



---

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

## Mannheim

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

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

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft
  - 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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 Geschäftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 9 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, zum Teil noch nicht bestimmter 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 9 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller 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 Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

##### b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

##### c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 02.07.2018 begonnen und endet spätestens mit dem 31.12.2019.

Im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2019 ist die Gesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2029 beschlossen werden.

##### d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

## Gesellschafterübersicht zum 31.12.2018

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

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR <sup>+</sup>
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	529	17.779.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0



Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Summe			17.780.000

\* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 9 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 Einnahmehüberschüssen 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 zum Teil noch nicht bestimmter 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 wird die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern einsammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufnehmen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt sein wird. 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 19.06.2018 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.

Die Alpha Ordinum GmbH hat seit dem 01.01.2017 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 und Endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen. 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, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die



AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch 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.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO.

#### **e) Vergütungen**

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 355.500 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 gelten soll. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 87.500 EUR an Verwaltungsgebühr erhalten.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2 % bezogen auf den

Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der 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 6 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % 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 01.02.2018 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 im Juli 2018 gestartet und endet spätestens mit dem 31.12.2019. Durch die Verlängerung des Platzierungszeitraumes befindet sich die Investmentgesellschaft zum Ende des Berichtsjahres weiterhin in der Platzierungsphase. Zum Bilanzstichtag betrug das eingeworbene Kommanditkapital einen Wert von 18.102.995 EUR inkl. Agio. Bis zum Bilanzstichtag waren Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 3.612.115 EUR inkl. Agio offen.

##### **b) Anlagengeschäfte und Wertentwicklung**

Am 19.10.2018 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios mit 64 Liegenschaften an 27 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Aufgrund der Größe des Ankaufs, der umfangreichen Vertragsinhalte sowie der Voraussetzungen für das Zustandekommen des Vertrages, war der Nutzen-Lasten-Übergang erst im anschließenden Geschäftsjahr. Weitere Informationen sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. c) zu entnehmen.

**c) Portfoliostruktur**

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende lediglich eine Objektgesellschaft, welche für den Ankauf des unter 2.1. b) benannten Portfolios am 17.10.2018 gegründet wurde und somit bis zum 31.12.2018 noch keine Immobilien im Bestand hatte.

**Portfoliostruktur zum 31.12.2018**
**ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Objektgesellschaft	Standort	Wohn-/Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert/Kaufpreis in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	-	-	-	-/-	-
Gesamt		-	-	-	-

**d) Immobilienbewirtschaftung**

Zum 31.12.2018 befanden sich noch keinerlei Immobilien im Bestand der Investmentgesellschaft.

**Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2018**
**ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsmiete in EUR	e mtl. Kaltmiete/m <sup>2</sup> in EUR
ICD 9 OG1 GmbH & Co. KG	-	-	-

**e) Finanzierung**

Zur Finanzierung des unter 2.1. b) genannten Immobilienportfolios befand sich die Geschäftsleitung im Berichtsjahr in Verhandlung mit diversen Kreditinstituten und weiteren Kapitalgebern. Für den potenziellen Erwerb des Immobilienportfolios musste eine vertraglich vereinbarte Sicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt werden, weshalb am 19.10.2018 die Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG einen Darlehensvertrag in Höhe von 5.000.000 EUR mit der Primus Valor Immobilien Investment GmbH (zuvor: ICD S1 GmbH) schloss.

**Darlehensübersicht zum 31.12.2018**
**ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Objektgesellschaft	Standort	Objekte/Zweck	Kreditinstitute/weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	-	Zwischenfinanzierung Tranche 1	Primus Valor Immobilien Investment GmbH	5.000.000
Gesamt				5.000.000



**f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse**

Zum Ende des Berichtsjahres befand sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase, weshalb im Berichtsjahr keine ordentliche oder außerordentliche Gesellschafterversammlung stattgefunden hat.

