



ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Crailsheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft
 - 1.1. Gesellschaftsrechtliche und Investmentrechtliche Grundlagen
 - 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft
 - 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft
 - 1.4. Angaben zur Verwahrstelle
2. Tätigkeitsbericht
 - 2.1. Laufende Tätigkeiten
 - 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten
 - 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse
3. Wirtschaftsbericht
 - 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens
 - 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens
 - 3.4. Lage des Unternehmens
 - 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage
4. Risikobericht
 - 4.1. Risikoprofil
 - 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten
 - 4.3. Risikomanagementsystem



- 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken
- 4.5. Gesamtbewertung der Risikolage
- 5. Weitere Lageberichtsangaben
 - 5.1. Nachtragsbericht
 - 5.2. Angaben zu Vergütungen
 - 5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und Investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB 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.

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 7 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller, Herrn Stephan Huß und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Gordon Grundler und Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.02.2015 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im März 2015 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 16.03.2015 begonnen und endete mit dem 08.04.2016.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2020 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2023 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1370	39.984.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 7 GmbH	0	0
Summe			39.985.000

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft belaufen sich auf die 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. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen.

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft sind der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar:

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotenziale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer die Portfolios zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 22.12.2016 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Zum 26.01.2017 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Fondsverwaltung der Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 übernommen. Seit dem 19.06.2018 befindet sich auch die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 in der Verwaltung der Alpha Ordinum GmbH.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.



c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung dieser Pflichten durch regelmäßige und bei Auffälligkeiten ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. 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 Bestellsvertrag 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.) Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft. Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die KVG über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die KVG rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO.

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält seit dem 01.01.2017 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital, auch auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften), wobei eine Mindestvergütung von 50.000 EUR p.a. pro rata temporis gelten soll. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 127.515 EUR an Verwaltungsgebühr an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt.

Transaktionsgebühren kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 0,25 % des Kaufpreises und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,05 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 8 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 15.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (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 nach den gesetzlichen Vorgaben 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. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft hat sich demnach während des Berichtsjahres in der Bewirtschaftungsphase befunden. Zum Bilanzstichtag hatte das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital einen Wert von 41.509.350 EUR inkl. Agio. Bis zum Bilanzstichtag waren keine Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals mehr offen.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des 4. Quartals des Berichtsjahres hat sich die Geschäftsführung dazu entschieden, mit der Veräußerung des Portfolios in Minden zu beginnen. Um das Portfolio attraktiver zu gestalten und den Verkaufspreis zu festigen, wurden die Aufwendungen für das Portfolio entsprechend erhöht. Laut Gutachten konnte dadurch im Vergleich zum Vorjahr der Wert in Minden von 2.870.000 EUR auf 3.760.000 EUR erhöht werden, was prozentual eine Wertseigerung von ca. 30,9 % bedeutet. Ebenfalls konnten die Standorte Frankfurt,

Siegen und Fulda eine Wertsteigerung verzeichnen. Auch beim Standort in Crailsheim hat die Geschäftsleitung durch erhöhte Aufwendungen Verkaufsförderung betrieben. Weitere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018 zu entnehmen, welches sich im Anhang nach KAGB befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Nach den Veräußerungen der Objekte an den Standorten Crailsheim, Rheine und Leverkusen sowie des Teilverkaufs der Objekte am Standort Minden, werden zum Ende des Berichtsjahres noch 32 Fondsobjekte direkt von der Investmentgesellschaft gehalten. Das Portfolio ist weiterhin über 6 Standorte verteilt und hält zum Bilanzstichtag das Eigentum an 779 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 39.855 m². Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2018 auf 40.905.600 EUR. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Standort	Wohn-/Gewerbefläch in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert/Kaufpreis in EUR
Würzburg	843	1	7/0	1.240.000
Minden*	1.785	1	27/0	2.105.600
Lingen	8.018	3	127/0	6.660.000
Frankfurt	2.711	1	26/5	8.250.000
Fulda	8.003	4	166/0	6.630.000
Siegen I + II	18.495	22	421/0	16.020.000
Gesamt	39.855	32	779	40.905.600

* Zum Ende des Berichtsjahres startete der Verkauf des Objektes in Minden. Die Geschäftsleitung hat sich dazu entschlossen die Wohnungen im Einzelvertrieb zu veräußern, weshalb die oben aufgeführten Wohneinheiten und m²-Flächen zum 31.12.2018 bereits niedriger sind als der Ursprungswert.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis 29.03.2018 Primus Valor Objektverwaltung GbR) vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete lt. Gutachten, sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag wider.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
Würzburg	91.800	9,07
Minden	283.744	6,23
Lingen	517.649	5,38

Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
Frankfurt	474.365	14,58
Fulda	473.793	4,93
Siegen I + II	1.195.545	5,39

e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, jedoch wurde das noch ausstehende KfW-Darlehen für das Portfolio Siegen I + II in Höhe von 500.000 EUR abgerufen. Zusätzlich konnte ein Teil der 1.200.000 EUR welche noch zum Abruf für das Objekt in Frankfurt bereitstanden für vorbereitende Maßnahmen in 2018 abgerufen werden.

