 % auszuweisen. Die Gesamtkostenquote berücksichtigt auch die Zinsen aus unterjähriger Kreditaufnahme.

2.3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum Bilanzstichtag bei 129.996.750 und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 94.885.882 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 fünf Objektgesellschaften beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtsjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 204.196 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

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 58.837.149 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 204.196 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 3.633.092 EUR dar. Der restliche Anteil entfällt auf das Eigenkapital in Höhe von 55.408.253 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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	94,90 %	16.10.2018	24.801.545
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	19.02.2019	17.177.002
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	21.02.2019	6.276.090
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	11.12.2019	3.607.236
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	100,00 %	03.08.2020	6.975.275

2.5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Auszahlungen

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

b) Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 55.408.253 EUR. Bei 99.981.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,55 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen	Anteilswert ⁸
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83
2022	81.345.393	0,81
2023	71.304.159	0,72
2024	62.705.938	0,63
2025	55.408.253	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.

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

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase.

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

Im ICD 9 R+ Fonds zeigte sich besonders deutlich, wie entscheidend eine vorsichtige Steuerung in Krisenzeiten ist. Nach dem signifikanten Preiseinbruch und dem Rückgang der Transaktionszahlen wurden Investitionen und Optimierungen zunächst zurückgestellt, um die Liquidität zu sichern. Mit der anschließenden Marktstabilisierung konnten Modernisierungsmaßnahmen wieder aufgenommen werden, um Leerstände zu reduzieren und das Portfolio zu stärken. Das Fondsmanagement verfolgt weiterhin einen flexiblen und standortspezifischen Ansatz und nutzt Synergien zwischen laufender Bewirtschaftung, gezielten Optimierungen und dem Einzelverkauf von Wohnungen. Bei Objekten mit geringem Wertsteigerungspotenzial werden Verkaufsmöglichkeiten ausgelotet; in entwicklungsfähigen Beständen wird weiter investiert. Insgesamt hat der Fonds eine stabile Basis für kapitalerhaltende und potenziell wertsteigernde Entwicklungen geschaffen.

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

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

3. Tätigkeitsbericht

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat alle notwendigen Tätigkeiten im Auftrag der Investmentgesellschaft gemäß dem Fremdverwaltungsvertrag ausgeführt. Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte auf 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 einem gestiegenen Mietzins und andererseits in einem höheren Verkaufserlös widerspiegeln.

3.1. Veräußerungsgeschäfte

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

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

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übergang	Verkaufspreis (EUR)
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	26.02.2025	06.06.2025	2.945.000,00
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	23.06.2025	31.10.2025	3.045.000,00

In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG wurde am 10.12.2025 der Verkauf der Liegenschaft Wuppertal, Kortensbusch 10 notariell verhandelt. Der Kaufpreis beträgt 1.950.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum 30.05.2026 statt. Bei der finanzierenden Bank bestand noch ein Darlehen in Höhe von 1.902.000 EUR zum Stichtag, welches aus dem Verkaufserlös zurückgeführt wurde.

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 9 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Bochum: Erneuerung Gastherme, Elektro-Zentralisierung, Wohnungsrenovierungen
- Düren: Sanierung Dachfläche
- Gevelsberg: Wohnungssanierung
- Hagen: Elektro-Sanierung, Instandsetzung Heizungsanlage, Brandschutzmaßnahmen, Wohnungssanierungen
- Solingen: Sanierung Balkone, Dachsanierung, Malerarbeiten Treppenhaus, Wohnungssanierungen
- Wuppertal: Elektro-Sanierung, Wohnungsrenovierungen
- Coburg: Instandsetzung Kanal, Tiefbauarbeiten, Baumpflege bzw. Baumfällung, Planungsleistungen für geplante Privatisierung
- Eisenach: Erneuerung Gasleitung, Wohnungssanierungen
- Gera: Wohnungssanierungen
- Gotha: Dachreparatur, Fenstertausch
- Barsinghausen: Umbau Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten, Einbau Brandschutzfenster und Teilerneuerung Bestandsfenster, Sanierung Eingangstreppe, Stellplatzmarkierungen
- Braunschweig: Wohnungssanierungen
- Burgwedel: Elektro-Installation, Wohnungssanierungen
- Wolfenbüttel: Austausch Klingelanlage
- Wolfsburg: Wohnungssanierungen

Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Burgkirchen: Heizungserneuerung, Instandsetzung Balkone, Wohnungssanierungen
- Fürth: Wohnungssanierungen
- Lünen: Dach-Instandsetzung, Brandschutzmaßnahmen, Wohnungssanierungen
- Meiningen: Wohnungssanierungen
- Neutraubling: Wohnungssanierung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Wolfsburg: Fassadenarbeiten, Wohnungssanierung
- Salzgitter: Elektroarbeiten, Heizungstausch, Reparatur Trinkwasserleitung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Heidelberg: Multimediaverkabelung
- Iserlohn: Elektro-Zentralisierung, Einbau/Tausch Gegensprechanlage, Instandsetzung Hofeinfahrt, Fassadenüberarbeitung, Planungsleistung Privatisierung, Wohnungssanierungen

Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG:

- Bochum: Instandsetzung Entwässerung Balkone, Einbau Brandschutztür, Erneuerung Gastherme, Baumpflege bzw. Baumfällung, Wohnungssanierungen
- Dortmund: Instandsetzung Dach, Planungsleistung Privatisierung, Wohnungssanierungen
- Eschweiler: Einbau neue Gegensprechanlage
- Velbert: Dacharbeiten, Elektroarbeiten, Sanierung Trinkwasserleitungen
- Wuppertal: Instandsetzung Aufzug, Austausch Druckerhöhungsanlage, Erneuerung Heizungssteuerung

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 122.843 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 154.384.000 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte gem. nachfolgender Aufstellung verteilt.