**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	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	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
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung/Hinterlegung.
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

### AI F-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	19.06.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017
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	04.09.2018
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	Eigenkapitalvermittlungsvertrag
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH



Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, m Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2019 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, übernimmt die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2020 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich Ausgabeaufschlag.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
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	Marketingvertrag
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Ansprüche. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018





Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
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) Kapitalerhöhungen

Im vergangenen Jahr hat die Geschäftsführung einen Beschluss erlassen, aus dem eine Kapitalerhöhung hervorgeht. Die Investmentgesellschaft hat sich mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgende Erhöhungen durchzuführen.

(1) Beschluss vom 18.10.2018 Erhöhung um 15.000.000 auf 45.000.000 EUR

### b) Rücklagenerhöhung

Am 20.11.2018 hat die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG beschlossen, die Kapitalrücklage der Gesellschaft erstmalig auf 100.000 EUR zu erhöhen. Die beiden Kommanditisten haben jeweils im Verhältnis ihrer Beteiligungen die Kapitalrücklage eingebracht. Die jeweiligen Haftsummen der Kommanditisten blieben unverändert.

### c) Verlängerung der Platzierungsphase

Aufgrund der hohen Nachfrage und dem daraus resultierendem Potenzial hat die Geschäftsführung gleichzeitig mit dem 1. Beschluss entschieden, die Platzierungsphase bis zum 30.06.2019 zu verlängern.

### d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Während der Platzierungsphase ist die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt, den Abschluss- und Wirtschaftsprüfer zu bestellen. Für das Berichtsjahr 2018 wurde die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft „Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft“ als Prüfer bestellt.

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, finden Sie im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht.

## 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 im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endet spätestens mit dem 31.12.2019. Die Geschäftsführung hat zum Ende des Berichtsjahres die Platzierungsphase bis zum 30.06.2019 verlängert und von der Erhöhungsoption Gebrauch gemacht, wodurch das maximale Kommanditkapital auf 45.000.000 EUR angehoben wurde. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 17.780.000 EUR zuzüglich 322.995 EUR Agio.



Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -2.392.153 EUR. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Platzierungsgarantie.

Aufgrund der laufenden Platzierungsphase wurde für das vergangene Geschäftsjahr noch keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgenommen. Die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt voraussichtlich im August 2019.

Im Geschäftsjahr 2018 verhandelte und beurkundete die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft den Erwerb eines Immobilienportfolios mit Liegenschaften an 27 Standorten innerhalb Deutschlands. Die größten Standorte mit der höchsten Anzahl an Liegenschaften waren unter anderem Hagen, Chemnitz, Eisenach und Hildesheim. Aufgrund der fehlenden Fälligkeitsvoraussetzungen wurden zum Bilanzstichtag bis auf die Sicherheit in Höhe von 5.000.000 EUR keinerlei Kaufpreise gezahlt. Die Objektgesellschaft verzeichnete demnach noch keinen Nutzen-Lasten-Übergang und hat keine weiteren An- oder Verkäufe getätigt. Alle An- oder Verkäufe, welche nach dem Bilanzstichtag erfolgten finden Sie im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht.

**3.3. Entwicklung des Fondsvermögens**

**Fondsvermögen zum 31.12.2018**

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert <sup>9)</sup> in EUR
2018	15.710.842	0,88

<sup>9)</sup> Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

**3.4. Lage des Unternehmens**

**a) Ertragslage**

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fonds-konzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Aufgrund der laufenden Platzierungsphase sind keine Erträge aus Beteiligungen im Berichtsjahr zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2018 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung und Marketing in Höhe von insgesamt 2.243.972 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 2.392.153 EUR zu verzeichnen. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf -2.392.153 EUR.

**b) Finanzlage**

**(1) Kapitalstruktur**

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die sogenannte Fremdkapital Leverage Grenze gilt gemäß Anlagebedingungen §4 Abs. 3 jedoch

nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

**(2) Investitionen**

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an einer Objektgesellschaft wie folgt beteiligt. Die Investmentgesellschaft hat sich an der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG am 16.10.2018 mit 94,9 % der Anteile beteiligt. Die genaue Beteiligungsübersicht befindet sich nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage.

Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind in der Regel dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang befindet, zu entnehmen. Da jedoch keine Ankäufe getätigt wurden, entfällt dieses.