Mit Veräußerung der Immobilienportfolios in Crailsheim und Leverkusen löste die Geschäftsleitung die jeweils dazugehörigen Darlehen in Höhe von insgesamt 4.070.238 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurde mit der Veräußerung des Portfolios in Rheine ein Teil des Kombinationsdarlehens „Rheine + Lingen“ bei der DZ Bank in Höhe von 4.048.052 EUR abgelöst.

Beim Standort Minden konnte die Investmentgesellschaft durch die noch im Berichtsjahr erfolgten Teilverkäufe und die daraufhin erhaltenen Kaufpreiszahlungen das Darlehen in Höhe von 1.479.156 EUR bereits vollständig zurückführen. Lediglich das KfW-Darlehen bei der Sparkasse Minden-Lübbecke in Höhe von 150.000 EUR steht noch zum Ausgleich aus.

Nachfolgend werden neu aufgenommene oder Veränderungen der bereits bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Würzburg	Sparkasse Ostunterfranken	Prager Ring	1.049.985
Minden	Sparkasse Minden	Dombrede	150.000
Lingen	DZ Bank	Mühlenbachstr. Glogauerstr. Langbielauer Str.	5.000.000
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	3.193.574
		Münchner Str.	78.283*
Fulda	DZ Bank	Moselstr. Weserstr. Mainstr. Ronsbachstr.	3.693.297
Siegen I + II	Kreissparkasse Köln	Am Rothenberg Am Kornberg Breitscheidstr. Wittgensteiner Str.	4.187.882
		Am Rothenberg Am Kornberg Breitscheidstr.	493.559



Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
		Wittgensteiner Str.	
	Nassauische Sparkasse	Am Bauhof Anton-Delius-Str. Batterieweg Lützowstr. Brüderweg Im Neuenhof Corvinusstr. Ernstweg Grabettstr.	Hermelsbacher Weg Liegnitzerstr. Lothar-Irle-Str. Marienbornerstr. Rappenweiher Schlachthausstr. Wiesenstr. Frankfurter Str. Siegstr.
Gesamt			3.380.000
			21.226.580

* Zum Bilanzstichtag stehen vom ursprünglichen Darlehensbetrag in Höhe von 1.200.000 EUR, nach einem Abruf in Höhe von 86.835 EUR, noch 1.113.165 EUR zum Abruf bereit.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2017 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 10.08.2018. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2017 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer des Jahres 2017 und 2018 zu genehmigen.

Für das Berichtsjahr 2018 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft „Mazars GmbH & Co. KG“ als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Investmentgesellschaft sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten 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.

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:

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) 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,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z.B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung

Rahmenvertrag Facility/Property Management



Dienstleister	Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis 29.03.2018 Primus Valor Objektverwaltung GbR)
Vertragsabschluss	23.12.2016/29.03.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden. Die Primus Valor Objektverwaltung GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind.
Vertragliche Pflichten	Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem technische Gebäude-management sowie der allgemeinen Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018/28.11.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen. Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche
Vertragliche Pflichten	Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung/Hinterlegung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KABV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).

Des Weiteren hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft, wie nachfolgend dargestellt, weitere Verträge geschlossen.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016



Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	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.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Bei der Ankaufsprüfung wird sie für das jeweilige Objekt eine technische Due Diligence durchführen. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015



Laufzeit/Kündigung

Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.

Vertragliche Pflichten

Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3 Weitere wesentliche Ereignisse

a) Erweiterung der Geschäftsleitung

Im Laufe des Berichtsjahres hat die geschäftsführende Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, einen weiteren Geschäftsführer bestellt. Mit dem Beschluss vom 19.06.2018 und der Eintragung ins Handelsregister vom 12.07.2018 ist Herr Holger Kalmbach, geboren am 20.05.1975, einzelvertretungsberichtig mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

b) Ausgelagerte Tätigkeiten

Durch Vertragsschluss am 15.01.2018 wurde die Auslagerungsgesellschaft „WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB“ mit Sitz in Mannheim, damit beauftragt die Jahresabschlüsse und die damit zusammenhängenden Beratungsleistungen ab dem Jahr 2017 für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie deren Investmentgesellschaften bis auf Weiteres zu erstellen und durchzuführen. Mit dem 28.11.2018 wurde der bestehende Vertrag überarbeitet und ein neuer Vertrag geschlossen. Inhaltlich wurden lediglich die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KABV zu den vertraglichen Pflichten ergänzt und die Konditionen durch den damit einhergehenden Mehraufwand angepasst.

Ebenfalls wurde durch Vertragsschluss am 29.03.2018 die Auslagerungsgesellschaft „Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH“ mit Sitz in Crailsheim, damit beauftragt das Facility/Property Management also die Vertragsverwaltung, das Rechnungswesen, die allgemeine Verwaltung sowie das Technische Gebäudemanagement für alle Investmentgesellschaften der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übernehmen und durchzuführen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbessert, allerdings deutlich an Schwung verloren. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) lag mit 1,5 % zwar unter dem Vorjahreswert von 2,2 %, jedoch noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,8 %, etwas höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Der Ausblick für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 fällt laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin positiv aus.