Objektgesellschaft	Standorte	Verkehrswert BJ (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Eisenach, Bochum, Düren, Hagen, Wuppertal, Gera, Wolfenbüttel, Jena, Braunschweig, Coburg, Gotha, Essen, Gevelsberg, Burgwedel, Gehrden, Bonn, Solingen, Wolfsburg, Weimar, Gelsenkirchen, Barsinghausen	60.290.000*	67.400.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Lünen, Burgkirchen Erfurt, Kassel, Meinigen, Schwerin, Grünstadt, Berlin, Nürnberg, Regensburg, Leipzig Fürth, Neutraubling, Auerbach, Bernau	36.874.000	37.259.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Salzgitter	12.570.000	12.390.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim, Iserlohn, Heidelberg	11.960.000	11.930.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal, Velbert, Witten, Duisburg, Bochum, Castrop-Rauxel, Eschweiler, Dortmund	32.690.000	32.230.000
Gesamt		154.384.000	161.209.000

* Differenz zum Vorjahr beinhaltet den Teilverkauf von Einheiten

3.4. Weitere Wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Wirtschaftsjahr 2024 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 26.09.2025, 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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	33.086.885	113.880	-1.243.190	31.957.575
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	14.755.000	473.000	-133.000	15.095.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	4.352.000	657.000	0	5.009.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	5.453.000	305.000	-383.000	5.375.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	12.252.000	390.000	150.000	12.492.000
Gesamt	69.898.885	1.938.880	-1.909.190	69.928.575

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 sowie Anschlussfinanzierungen. Maßnahmen, die das Risiko reduzieren, werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG erarbeitet. Diese bestehen im Wesentlichen in der Vereinbarung von Festzinsen bzw. in der Diversifikation der Zinsbindungen.

Im Berichtszeitraum 2025 wurden bereits für acht Darlehen in drei Objektgesellschaften Anschlussfinanzierungen erfolgreich abgeschlossen. Auch im kommenden Geschäftsjahr 2026 wird, insbesondere bei Fremdfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, weiterhin ein erhöhter Bedarf an Anschlussfinanzierungen bestehen.

Darüber hinaus kann es bei Bankdarlehen im Zusammenhang mit möglichen Objektverkäufen zur Überführung in variabel verzinsten Finanzierungen kommen.

b) Marktpreisrisiko

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen haben grundsätzlich einen starken Einfluss auf Immobilieninvestitionen, da sie sich direkt auf die Werthaltigkeit einer Immobilie und/oder auf die Vermietungssituation auswirken können. Veränderungen des Markumfeldes, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Grundstücksbedingungen, können die kurz- und die langfristige Vermietbarkeit sowie die Wertentwicklung einer Immobilie beeinflussen.

Neben dem Vermietungsrisiko bestehen dadurch Marktpreisrisiken für die Veräußerung der Objekte.

Die Abwärtsbewegung der Immobilienpreise aus dem vergangenen Jahr hat sich im Laufe des Berichtsjahres weiter verlangsamt bzw. ist zum Stillstand gekommen. Da sich der Fonds in der Bewirtschaftungsphase befand, lag das Hauptaugenmerk weniger auf der Veräußerung der Objekte, sondern auf der Aufwertung des Bestands durch zielgerichtete Baumaßnahmen sowie auf der Optimierung der Vermietungssituation.

Die Investmentstrategie zielt darauf ab, die Immobilien zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt zu veräußern und bis dahin zusätzliche Wertsteigerungspotenziale sowie höhere laufende Mieterträge zu realisieren. Vor diesem Hintergrund wurde die Laufzeit der Investmentgesellschaft im Jahr 2026 bis zum 31.12.2029 verlängert.

Ungeachtet der zuletzt stabileren Marktentwicklung bestehen weiterhin Marktpreisrisiken im Hinblick auf künftige Immobilienverkäufe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Veräußerungen nur verzögert oder zu niedrigeren Verkaufspreisen als ursprünglich erwartet erfolgen. Dies könnte sich nachteilig auf die Ertragslage und 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. 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 Immobilie 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 Stress-tests durchgeführt, um den genannten Risiken entgegenzuwirken.

Zur Schonung der Liquidität wurde weiterhin die vorgesehene Auszahlung an die Anleger verschoben. Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strengen 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 und in der Liquiditätsplanung entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird durch Umwandlungen von Stundungen in Darlehen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhänderin und der Komplementärin an die Investmentgesellschaft für die Jahre 2025 und 2026 weiter begrenzt. Einzelheiten zu den Darlehen sind im Nachtragsbericht des Anhangs dargestellt.

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 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 für die 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 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 9 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzzeit

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