**(3) Liquidität**

Zum 31.12.2018 verfügt die Investmentgesellschaft über 13.673.967 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

**c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen geprägt durch die Barmittel und den Forderungen aus Einlagen, welche in Summe einen Wert von 17.286.082 EUR aufweisen. Die Finanzanlagen und Beteiligungswerte stellen mit 99.645 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten einen Wert in Höhe von 872.486 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 802.400 EUR und das Eigenkapital in Höhe von 15.710.842 EUR.

In der nachfolgendeneteiligungsübersicht sind die Haftungsanteile, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie das Eigenkapital der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

## Beteiligungsübersicht zum 31.12.2018

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

Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Eigenkapital in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	94,9 %	16.10.2018	99.645

#### 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 Objektgesellschaften 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 hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Mit den erfolgten Kapitalerhöhungen haben sich einerseits die fondsinduzierten Kosten und andererseits die Beteiligungswerte entsprechend des Wachstums der Kommanditanteile entwickelt. Die Investmentgesellschaft ist durch den Erwerb des großen Immobilienportfolios bereits sehr gut investiert, was wiederum für die wirtschaftliche Lage eine gute Basis darstellt.

#### 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 Annahmeproofung sämtlicher Mietinteressenten vor in denen 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 bereinigt. 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. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos 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.

#### **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 23,63 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 110,66 %.

## 5. Weitere Lageberichtsangaben

### 5.1. Nachtragsbericht

#### a) Kapitalerhöhung und Platzierungsphase

Nach dem Bilanzstichtag hat es einen weiteren Beschluss gegeben, der das maximale Kommanditkapital erhöht hat. Dieser Beschluss wurde zusätzlich genutzt um die Platzierungsfrist zu verlängern.

(2) Beschluss vom 08.04.2019 Erhöhung auf 60.000.000 EUR und Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.09.2019

#### b) Vermögenslage

Im Anschluss an das Berichtsjahr wurden zwei weitere Objektgesellschaften gegründet, an der sich die Investmentgesellschaft zu 100 % beteiligt hat. Die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG wurde am 19.02.2019 mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 5.000 EUR gegründet. Die ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG wurde am 21.02.2019 mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR gegründet und zum 05.03.2019 im Handelsregister erfasst.

#### c) Anlagegeschäfte

Am 19.10.2018 hat die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 64 Liegenschaften an 27 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 82.961.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von 62.336 m<sup>2</sup>, eine Gewerbefläche von 20.262 m<sup>2</sup> sowie 524 Stellplätzen. Die einzelnen Liegenschaften sind in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Hagen, Chemnitz, Eisenach und Hildesheim. Damit einhergehend hat die Gesellschaft durch die Beschlüsse vom 24.01.2019 und 13.03.2019 die Kapitalrücklage von 100.000 EUR auf insgesamt 40.500.000 EUR angehoben.

Der Ankauf einer weiteren Liegenschaft wurde am 19.03.2019 für die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG beurkundet und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 30.04.2019 in die Objektgesellschaft über. Der Kaufpreis für das Objekt in Grünstadt beläuft sich auf 1.920.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 1.424 m<sup>2</sup> sowie 23 Stellplätzen. Die Objektgesellschaft hat am 29.03.2019 den Beschluss erlassen, die Kapitalrücklage der Objektgesellschaft auf 300.000 EUR anzuheben. Mit diesem Beschluss verblieb die Haftsumme weiterhin bei 1.000 EUR. Auch mit dem anschließenden Beschluss vom 24.04.2019, welcher die Kapitalrücklage von 300.000 EUR auf 2.250.000 EUR erhöhte, verblieb die Hafteinlage bei 1.000 EUR.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG hat am 25.03.2019 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Salzgitter abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 7.400.000 EUR ist bislang noch nicht fällig, weshalb der Besitz mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 19.558 m<sup>2</sup> und einem marktüblichen Rohertrag von 1.042.553 EUR noch nicht auf die Objektgesellschaft übergegangen ist. Um jedoch die ersten angefallenen Anschaffungsnebenkosten zu begleichen hat die ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG mit den Beschlüssen vom 29.04.2019 und 11.06.2019 die Kapitalrücklage der Gesellschaft auf insgesamt 1.100.000 EUR angehoben. Die Haftsumme der Kommanditistin verblieb bei 1.000 EUR.