In Deutschland hat sich im Jahr 2018 die Zahl der Baugenehmigungen um -0,2 % auf 347.300 Wohnungen reduziert und verblieb somit auf dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist in 2018 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund 78,1 Mrd. EUR gegenüber 72,8 Mrd. EUR im Vorjahr und stieg damit weiter deutlich an. Die hohe Nachfrage sollte auch in 2019 mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2018 anhalten. Die Gründe liegen unter anderem in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum steht weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter Bonität, Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich wie im Vorjahr auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Seit dem 08.04.2016 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Bewirtschaftungsphase.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 5.343.457 EUR (Vorjahr: 3.435.514 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die erfolgreichen Veräußerungsgeschäfte in Höhe von 6.516.233 EUR zurückzuführen.

Am 19.12.2017 wurde der Verkauf der Immobilie in Leverkusen verhandelt. Am 31.03.2018 wechselte der Besitz auf den neuen Eigentümer und schloss damit die erfolgreiche Veräußerung ab. Das dazugehörige Darlehen bei der Kreissparkasse Köln wurde im Zuge der Veräußerung abgelöst.

Die Investmentgesellschaft hat am 19.06.2017 den Verkauf des Objektportfolios in Rheine verhandelt. Die Immobilien gingen erfolgreich mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.04.2018 in den Besitz des neuen Eigentümers über. Die Kaufpreise aus dem Verkauf gingen direkt auf dem Darlehenskonto der DZ Bank ein. Dadurch wurde das an das Portfolio gekoppelte Darlehen vollständig abgelöst.

Ebenfalls wurden die Darlehen bei der Fürstlich Castell'schen Bank komplett abgelöst, nachdem die Kaufpreise aus der Veräußerung der beiden Portfolios Crailsheim I und Crailsheim II auf den Konten eingegangen sind. Der Besitz des Portfolios Crailsheim I ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 30.04.2018 bzw. 01.06.2018 auf die neuen Eigentümer über. Das Portfolio Crailsheim II wechselte mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 30.04.2018 den Eigentümer.

Zum Ende des Berichtsjahres wurden Teilverkäufe am Standort in Minden getätigt. Bis zum 31.12.2018 wurden 29 Wohneinheiten verkauft, weshalb am Ende des Berichtsjahres noch 27 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1.784,52 m² zum Verkauf ausstanden. Bis auf das verbleibende KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 EUR wurde die ausstehende Darlehenssumme bei der Sparkasse Minden vollständig beglichen.

Die Auszahlungen des Geschäftsjahres 2017 erfolgten im April und Juni 2018 und beliefen sich auf insgesamt 30,0 % des Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt voraussichtlich im August 2019.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert ^{*)} in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58

^{*)} Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 5.059.465 EUR (Vorjahr: 4.796.503 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.823.587 EUR (Vorjahr: 2.827.274 EUR) setzten sich im Berichtsjahr aus Vermittlungsprovisionen, Aufwendungen für das Assetmanagement, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Ein weiterer wesentlicher Teil sind in diesem Jahr die Bewirtschaftungskosten, welche sich auf 3.980.564 EUR (Vorjahr: 2.473.798 EUR) belaufen. Dieser Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass einige Objekte und Immobilienportfolios zur Verkaufsförderung aufgewertet wurden, weshalb die Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten deutlich höher ausgefallen sind. Neben den Bewirtschaftungskosten und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 6.467.821 EUR zu verzeichnen.

Einschließlich der Gewinne aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von 6.516.233 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 auf 5.343.457 EUR (Vorjahr: 3.435.514 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 4.307.420 EUR (Vorjahr: 5.756.935 EUR). Das nicht realisierte Ergebnis wird durch die Hinzurechnung der Erträge aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen (1.119.328 EUR) und unter Abzug der abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten (2.155.365 EUR) ermittelt. Die Erträge aus den Neubewertungen werden erst mit Veräußerung realisiert.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter statten die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus. Zusätzlich nimmt die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien auf. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2018 bei 24.022.368 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 21.226.580 EUR nicht überschritten. Die Kapitalanteile inkl. Rücklagen belaufen sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 17.533.853 EUR.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Investmentgesellschaft keine Immobilienkäufe durchgeführt, da sich die Gesellschaft in der Bewirtschaftungsphase befindet und die Ankäufe eingestellt wurden.



Nach Veräußerung der Portfolios in Rheine, Crailsheim und Leverkusen sowie der Teilveräußerung des Portfolios in Minden, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag immer noch 40.905.600 EUR (Vorjahr: 57.850.000 EUR). Investitionen wurden vor allem in Minden mit 227.091 EUR und Crailsheim I + II mit insgesamt 413.796 EUR getätigt. Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2018 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.381.527 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die erworbenen Sachanlagen, welche in Summe einen Wert von 40.905.600 EUR aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 4.926.559 EUR auf. Die fortgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten stellen mit 1.856.245 EUR den Rest des Vermögens dar.

Inklusive der Darlehen mit Objektbezug weisen die Kredite von Kreditinstituten auf der Passivseite einen Gesamtbetrag in Höhe von 21.357.511 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.100.409 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.281.681 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Der wesentliche Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 23.115.073 EUR dar.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z.B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objekte sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt.

Die Investmentgesellschaft trägt mit dem Erwerb, der systematischen Aufwertung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit sowie der Wohnqualität und der Vermietung von Wohnimmobilien in Deutschland zur Reduktion der Mietnebenkosten und Erhöhung des Anteils am altersgerechten Wohnen für die Mieter bei. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich in der Bewirtschaftungsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Die Wertentwicklung wird kontinuierlich vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt. Zusätzlich bestätigen die erfolgreichen Verkäufe der Immobilienportfolios in Rheine, Crailsheim und Leverkusen sowie das deutlich gesteigerte Ergebnis des Geschäftsjahres, die wirtschaftliche gute Lage der Investmentgesellschaft. Auch der Verkauf der einzelnen Liegenschaften und Portfolios wird weiter vorangetrieben, wie am Standort in Minden, welcher gegen Ende des Jahres 2018 in den Vertrieb gegangen ist, zu erkennen ist.

4. Risikobericht

4.1. Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe 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 Grenzen und Risiken in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel nimmt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine ausführliche Annahmeprüfung sämtlicher Mietinteressenten vor in, der zum einen der finanzielle Hintergrund durch Bonitätsprüfungen, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und Gehaltsnachweisen etc. geprüft wird und zum anderen der Mietinteressent durch Einreichung einer Selbstauskunft die persönlichen Umstände darlegt. So werden eventuelle Risiken frühzeitig erfasst und durch ein aktives Eingreifen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beseitigt. Das proaktive Mietmanagement und die Einbeziehung spezialisierter und gut vernetzter Makler wird genutzt, um grundsätzlich eine zeitnahe oder direkte Anschlussvermietung zu erzielen. Innerhalb des Mietmanagements wird im zweiwöchentlichen Rhythmus das Mahnwesen durchgeführt und ggf. vorhandene Außenstände der Mieter eingefordert.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich aus potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt zehn Szenarien je AIF bei denen durch Stresstests und Szenarioanalysen die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft werden. Die Stresstests der Hauptszenarien beziehen sich auf die Vermögensaufstellung sowie die Gewinn- und Verlustrechnung.

4.3. Risikomanagementsystem



Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielweise werden zur Steuerung des

Mieterausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuert entsprechend gegen. Gängige Instrumente, welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt werden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft werden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Darüber hinaus wird durch die Invest & Asset GmbH eine sorgfältige Auswahl der Objekte gewährleistet. Es wird eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie eine professionelle Bewirtschaftung angestrebt, um das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

d) Operationelle Risiken

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken hat das Risikomanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Sicherheitsmechanismen aufgestellt.

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2018 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden die Mitarbeiter durch regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche analysiert und erkannte Schwachstellen geschult.

Die Rechtsrisiken sind für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls von maßgeblicher Bedeutung. Die Schäden, welche aus Rechtsänderungen resultieren, werden durch regelmäßige Schulungen des Personals und der monatlichen Prüfung neuer Gesetzesvorhaben seitens des Risikomanagements in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten vermieden. Zu Anfang des Berichtsjahres kam es zu einer Rechtsstreitigkeit zwischen der Investmentgesellschaft und einem Vermittlungsmakler, welche aus dem Ankauf des Portfolios in Minden resultiert. Die Rechtsstreitigkeit wurde zeitnah zum Ende des ersten Halbjahres durch Ausgleich der Streitsumme beigelegt.

e) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.2 und 4.4 beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind nicht vorhanden und liegen somit bei 0 %.



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 200,33 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 206,31 %.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 wurden weitere Wohneinheiten des Portfolios in Minden verkauft. Bis zum 24.05.2019 wurden von 27 Wohneinheiten weitere 17 Stück verkauft. Somit befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur noch 10 Wohnungen mit knapp 587,44 m² Wohnfläche im Bestand der Investmentgesellschaft. Das letzte dazugehörige Darlehen bei der Sparkasse Minden-Lübbecke in Höhe von 150.000 EUR wurde im Zuge der Veräußerungen ebenfalls abgelöst.

Die Einzelportfolios Siegen I + II, Fulda und Lingen bilden seit Anfang 2019 das Kombinationsportfolio „Tridenta“ und stehen seitdem gemeinsam zum Verkauf. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet man sich in einem sehr fortgeschrittenen Gesprächsstadium mit einem Interessenten und der entsprechenden Exklusivität. Sobald es zu einer Beurkundung bzw. einem finalen Vertragsabschluss kommt, wird dies an die Gesellschafter kommuniziert.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2018 waren zunächst neun Mitarbeiter bei der KVG angestellt. In der ersten Jahreshälfte erfolgte ein Austritt und bis zum 4. Quartal vier Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr acht Mitarbeiter in Vollzeit und drei Angestellte in Teilzeit beschäftigte. Zum 31.12.2018 waren 12 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Aufwendungen der Löhne und Gehälter für Personal inkl. Geschäftsführer betragen 730.508 EUR (Vorjahr: 428.588 EUR) sowie 99.405 EUR (Vorjahr: 82.903 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen gezahlt.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafter- versamm- lung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für 10. die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