Zusätzlich zum Ankauf des Portfolios in Salzgitter hat die ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG am 08.05.2019 weitere Liegenschaften in Wolfsburg erworben. Die Grundstücke sind bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern, welche insgesamt 50 Wohnungen umfassen. Der Kaufpreis der Liegenschaften lag in Summe bei 3.375.000 EUR und ist bei Erfüllung der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen vorläufig zum 30.06.2019 fällig.

#### d) Finanzierung

Zur Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das unter 5.1. c) genannte Immobilienportfolio wurde am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag zwischen der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG und der Heidelberger Volksbank eG geschlossen. Die Darlehenssumme beläuft sich hierbei auf 6.000.000 EUR. Zusätzlich wurde ebenfalls am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag mit der DZ HYP AG in Höhe von 60.000.000 EUR geschlossen. Die Darlehenssumme wurde in zwei Kredittranchen aufgeteilt. Tranche 1 beläuft sich auf 54.000.000 EUR und Tranche 2 beläuft sich auf 6.000.000 EUR. Die Tranche 2 soll laut Darlehensvertrag erst zur Auszahlung kommen, wenn die Gesamtmieteinnahmen einen Wert von 5,40 Mio. EUR p.a. (Aktuell: 4,70 Mio. EUR p.a.) bei unterstellten Bewirtschaftungskosten von 25 % und einem Kapitaldienst von 5 % p.a. erreicht haben. Es ist vorgesehen mit der Tranche 2 der DZ HYP AG das Darlehen der Heidelberger Volksbank eG zum 31.03.2020, die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen vorausgesetzt, abzulösen.

Für den Erwerb des Immobilienportfolios wurde der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG seitens der Kreditinstitute ein begrenzter Kreditrahmen zur Verfügung gestellt. Aufgrund dessen hat sich die Objektgesellschaft im Anschluss an das Berichtsjahr weiterer Kapitalgeber bedient und einen zusätzlichen Darlehensvertrag mit der Primus Valor Immobilien Investment GmbH am 16.01.2019 geschlossen. Gemäß der Anforderungsmittelteilung vom 25.01.2019 belief sich der geschlossene Darlehensvertrag auf 9.235.000 EUR.

Die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 25.04.2019 ein erstes Termsheet als Finanzierungsangebot der Mainzer Volksbank eG in Höhe von 1.400.000 EUR erhalten um den Ankauf der Liegenschaft in Grünstadt wie unter 5.1. b) erläutert, zu planen. Die Annahme des Angebots steht zum heutigen Stand noch aus.



Zum Erwerb des Portfolios in Salzgitter liegt der ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG aktuell ein Termsheet der Braunschweigischen Landessparkasse vor. Die geplante Finanzierungssumme beläuft sich hierbei auf 7.337.000 EUR, welche sich aus der anteiligen Kaufpreisfinanzierung in Höhe von 5.500.000 EUR und einer Sanierungs-/Modernisierungsfinanzierung in Höhe von 1.837.000 EUR zusammensetzt. Jedoch wurde noch kein Darlehensvertrag unterzeichnet.

**e) Nachträglich ausgelagerte Tätigkeiten**

Im Anschluss an das Berichtsjahr wurde die „Kfh Immobilien Management GmbH“ durch die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG damit beauftragt das Facility/Property Management - also die Vertragsverwaltung, das Rechnungswesen, die allgemeine Verwaltung sowie das technische Gebäudemanagement - für das unter 2.1. b) genannte Immobilienportfolio zu übernehmen und durchzuführen. Die Auslagerung wurde der BaFin am 29.01.2019 gemeldet.

Des Weiteren wurde bereits 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. Mit der am 03.06.2019 durchgeführten Erweiterung des Rahmenvertrags um die Objektgesellschaften ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG und der ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG trat dieser Auslagerungsvertrag ebenfalls für die Investmentgesellschaft in Kraft. Für die Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH ist die Tätigkeit innerhalb der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG jedoch auf die Liegenschaft der Franz-Klinger-Str. in Coburg begrenzt, da diese nicht teil des unter 2.1. b) genannten Immobilienportfolios ist.

Weitere wesentliche Ereignisse oder Vorgänge, über die zu berichten wäre, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

**5.2. Angaben zu Vergütungen**

Im Geschäftsjahr 2018 waren zunächst neun Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 beschäftigt. 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 gegenüber der Prospektierung**

**Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung**

**ImmoChance Deutschland 9 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 2.3 d) Abschluss der Wirtschaftsprüfung
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	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Crailsheim, den 11. Juni 2019

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

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

**Alpha Ordinatum GmbH**  
vertreten durch ihre Geschäftsführer

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### A. Aktiva

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>19.04.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Beteiligungen	99.645,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	13.673.967,29	1.000,00
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.612.115,00	0,00
Summe der Aktiva	17.385.727,29	1.000,00

### B. Passiva

	<b>31.12.2018</b>	<b>19.04.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	802.400,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	765.083,15	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		



<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>19.04.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) gegenüber Gesellschaftern	107.402,56	0,00
<b>4. Eigenkapital</b>		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	17.780.000,00	1.000,00
b) Kapitalrücklage	322.995,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.392.153,42	0,00
	15.710.841,58	1.000,00
Summe der Passiva	17.385.727,29	1.000,00

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 19. April bis 31. Dezember 2018

	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>	
Summe der Erträge	0,00
<b>2. Aufwendungen</b>	
a) Verwaltungsvergütung	87.499,98
b) Verwahrstellenvergütung	20.081,25
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	40.600,00
d) Sonstige Aufwendungen	2.243.972,19
Summe der Aufwendungen	2.392.153,42
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-2.392.153,42
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>	
a) Realisierte Gewinne	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-2.392.153,42
<b>6. Zeitwertänderung</b>	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00





	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.392.153,42

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 19. April 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Mannheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft wurde am 19. April 2018 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 708071 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

### 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. Die Bewertung erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB, sofern nicht Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht grundsätzlich dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Zur Ermittlung des NAV der Beteiligungen wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung angewandt. Der Verkehrswert einer Immobilie bzw. Beteiligung entspricht in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb dem Kaufpreis unter analoger Anwendung des § 271 (1) Nr. 1 KAGB, soweit dieser sachgerecht erscheint.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten werden grundsätzlich gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt. Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Bewertungsunterschiede auszuweisen, da die einzige Beteiligung erst im Geschäftsjahr 2018 erworben wurde und damit mit Anschaffungskosten zu bewerten ist.

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 realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen.



Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

**III. Erläuterungen zur Bilanz**

**Aktiva**

Bei den Beteiligungen (TEUR 100) handelt es sich um eine Objektgesellschaft i.S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 13.674). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen (TEUR 3.612) handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Einlagen von Kommanditisten (TEUR 3.612).

**Passiva**

Die Rückstellungen (TEUR 802) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (TEUR 761) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 41).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 765) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung (TEUR 20), Konzeption und Prospektierung (TEUR 356), Marketing (TEUR 178), Verwaltung (TEUR 87) und Platzierungs-garantie (TEUR 120).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 107) (Vorjahr: TEUR 0) betreffen neben noch nicht abgerechneter Haftungsvergütung mit der Komplementärin im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss.

	insgesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit	
			1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
1. Verbindlichkeiten aus L. u. L	765	765	0	0
2. Sonstige Verbindlichkeiten	107	107	0	0
	0		0	0
			0	0
	872	872	0	0

Die Position Eigenkapital weist das gezeichnete Kapital der Kommanditisten (TEUR 17.780) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, die Kapitalrücklagen der Kommanditisten (TEUR 323), die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung (TEUR 0) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -2.392) aus

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 9 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 12.418,80 von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens vom 19. April bis 31. Dezember 2018**

	<b>31.12.2018</b> EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1 Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00



	31.12.2018 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.000,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0
2 Zwischenentnahmen	0
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	18.101.995,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.392.153,42
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	15.710.841,58

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2018**

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.392.153,42	0,00
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.392.153,42	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	19.04.2018 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Restgewinn EUR	Verlustanteil EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I	1.000,00	17.779.000,00	0,00	0,00	0,00	17.780.000,00
Kapitalkonto II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III	0,00	322.995,00	0,00	0,00	0,00	322.995,00



	<b>19.04.2018</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Restgewinn</b>	<b>Verlustanteil</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	0,00	0,00	0,00	-2.392.153,42		-2.392.153,42
	1.000,00	18.101.995,00	0,00	-2.392.153,42		15.710.841,58
Eigenkapital	1.000,00	18.101.995,00	0,00	-2.392.153,42		15.710.841,58

**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 17.780). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % 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) (TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 323).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Verlustlastschriften (TEUR -2.392) gebucht

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die ICD 9 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****Aufwendungen**

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 87) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung (TEUR 20) beinhaltet ausschließlich die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 41) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 2.244) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	<b>TEUR</b>
Vermittlungsprovisionen	1.571
Konzeption und Prospekterstellung	356
Marketing	178
Platzierungsgarantie	120

**V. 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 9 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Stephan Huß, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,88
Umlaufende Anteile (Stück)	17.780.000 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

**Investmentanlagevermögen**

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	17.10.2018	100

**Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018**

**I. Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland**

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist zum 31.12.2018 weder zivilrechtlich noch wirtschaftlich Eigentümer von direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien.

**II. Objektgesellschaft**

Mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2018 hat die Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG einen Teil des Immobilienportfolios „Agora“ erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand für 70 Objekte am 01. April 2019 und für weitere 13 Objekte am 01. Mai 2019 statt. Für 4 Objekte des Portfolios wird der Übergang von Nutzen und Lasten voraussichtlich am 01. Juli 2019 stattfinden.

**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 <sup>*)</sup>
2017	EUR -	EUR -
2018	EUR 15.710.841,58	EUR 0,88

<sup>\*)</sup> 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 resultiert im Wesentlichen aus der Ergebnisentwicklung des ersten Geschäftsjahres.

**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 9.722.341,82
= Gesamtkostenquote <sup>*)</sup>	24,6 %



**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 Ordinatum GmbH (KVG) <sup>9)</sup>	EUR	87.499,98
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	20.081,25

<sup>9)</sup> 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 folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Das Kommanditkapital wurde auf 60.000.000 EUR angehoben und die Platzierungsphase bis zum 30.09.2019 verlängert.

Des Weiteren wurden die Objektgesellschaften ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG sowie ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG zum Erwerb von Immobilien gegründet. Diese und andere Vorgänge, welche jedoch nicht von besonderer Bedeutung sind, 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 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 323.

Mannheim, den 11. Juni 2019

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

*gez. Sascha Müller*

*gez. Stephan Hug*

*gez. Holger Kalmbach*

**Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer**

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

**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.

Mannheim, den 11. Juni 2019

*gez. Stephan Hug*

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (EB-Wert: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (EB-Wert: €)	Anteil des Vermögenspostens % (EB-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	99.645,00	n/a	99.645,00	0,63
		(0,00)	(n/a)	(0.000,00)	(00,00)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	13.673.967,29	n/a	13.673.967,29	87,04
		(1.000,00)	(n/a)	(1.000,00)	(100,00)
Forderungen	Forderungen	3.612.115,00	n/a	3.612.115,00	22,99
		(0,00)	(n/a)	(0.000,00)	(00,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen	0,00	n/a	0,00	0,00
		(0,00)	(n/a)	(0,00)	(00,00)
Rückstellungen	Rückstellungen	-802.400,00	n/a	-802.400,00	-5,11
		(0,00)	(n/a)	(-0.000,00)	(-0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-765.083,15	n/a	-765.083,15	-4,87
		(0,00)	(n/a)	(-0.000,00)	(-0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-107.402,56	n/a	-107.402,56	-0,68
		(0,00)	(n/a)	(-0.000,00)	(-0,00)
		15.710.841,58		15.710.841,58	100,00
		(1.000,00)		(1.000,00)	(100,00)

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 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 19. April 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 und i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (I DW) 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 9 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:

- 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.



•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*