11. bisherige Wertentwicklung

keine

Crailsheim, den 11. Juni 2019

**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 7 GmbH**

gez. Sascha Müller

gez. Stephan Huß

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	40.905.600,00	57.850.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.856.245,02	3.190.545,07
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.381.527,35	1.028.587,99
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.966.895,73	1.197.097,78
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.578.136,37	1.805.229,45
Summe der Aktiva	47.688.404,47	65.071.460,29

B. Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	833.731,00	792.412,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	21.357.511,08	30.753.333,66



Investmentanlagevermögen	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.100.409,20	877.001,42
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	85.415,25	25.439,25
b) Andere	1.196.265,32	1.776.808,66
	1.281.680,57	1.802.247,91
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	43.312,50
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	16.009.502,62	28.005.002,62
b) Kapitalrücklage	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.643.761,50	4.679.798,55
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.405.998,37	-6.841.512,55
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
	23.115.072,62	30.803.152,80
Summe der Passiva	47.688.404,47	65.071.460,29

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	5.059.464,61	4.796.503,14
b) Sonstige betriebliche Erträge	235.580,90	37.331,81
Summe der Erträge	5.295.045,51	4.833.834,95
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	438.256,80	605.792,82
b) Bewirtschaftungskosten	3.980.564,23	2.473.797,50
c) Verwaltungsvergütung	127.515,29	162.128,97
d) Verwahrstellenvergütung	26.875,01	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	71.022,69	49.900,00

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
f) Sonstige Aufwendungen	1.823.587,27	2.827.273,68
Summe der Aufwendungen	6.467.821,29	6.145.667,97
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.172.775,78	-1.311.833,02
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	6.516.232,65	4.747.347,20
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	6.516.232,65	4.747.347,20
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.119.328,32	3.909.197,40
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	2.155.365,37	1.587.776,20
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.036.037,05	2.321.421,20
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.307.419,82	5.756.935,38

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Crailsheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 14. Oktober 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 724180 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Gemäß §§ 158, 135 Abs. 2 KAGB waren die §§ 264 bis 289a HGB zu beachten, soweit Spezialvorschriften des KAGB nichts anderes vorsehen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr.2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Passive latente Steuern gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV sind nicht angefallen.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV.

Die Bewertung der Immobilien im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die



Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert werden gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV im Geschäftsjahr 2018 als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt.

Entsprechend § 271 (1) Nr. 1 KAGB sind die Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis anzusetzen. Ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die Anschaffungsnebenkosten werden nach § 271 (1) Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren abgeschrieben.

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 sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gemäß § 22 Abs. 3 KARBV realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz Aktiva

Bei den Sachanlagen (TEUR 40.906) (Vorjahr: TEUR 57.850) und Anschaffungsnebenkosten (TEUR 1.856) (Vorjahr: TEUR 3.191) handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, die alle in 2015 und 2016 erworben wurden. In 2018 wurden diverse Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 1.382) (Vorjahr: TEUR 1.029) Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen (TEUR 1.967) (Vorjahr: TEUR 1.197) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung, die im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Objektverkäufen resultieren (TEUR 1.738).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 1.578) (Vorjahr: TEUR 1.805) werden überwiegend Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 834) (Vorjahr: TEUR 792) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 60), die Gewerbesteuer (TEUR 566), Kosten für noch nicht abgerechnete Betriebskosten und den Leerstand (104) sowie noch ausstehende Verkaufskosten (TEUR 104).

Unter Kredite (TEUR 21.358) (Vorjahr: TEUR 30.753) werden Darlehen gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf den im Bestand befindlichen Immobilien besichert sind.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.100) (Vorjahr: TEUR 877) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 1.282) (Vorjahr TEUR 1.802) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten (TEUR 1.196), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (TEUR 85).

	insgesamt TEUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
1. Kredite	21.358	575	15.888	4.782
	(Vorjahr: 30.754)	(Vorjahr: 1.144)	(Vorjahr: 15.814)	(Vorjahr: 13.796)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.100		0	0
	(Vorjahr: 877)	(Vorjahr: 877)		



	insgesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit	
			1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.282	1.282		
	(Vorjahr: 1.802)	(Vorjahr: 1.802)	0	0
	23.740	2.957	15.888	4.782

Die Position Eigenkapital weist das gezeichnete Kapital der Kommanditisten (TEUR 39.985) (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 23.975) (Vorjahr: TEUR 11.980), die Kapitalrücklage der Kommanditisten (TEUR 1.524) (Vorjahr: TEUR 1.524), den Verlustvortrag der Kommanditisten (TEUR -3.406) (Vorjahr: TEUR -6.842), die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung abzüglich der kumulierten Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten (Neubewertungsrücklage) (TEUR 3.644) (Vorjahr: TEUR 4.680) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 5.343) (Vorjahr: TEUR 3.436) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 7 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 79.968,00 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018 EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	30.803.152,80
1. Entnahmen für das Vorjahr	-11.995.500,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	5.343.456,87
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.036.037,05



	31.12.2018
	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	23.115.072,62

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.343.456,87	3.435.514,18

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten gem. § 25 (4) KARBV:

		Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Restgewinn Ver- lustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto	Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I	Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II	Variables Kapitalkonto	-11.979.997,38	0,00	11.995.500,00	0,00	-23.975.497,38
Kapitalkonto III	Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV	Ergebnisonderkonto	-3.405.998,37	0,00	0,00	5.343.456,87	1.937.458,50
Eigenkapital		26.123.354,25	0,00	11.995.500,00	5.343.456,87	19.471.311,12

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Für die Komplementärin werden daher keine Kapitalkonten geführt. Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0) und die Entnahmen (Ausschüttungen) (im Berichtsjahr TEUR 11.995) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR -1.524).
- Auf dem Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Jahresergebnisse (im Berichtsjahr TEUR 5.343) gebucht

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die ICD 7 GmbH, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhandkommanditistin Officium Treuhand GmbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.



IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den Erträgen aus Sachwerten (TEUR 5.059) (Vorjahr: TEUR 4.797) handelt es sich um die Mieterträge aus den in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen (TEUR 438) (Vorjahr: TEUR 606) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die Bewirtschaftungskosten (TEUR 3.981) (Vorjahr: TEUR 2.474) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für die im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte.

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 127) (Vorjahr: TEUR 162) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung (TEUR 27) (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 71) (Vorjahr: TEUR 50) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 1.824) (Vorjahr: TEUR 2.827) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	TEUR
Vermittlungsprovisionen	53
Assetmanagement	300
Periodenfremde Aufwendungen	702
Gewerbesteuer	347
Rechts- und Beratungskosten	195

Aus Veräußerungsgeschäften realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 6.516 (Vorjahr: TEUR 4.747).

Die Zeitwertänderung (TEUR -1.036) (Vorjahr: TEUR 2.321) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objekte (TEUR 1.119) (Vorjahr: TEUR 3.909) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten (TEUR 2.155) (Vorjahr: TEUR 1.588)

IV. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 7 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Stephan Huß, Kaufmann

Sascha Müller, Kaufmann H

olger Kalmbach, Kaufmann

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV



Anteilwert (EUR) 0,58

Umlaufende Anteile (Stück) 39.985.000⁹⁾

⁹⁾ Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Verkäufe

1.) Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	32423	Minden ⁹⁾	Dombrede 56,58,60,62,64	Divers in 2016
Deutschland	74564	Crailsheim	Trutenbacherweg 6,8,10	01.11.2015
Deutschland	48431	Rheine	Felsenstraße 11-59, Dutumer Straße, Nien-bergstraße	01.01.2016
Deutschland	51379	Leverkusen	Kopernikusstraße 20 a/22	01.02.2016
Deutschland	74564	Crailsheim II	Julie-Pöhler-Straße 1-11	01.02.2016

⁹⁾ Teilverkauf in 2018

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR- Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks [*]	Art der Nutzung ^{**}	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)
97084 Würzburg Prager Ring 2	W	W	01.10.2015	1992	1.250
32423 Minden Dombrede 54-64	W	W	01.12.2015	1976	5.279
49808 Lingen Mühlenbachstraße 6-12, 21-35, Glogauer Straße 1-7, Langbielauer Straße 1-7	W	W	01.01.2016	1960	28.644
60329 Frankfurt Münchener Straße 47	W	W/Gew	01.04.2016	1960	844
36043 Fulda Weserstraße 12-18, Mainstraße 11- 17, Ronsbachstraße 31-37 Moselstraße 2-24	W	W	01.09.2016	1928	6.373
Siegen I Portfolio	W	W			
57072 Wittgensteiner Straße 100-110, 116-122	W	W	01.05.2016	1966	12.126
57078 Breitscheidstraße 2, 2 a, 2 b	W	W	01.05.2016	1925	2.292
57080 Am Rothenberg 25, 27,	W	W	01.05.2016	1966	3.813
57076 Am Kornberg 54, 56	W	W	01.05.2016	1992	4.663



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)
Siegen II Portfolio	W	W			
57078 Am Bauhof 8	W	W	01.09.2016	1959	517
57074 Anton-Delius-Straße 46-52	W	W	01.09.2016	1973	2.582
57076 Batterieweg 12-14, Lützowstraße 32-42	W	W	01.09.2016	1924	3.526
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	W	W	01.09.2016	1926	1.024
57074 Corvinusstraße 47	W	W	01.09.2016	1930	448
57076 Ernstweg 10-12	W	W	01.09.2016	1929	1.024
57080 Grabettstraße 118-124	W	W	01.09.2016	1910	1.617
57072 Hermelsbacher Weg 106	W	W	01.09.2016	1963	1.386
57073 Hermelsbacher Weg 107-109	W	W	01.09.2016	1965	2.132
57074 Hermelsbacher Weg 108	W	W	01.09.2016	1964	1.236
57072 Liegnitzstraße 66, 74, 88	W	W	01.09.2016	1979	1.698
57074 Lothar-Irle-Straße 3-5	W	W	01.09.2016	1956	390
57074 Marienbornerstraße 212	W	W	01.09.2016	1925	401
57074 Rappenweiher 6	W	W	01.09.2016	1972	605
57072 Schlachthausstraße 4-6, Wiesenstraße 91-95, Frankfurter Straße 120	W	W	01.09.2016	1921	2.286
57076 Siegstraße 93-97	W	W	01.09.2016	1900	1.115
Nutzfläche					
Lage des Grundstücks	Gewerbe (m²)		Wohnen (m²)		Ausstattungsmerkmale***
97084 Würzburg Prager Ring 2	0		843		-
32423 Minden Dombrede 54-64	0		2.125		G
49808 Lingen Mühlenbachstraße 6-12, 21-35, Glogauer Straße 1-7, Langbielauer Straße 1-7	0		8.018		-
60329 Frankfurt Münchener Straße 47	633,7		2.077		G
36043 Fulda Weserstraße 12-18, Mainstraße 11- 17, Ronsbachstraße 31-37 Moselstraße 2-24	0		8.003		-
Siegen I Portfolio					
57072 Wittgensteiner Straße 100-110, 116-122	0		4.000		G



Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale ^{***}
	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
57078 Breitscheidstraße 2, 2 a, 2 b	0	1.392	-
57080 Am Rothenberg 25, 27,	0	1.314	G
57076 Am Kornberg 54, 56	0	2.015	G
Siegen II Portfolio			
57078 Am Bauhof 8	0	259	G
57074 Anton-Delius-Straße 46-52	0	767	-
57076 Batterieweg 12-14, Lützowstraße 32-42	0	931	-
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	0	819	-
57074 Corvinusstraße 47	0	169	-
57076 Ernstweg 10-12	0	366	-
57080 Grabettstraße 118-124	0	581	-
57072 Hermelsbacher Weg 106	0	403	-
57073 Hermelsbacher Weg 107-109	0	897	G
57074 Hermelsbacher Weg 108	0	407	G
57072 Liegnitzstraße 66, 74, 88	0	1.077	G
57074 Lothar-Irle-Straße 3-5	0	324	-
57074 Marienbornerstraße 212	0	224	-
57074 Rappenweiher 6	0	434	-
57072 Schlachthausstraße 4-6, Wiesenstraße 91-95, Frankfurter Straße 120	0	1.195	G
57076 Siegstraße 93-97	0	921	-

* Art des Grundstücks: W= Mietwohngrundstück

** Art der Nutzung: W= Wohnen G= Gewerbe

*** Ausstattungsmerkmale: G = Garage

¹⁾ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutachterliche Werte		
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (EUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾	Restnutzungsdauer (in Jahren)
97084 Würzburg Prager Ring 2	0,00 %	31.10.2018	1.240.000	91.800	25
32423 Minden	0,00 %	unbefristet	2.105.600	283.744	37



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutachterliche Werte		
	Leer-standsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (EUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾	Restnutzungsdauer (in Jahren)
49808 Lingen Mühlenbachstr. 6-12, 21-35, Glogauer Str. 1-7, Langbielaue-er Str. 1-7	8,33 %	unbefristet	6.660.000	517.649	43
60329 Frankfurt Münchener Str. 47	54,25 %	Wohnen: unbefristet, Gewerbe: 31.12.2018	8.250.000	474.365	48
36043 Fulda Weserstr. 12-18, Mainstr. 11-17, Ronsbachstr. 31-37 Moselstr. 2-24	0,00 %	unbefristet	6.630.000	473.793	34
Siegen I Portfolio					
57072 Wittgensteiner Str. 100-110, 116-122	19,42 %	unbefristet	4.810.000	318.897	43
57078 Breitscheidstr. 2, 2 a, 2 b	24,19 %	unbefristet	1.410.000	91.996	48
57080 Am Rothenberg 25, 27,	18,13 %	unbefristet	1.190.000	83.322	38
57076 Am Kornberg 54, 56	11,30 %	unbefristet	2.180.000	129.465	55
Siegen II Portfolio					
57078 Am Bauhof 8	23,37 %	unbefristet	220.000	16.810	39
57074 Anton-Delius-Str. 46-52	6,18 %	unbefristet	570.000	48.142	36
57076 Batterieweg 12-14, Lützwstr. 32-42	0,00 %	unbefristet	600.000	51.909	39
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	8,99 %	unbefristet	580.000	50.301	34
57074 Corvinusstr. 47	0,00 %	unbefristet	120.000	10.270	34
57076 Ernstweg 10-12	0,00 %	unbefristet	230.000	19.068	39
57080 Grabettstr. 118-124	0,00 %	unbefristet	400.000	35.028	34
57072 Hermelsbacher Weg 106	18,10 %	unbefristet	360.000	26.359	39
57073 Hermelsbacher Weg 107-109	10,99 %	unbefristet	500.000	41.923	39
57074 Hermelsbacher Weg 108	3,98 %	unbefristet	340.000	26.101	39
57072 Liegnitzstr. 66, 74, 88	10,75 %	unbefristet	770.000	69.185	42
57074 Lothar-Irle-Str. 3-5	11,00 %	unbefristet	220.000	19.726	39
57074 Marienbornerstr. 212	0,00 %	unbefristet	130.000	11.793	34
57074 Rappenweiher 6	0,00 %	unbefristet	270.000	24.883	35
57072 Schlachthausstr. 4-6, Wiesenstr. 91-95, Frankfurter Str. 120	9,94 %	unbefristet	700.000	67.816	34



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutachterliche Werte		
	Leer-standsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (EUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾	Restnutzungsdauer (in Jahren)
57076 Siegstr- 93-97	1,03 %	unbefristet	420.000	50.551	29
Lage des Grundstücks			Anschaffungs-nebenkosten		Fremdfinanzierungs-quote (% des VKW)
97084 Würzburg Prager Ring 2			65.300		87,36 %
32423 Minden			180.086		51,54 %
49808 Lingen Mühlenbachstr. 6-12, 21-35, Glogauer Str. 1-7, Langbielauer Str. 1-7			359.443		64,46 %
60329 Frankfurt Münchener Str. 47			228.352		44,02 %
36043 Fulda Weserstr. 12-18, Mainstr. 11-17, Ronsbachstr. 31-37 Moselstr. 2-24			490.622		60,69 %
Siegen I Portfolio			529.207		47,43 %
57072 Wittgensteiner Str. 100-110, 116-122					
57078 Breitscheidstr. 2, 2 a, 2 b					
57080 Am Rothenberg 25, 27,					
57076 Am Kornberg 54, 56					
Siegen II Portfolio			477.281		56,89 %
57078 Am Bauhof 8					
57074 Anton-Delius-Str. 46-52					
57076 Batterieweg 12-14, Lützwstr. 32-42					
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2					
57074 Corvinusstr. 47					
57076 Ernstweg 10-12					
57080 Grabettstr. 118-124					
57072 Hermelsbacher Weg 106					
57073 Hermelsbacher Weg 107-109					
57074 Hermelsbacher Weg 108					
57072 Liegnitzstr. 66, 74, 88					
57074 Lothar-Irle-Str. 3-5					
57074 Marienbornerstr. 212					



Lage des Grundstücks

57074 Rappenweiher 6

57072 Schlachthausstr. 4-6, Wiesenstr. 91-95, Frankfurter Str. 120

57076 Siegstr- 93-97

**Anschaffungs-
nebenkosten**

**Fremdfinanzierungs-
quote
(% des VKW)**

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

Vergleichende Übersicht über die letzten Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i. V. m. § 14 KARBV

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert ^{*)}	
2016	EUR	36.417.489,91	EUR	0,91
2017	EUR	30.803.152,80	EUR	0,77
2018	EUR	23.115.072,62	EUR	0,58

^{*)} Ein Anteil entspricht EUR 1,00 gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Abnahme des Anteilswertes beruht auf geleisteten Ausschüttungen.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr.1 i. V. m. §166 (5) KAGB i. V. m. §16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	24.093.862
= Gesamtkostenquote ^{*)}		8,50 %
Transaktionskosten ^{**)}	EUR	719.156,17
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung		2,98 %

^{*)} Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

^{**)} Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinum GmbH (KVG) ^{*)}	EUR	127.515,29
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	26.875,01

^{*)} Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB



Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Sonstige Vorgänge nach Schluss des Geschäftsjahres ohne besonderer Bedeutung wurden im Lagebericht ausführlich dargestellt. (Vgl. Abs. „5. Weitere Lageberichtsangaben > 5.1. Nachtragsbericht“)

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.524.

Crailsheim, den 11. Juni 2019

**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 7 GmbH**

gez. Sascha Müller

gez. Stephan Huß

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

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 Kapitalanlage-gesetzbuchs (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.

Crailsheim, den 11. Juni 2019

gez. Stephan Huß

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (Vorjahr: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (Vorjahr: €)	Anteil des Vermögenspostens
					% (Vorjahr: %)
Sachanlagen	Grundstücke und Gebäude	40.905.600,00	n/a	40.905.600,00	176,96
		(57.850.000,00)	(n/a)	(57.850.000,00)	(187,80)
Anschaffungsnebenkosten	Grundstücke und Gebäude	1.856.245,02	n/a	1.856.245,02	8,03



Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (Vorjahr: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (Vorjahr: €)	Anteil des Vermögenspostens % (Vorjahr: %)
		(3.190.545,07)	(n/a)	(3.190.545,07)	(10,36)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	1.381.527,35	n/a	1.381.527,35	5,98
		(1.028.587,99)	(n/a)	(1.028.587,99)	(03,34)
Forderungen	Forderungen	1.966.895,73	n/a	1.966.895,73	8,51
		(1.197.097,78)	(n/a)	(1.197.097,78)	(03,89)
Sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen	1.578.136,37	n/a	1.578.136,37	6,83
		(1.805.229,45)	(n/a)	(1.805.229,45)	(05,86)
Rückstellungen	Rückstellungen	-833.731,00	n/a	-833.731,00	-3,61
		-(792.412,00)	(n/a)	-(792.412,00)	-(02,57)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten	-21.357.511,08	n/a	-(-21.357.511,08)	-92,40
		-(30.753.333,66)	(n/a)	-(30.753.333,66)	-(99,84)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-1.100.409,20	n/a	-1.100.409,20	-4,76
		-(877.001,42)	(n/a)	-(877.001,42)	-(02,85)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-1.281.680,57	n/a	-1.281.680,57	-5,54
		-(1.802.247,91)	(n/a)	-(1.802.247,91)	-(05,85)
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	n/a	0,00	0,00
		-(43.312,50)	(n/a)	-(43.312,50)	-(0,14)
		23.115.072,62		23.115.072,62	100,00
		(-30.803.152,80)		(-30.803.152,80)	(100,00)

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht in den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorschriften entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- n identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.



•n beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 27. Juni 2019

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

gez. Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin