



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

Crailsheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Den uneingeschränkten Vermerk haben wir wie folgt erteilt:

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Unvollständigkeiten, 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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 2019 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, den 17. Juni 2020

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

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. Chancen- und 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

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

5.2. Angaben zu Vergütungen

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. 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 31.12.2019

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	1.370	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 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, hat die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

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 erfolgte 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, nachdem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellte. 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 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.) 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 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

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 99.832 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 Verkaufvergütung 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 Ordinatum 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 befindet sich zum Ende des Berichtsjahres weiterhin in der Desinvestitionsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des Berichtsjahres konnten sich laut Gutachten die Verkehrswerte einiger Immobilien verbessern. Die Immobilie am Standort Würzburg konnte im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 270.000 EUR auf einen Verkehrswert von 1.510.000 EUR verzeichnen. Das „Tridenta“-Portfolio hatte durch die betriebene Verkaufsförderung nochmals eine Wertsteigerung erfahren. Dieser Anstieg wurde zugleich bei der Veräußerung des Portfolios am 06.06.2019 realisiert. Der Verkaufspreis belief sich vor Abzug sämtlicher Kosten auf 35.000.000 EUR und wurde nach Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten, Sicherheiten, Mietgarantien sowie Transaktionskosten vollständig an die Anleger ausgezahlt. Der Besitz des Portfolios ging mit dem 01.10.2019 auf den neuen Eigentümer über.

Am 12.09.2019 wurde der Verkauf der Siegstraße in Siegen verhandelt, welche nicht Teil des „Tridenta“-Portfolios war. Das Objekt ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 22.10.2019 auf den neuen Eigentümer über und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 570.000 EUR veräußert. Auch der Verkauf des letzten Objekts in Siegen, die Liegnitzer Straße, wurde noch am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelt. Der Kaufpreis in Höhe von 957.000 EUR war jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, weshalb der Nutzen-Lasten-Übergang erst im darauffolgenden Jahr stattfand.

Im Jahr 2019 konnte die Investmentgesellschaft eine weitere Immobilie des Bestandes veräußern. Abzüglich der Kostenerstattung für eine Baugenehmigung in Höhe von 250.000 EUR, wurde die Münchner Straße in Frankfurt zu einem Verkaufspreis in Höhe von 12.650.000 EUR am 10.10.2019 veräußert. Aufgrund der Verkaufsbedingungen waren der Kaufpreis und Nutzen-Lasten-Übergang zum 31.12.2019 noch nicht fällig.

Am Standort Minden wurden im Laufe des Berichtsjahres die letzten Wohneinheiten veräußert und gingen zu verschiedenen Daten in den Besitz der neuen Eigentümer über, womit die Immobilie nicht länger zum Bestand der Investmentgesellschaft gehört.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019 zu entnehmen, welches sich im Anhang 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 restlichen Einheiten am Standort Minden sowie der Immobilien aus dem „Tridenta“-Portfolio, werden zum Ende des Berichtsjahres noch 3 Fondsobjekte direkt von der Investmentgesellschaft gehalten. Das Portfolio ist über 3 Standorte verteilt und hält zum Bilanzstichtag das Eigentum an 56 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 4.631 m². Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2019 auf 14.867.000 EUR. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2019

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

Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert / Verkaufspreis in EUR
Würzburg	843	1	7 / 0	1.510.000

Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert / Verkaufspreis in EUR
Frankfurt	2.711	1	26 / 5	12.400.000
Siegen	1.077	1	18/0	957.000
Gesamt	4.631	3	56	14.867.000

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH (bis 21.10.2019 Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH) vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete lt. Gutachten, sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag wider. Berechnungsgrundlage sind die jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien. Die einzelnen Werte finden Sie in dem Immobilienverzeichnis im Anhang wieder

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2019

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

Standort	Bewertungsmiete	Ø mtl. Kaltmiete / m ²
	in EUR	in EUR
Würzburg	91.260	9,02
Frankfurt	499.862	15,37
Siegen	69.360	5,37

e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden jedoch ist ein Teil der 1.200.000 EUR, welche noch zum Abruf für das Objekt in Frankfurt bereitstanden, für weitere Maßnahmen in 2019 abgerufen worden.

Mit Veräußerung der verbliebenen Verwaltungseinheiten in Minden löste die Geschäftsleitung das dazugehörige Darlehen in Höhe von insgesamt 150.000 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurden mit der Veräußerung des „Tridenta“-Portfolios die jeweils dazugehörigen Darlehen fast vollständig abgelöst. Insgesamt wurden mit den Veräußerungen des Geschäftsjahres Darlehen in Höhe von ca. 16.593.950 EUR zurückgeführt. Ein Restwert der Darlehen ist an das letzte Objekt in Siegen gekoppelt weshalb eine Tilgung bis zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgte.

Nachfolgend wird der Stand der bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2019

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

Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Würzburg	Sparkasse Ostunterfranken	Prager Ring	1.015.888
	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	3.088.255



Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	230.459 *
	Kreissparkasse Köln	Liegnitzerstr.	37.500
Siegen	Nassauische Sparkasse	Liegnitzerstr.	351.571
Gesamt			4.723.673

* Nach einem Abruf in Höhe von 170.170 EUR beläuft sich der zum 31.12.2019 noch abrufbare Darlehensbetrag auf 942.995 EUR.

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2018 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 08.08.2019. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2018 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2019 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2019 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	Custodus Objektmanagement GmbH (bis 21.10.2019 Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH)
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.



Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Objektverwaltung GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem technische Gebäudemanagement 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.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche 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 KARBV 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).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals kündigen.
Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

Des Weiteren haben 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) Auszahlungen an die Anleger

Am 02.10.2019 hat die Geschäftsleitung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemeinsam mit der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinum GmbH beschlossen, eine Sonderauszahlung aus Liquidität in Höhe von 50% bezogen auf den Nominalbetrag der jeweiligen Kommanditeinlage zu tätigen.

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

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland sah vor der COVID-19-Pandemie, also noch im Berichtsjahr, so aus, dass sie sich im Laufe des Jahres 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbesserte, allerdings deutlich an Schwung verloren hat. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Mit 0,6 % lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 1,5 %, als auch unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3%. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Der Ausblick laut des DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 ist negativ.

In Deutschland hat sich im Jahr 2019 die Zahl der Baugenehmigungen um 0,4 % auf 360.600 Wohnungen erhöht und verblieb somit knapp über dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2019 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund EUR 90 Mrd. gegenüber EUR 78,1 Mrd. im Vorjahr, und stieg damit weiter deutlich an. Ob die hohe Nachfrage wie ursprünglich angenommen auch in 2020, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2019, anhalten wird ist fraglich. Allerdings liegen Gründe für weitere Transaktionen vor, wie unter anderem das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der nach wie vor hohe Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2019 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. Mit der gegenwärtigen Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin eine wichtige politische Diskussion.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik der 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.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie, wird in Abschnitt 5. Dargestellt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

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. Die Investmentgesellschaft befindet sich zum Ende des Berichtsjahres weiterhin in der Desinvestitionsphase.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 5.296.555 EUR (Vorjahr: 5.343.457 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die erfolgreichen Veräußerungsgeschäfte mit einem Ergebnis in Höhe von 6.597.267 EUR sowie den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 3.721.178 EUR zurückzuführen.

Die Auszahlung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte im Oktober 2019 gemeinsam mit einer Sonderauszahlung und belief sich auf insgesamt 50,0 % des Kommanditkapitals. Aufgrund der Desinvestitionsphase in der sich die Investmentgesellschaft befindet, werden nur noch geringe laufende Einnahmen erzielt, die Schlussauszahlung für 2019 und 2020 wird daher aller Voraussicht nach wie prognostiziert gegen Ende 2020 an die Anleger getätigt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2019

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
	2019	10.708.889	0,27

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 3.721.178 EUR (Vorjahr: 5.059.465 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 2.861.622 EUR (Vorjahr: 3.980.564 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass veräußerte Immobilien noch im Berichtsjahr in den Besitz der Käufer und neuen Eigentümer übergegangen sind. Einen weiteren wesentlich Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.717.511 EUR (Vorjahr: 1.823.587 EUR) dar und setzen sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für das Assetmanagement, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer, Forderungsverlusten sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen 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 5.085.809 EUR zu verzeichnen.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 6.597.267 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 auf 5.296.555 EUR (Vorjahr: 5.343.457 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf 7.586.316 EUR (Vorjahr: 4.307.420 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgt im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung) und beläuft sich im Berichtsjahr auf 2.289.761 EUR. 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 gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2019 bei 10.424.207 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 4.723.673 EUR nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der hohen Ausschüttungen auf insgesamt 10.709.889 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung des „Tridentia“-Portfolios und der Immobilien in Siegen und Minden, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 14.867.000 EUR (Vorjahr: 40.905.600 EUR). Investitionen wurden vor allem in Minden mit 245.177 EUR und dem „Tridentia“-Portfolio mit insgesamt 208.165 EUR getätigt. Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügt die Investmentgesellschaft über 719.620 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 14.867.000 EUR aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 1.938.952 EUR auf. Die fortgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten stellen mit 278.238 EUR den Rest des Vermögens dar. Inklusive der Darlehen mit Objektbezug weisen die Kredite von Kreditinstituten auf der



Passivseite einen Gesamtbetrag in Höhe von 4.723.673 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 476.569 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 693.285 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Der wesentliche Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 10.708.889 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 im Berichtsjahr innerhalb der Desinvestitionsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Die kontinuierlichen Auszahlungen sowie die Sonderauszahlung im vergangenen Wirtschaftsjahr belegen die wirtschaftliche gute Lage. Dadurch, dass ein Großteil des Immobilienbestandes im Berichtsjahr veräußert werden konnte und auch die letzten Immobilien bereits verkauft wurden oder sich im Verkauf befinden, bewegt sich die Investmentgesellschaft langsam dem Ende der Desinvestitionsphase zu. Auch das positive Ergebnis des Geschäftsjahres lässt auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen. Mit der letzten Veräußerung wird die Investmentgesellschaft in die Liquidationsphase übergehen und den wirtschaftlichen Kern abgewickelt haben.

4. Chancen- und 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 hat sich seit dem Übergang in die Desinvestitionsphase geändert und liegt nun bei dem potenziellen Scheitern der in Verkauf befindlichen Objekte. Entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen kann es dazu kommen, dass die Immobilien länger gehalten werden müssen als ursprünglich prognostiziert. 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 möchte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine kontinuierliche und auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklung der einzelnen Immobilien, diese bestmöglich auf potenzielle Veränderungen der Märkte vorbereiten und die Substanz sicherstellen. Dieser Vorgang wurde bereits beim Ankauf der Immobilien durch eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung eingeleitet und mit einer professionellen Bewirtschaftung über die Laufzeit verfolgt.

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 regelmäßige 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 2019 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.

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 bis zum Bilanzstichtag 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 153,11 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 159,73 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern bieten weiterhin die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können.



Aufgrund der Desinvestitionsphase und dem damit einhergehenden Verkauf sämtlicher Immobilien, bietet sich die Chance durch Verkaufsförderungen eine Steigerung der Verkaufserlöse zu erzielen. Die dort durchgeführten Maßnahmen, welche die Attraktivität der Immobilie steigern sollen, können die Position bei einer Veräußerung maßgeblich stärken. Zusätzlich können durch bauliche Investitionen eine kurzfristige Steigerung der Vermietungsquote und gleichzeitig eine Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte erzielt werden. Dieser Anstieg kann dazu führen, dass für die Kaufinteressenten in Zukunft laufend höhere Liquiditätsüberschüsse erzielt werden, was ein wesentliches Kaufargument darstellt. Bauliche Investitionen haben aber gleichzeitig das Potenzial zu signifikanten Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilien und einer Erhöhung der potenziell erzielbaren Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Der Kaufpreis des am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelten Verkaufs der Liegnitzer Straße in Siegen, war zum 31.12.2019 noch nicht fällig. Erst nach Bilanzstichtag wurde der Kaufpreis in Höhe von 957.000 EUR fällig womit die Immobilie zum 01.03.2020 in den Besitz des neuen Eigentümers über ging. Die 1.077 m² Wohnfläche befinden sich somit nicht länger im Bestand der Investmentgesellschaft.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt geht die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft davon aus, dass spätestens im vierten Quartal die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen und der Besitz auf den neuen Eigentümer übergehen kann. Aktuell befindet man sich im Austausch mit den zuständigen Ämtern um eine schnelle Abwicklung herbeizuführen.

Seit Anfang des Wirtschaftsjahres 2020 befindet sich die Investmentgesellschaft mit der am 01.10.2015 erworbenen Immobilie in Würzburg, im Einzelvertrieb. Die sieben Wohnungen, welche sich auf eine Wohnfläche von 623 m² verteilen werden demnach einzeln veräußert. Dies bringt zwar einen erhöhten Aufwand mit sich, jedoch kann durch die stückweise Veräußerung der Immobilie ein gesteigerter Verkaufserlös erzielt werden. Zurzeit befinden sich zwei Wohnungen in Verhandlung mit Kaufinteressenten, bei denen bereits ein Notartermin vereinbart wurde.

b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemi, welche durch den neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkauf oder Abwicklung der letzten Immobilien befindet. Hier kann es lediglich zu verzögerter Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten und Ämtern kommen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten. Durch erhöhte Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit könnte es zu einer Dämpfung bei der Investitionsbereitschaft kommen.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung jedoch davon aus, dass es nur geringe Auswirkungen auf die abschließenden Geschäfte geben wird. Da sich die Investmentgesellschaft in der Desinvestitionsphase befindet und sich derzeit nur noch zwei Immobilien im Bestand befinden, von denen eine Immobilie bereits in 2019 notariell beurkundet wurde, sind negative Auswirkungen auf den Erfolg der Gesellschaft als niedrig bis gar nicht anzusehen.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wengleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehende Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobilienmärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 waren (inklusive der Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 13 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 Mitarbeiter in Teilzeit. Im Laufe des Jahres gab es 3 Austritte und bis zum 31.12.2019 4 Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr 2019 nahezu unverändert ca. 16 Mitarbeiter beschäftigte. Zum 31.12.2019 beschäftigte die KVG 17 Mitarbeiter - hiervon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.028.665 EUR (Vorjahr: 730.508 EUR) sowie 183.393 EUR (Vorjahr: 99.405 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

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	



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden 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 05. Juni 2020

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 2019

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	14.867.000,00	40.905.600,00
2. Anschaffungsnebenkosten	278.238,36	1.856.245,02
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		



Investmentanlagevermögen	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	719.619,94	1.381.527,35
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	321.325,33	1.966.895,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	898.006,52	1.578.136,37
Summe der Aktiva	17.084.190,15	47.688.404,47
B. Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	481.774,25	833.731,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.723.672,90	21.357.511,08
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	476.568,69	1.100.409,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	25.439,25	85.415,25
b) Andere	667.846,07	1.196.265,32
	693.285,32	1.281.680,57
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	-3.982.997,38	16.009.502,62
b) Kapitalrücklage	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.933.522,99	3.643.761,50
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	1.937.458,50	-3.405.998,37
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.296.554,88	5.343.456,87
	10.708.888,99	23.115.072,62
Summe der Passiva	17.084.190,15	47.688.404,47

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019



	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.721.177,61	5.059.464,61
b) Sonstige betriebliche Erträge	63.919,19	235.580,90
Summe der Erträge	3.785.096,80	5.295.045,51
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	316.369,46	438.256,80
b) Bewirtschaftungskosten	2.861.621,67	3.980.564,23
c) Verwaltungsvergütung	99.832,21	127.515,29
d) Verwahrstellenvergütung	26.775,00	26.875,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	63.700,00	71.022,69
f) Sonstige Aufwendungen	1.717.510,94	1.823.587,27
Summe der Aufwendungen	5.085.809,28	6.467.821,29
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.300.712,48	-1.172.775,78
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	6.995.504,30	6.516.232,65
b) Realisierte Verluste	398.236,94	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	6.597.267,36	6.516.232,65
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.296.554,88	5.343.456,87
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.867.768,16	1.119.328,32
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	1.578.006,67	2.155.365,37
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.289.761,49	-1.036.037,05
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.586.316,37	4.307.419,82

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl	Kurs	Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€	€	€	%
		(Vorjahr: €)		(Vorjahr: €)	(Vorjahr: %)
Sachanlagen	Grundstücke und Gebäude	14.867.000,00	n/a	14.867.000,00	138,82
		(40.905.600,00)	(n/a)	(40.905.600,00)	(176,96)



Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl		Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€	Kurs		
		(Vorjahr: €)	(Vorjahr: €)	(Vorjahr: €)	(Vorjahr: %)
Anschaffungsnebenkosten	Grundstücke und Gebäude	278.238,36	n/a	278.238,36	2,60
		(1.856.245,02)	(n/a)	(1.856.245,02)	(08,03)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	719.619,94	n/a	719.619,94	6,72
		(1.381.527,35)	(n/a)	(1.381.527,35)	(05,98)
Forderungen	Forderungen	321.325,33	n/a	321.325,33	3,00
		(1.966.895,73)	(n/a)	(1.966.895,73)	(08,51)
Sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen	898.006,52	n/a	898.006,52	8,39
		(1.578.136,37)	(n/a)	(1.578.136,37)	(06,83)
Rückstellungen	Rückstellungen	-481.774,25	n/a	-481.774,25	-4,50
		(-833.731,00)	(n/a)	(-833.731,00)	(-3,61)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten	-4.723.672,90	n/a	-4.723.672,90	-44,11
		(-21.357.511,08)	(n/a)	(-21.357.511,08)	(-92,40)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-476.568,69	n/a	-476.568,69	-4,45
		(-1.100.409,20)	(n/a)	(-1.100.409,20)	(-4,76)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-693.285,32	n/a	-693.285,32	-6,47
		(-1.281.680,57)	(n/a)	(-1.281.680,57)	(-5,54)
		10.708.888,99		10.708.888,99	100,00
		(-23.115.072,62)		(-23.115.072,62)	(-100,00)

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

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, der KARBV 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.

Bewertungsgrundsätze

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

Die 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 wird der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter gutachterlich ermittelt. 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 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 gem. § 22 (3) KARBV realisierte und nicht realisierte 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 aus Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten unter Berücksichtigung der Ausbuchung der Restbuchwerte der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte ist als Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.867 (Vorjahr: TEUR 40.906) und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 1.856) handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, die alle in 2015 und 2016 erworben wurden. In 2019 wurden diverse Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 720 (Vorjahr: TEUR 1.382) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 1.967) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung. Darin enthalten sind Forderungen aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: 1.738).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 898 (Vorjahr: TEUR 1.578) werden überwiegend Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 482 (Vorjahr: TEUR 834) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 64), für Leerstandkosten (TEUR 70) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 349).

Unter Kredite in Höhe von TEUR 4.724 (Vorjahr: TEUR 21.358) werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf den im Bestand befindlichen Immobilien besichert sind.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 477 (Vorjahr: (TEUR 1.100) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 693 (Vorjahr TEUR 1.282) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 668 (Vorjahr: TEUR 1.196), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen, und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 85).



	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Kredite	4.724 (688)	0 (15.888)	
2. Verbindlichkeiten aus LuL	477 (1.100)	0	0	477 (1.100)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	25 (85)	0 (0)	0 (0)	25 (85)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	668 (1.196)	0 (0)	0 (0)	668 (1.196)
	5.894	0	0	5.894

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -43.968 (Vorjahr: TEUR -23.975), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 5.934 (Vorjahr: TEUR 3.644), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.937 (Vorjahr: TEUR -3.406), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 5.297 (Vorjahr: TEUR 5.343) 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 TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 80) von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Komplementäre I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		



	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	23.115.072,62	30.803.152,80
1. Entnahmen für das Vorjahr	-19.992.500,00	-11.995.500,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	5.296.554,88	5.343.456,87
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.289.761,49	-1.036.037,05
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	10.708.888,99	23.115.072,62

Verwendungsrechnung zum 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.296.554,88	5.343.456,87
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.296.554,88	5.343.456,87

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2019	Einlagen	Entnahmen	Gew inn	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementä					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditist					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-23.975.497,38	0,00	-19.992.500,00	0,00	-43.967.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	1.937.458,50	0,00	0,00	5.296.554,88	7.234.013,38
	19.471.311,12	0,00	-19.992.500,00	5.296.554,88	4.775.366,00
Eigenkapital	19.471.311,12	0,00	-19.992.500,00	5.296.554,88	4.775.366,00

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), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 19.993) gebucht.

–Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).

–Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Gewinn TEUR 5.297) gebucht.

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 in Höhe von TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 5.059) handelt es sich um die Mieterträge aus den in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 438) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 2.862 (Vorjahr: TEUR 3.981) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für die im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte.

Die Verwaltungsvergütung von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 127) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 71) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.718 (Vorjahr: TEUR 1.824) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	27	53
Assetmanagement	300	300
Periodenfremde Aufwendungen	118	702
Gewerbsteuer	446	347
Forderungsverluste	536	76
Rechts- und Beratungskosten	35	195

Aus Veräußerungsgeschäften realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 6.996 (Vorjahr: TEUR 6.516) sowie Verluste in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR -1.036) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objekte von TEUR 3.868 (Vorjahr: TEUR 1.119) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten von TEUR 1.578 (Vorjahr: TEUR 2.155) unter Berücksichtigung der Ausbuchung des Restbuchwertes der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte.

IV. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 5.296.554,88 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,27
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000 ^{*)}

^{*)} Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2019
I. Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	32423	Minden ^{*)}	Dombrede 54-64	(zum Teil in 2018 und 2019) 01.11.2019
DE	74564	Crailsheim	Trutenbacherweg 6,8,10	01.11.2015
DE	48431	Rheine	Felsenstraße 11-59, Dutumer Str., Nienbergstraße	01.01.2016
DE	51379	Leverkusen	Kopernikusstraße 20a/22	01.02.2016
DE	74564	Crailsheim II	Julie-Pöhler-Str. 1-11	01.02.2016
DE	36043	Fulda	Weserstr. 12-18, Mainstr. 11-17, Ronsbachstr. 31-37, Moselstr. 2-24	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Wittgensteiner Str. 100-110, 116-122	01.10.2019
DE	57078	Siegen	Breitscheidstr. 2,2a,2b	01.10.2019
DE	57080	Siegen	Am Rothenberg 25,27,29	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Am Kornberg 54,56	01.10.2019
DE	57078	Siegen	Am Bauhof 8	01.10.2019



Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	57074	Siegen	Anton-Delius-Str. 46-52	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Batterieweg 12-14, Lützowstr. 32-42	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Corvinustr. 47	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Ernstweg 10-12	01.10.2019
DE	57080	Siegen	Grabettstr. 118-124	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 106	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 107-109	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 108	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Lothar-Ihrle-Str. 3-5	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Marienbornerstr. 212	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Rappenweiher 6	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Schlachthausstr. 4-6, Wiesenstr. 91-95, Frankfurter Str. 120	01.10.2019
DE	49808	Lingen	Mühlenbachstr. 21-35; Glogauer Str. 1-7, Langbielauer Str. 1-8, 10-16	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Siegstr. 93,95,97	22.10.2019
DE	60329	Frankfurt a. M. ^{*)}	Münchener Str. 47	noch nicht erfolgt (voraussichtlich 2020)
DE	57072	Siegen ^{**)}	Liegnitzer Str. 66,74,88	noch nicht erfolgt (voraussichtlich 2020)

^{*)} Teilverkauf in 2018 und 2019

^{**)} Bei diesen Verkäufen wurden notarielle Kaufverträge im Berichtsjahr mit der UR Nr. 676/2019 vom 10. Oktober 2019 zum Kaufpreis von 12.400 TEUR und UR Nr. 812/2019 vom 13. Dezember 2019 zum Kaufpreis von 957 TEUR geschlossen. Zum 31.12.2019 ist die ICD 7 Renovation Plus GmbH & Co. KG sowohl noch wirtschaftlicher als auch zivilrechtlicher Eigentümer der Objekte.

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks [*]	Art der Nutzung ^{**}	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	W, B	W, Gew	01.04.2016	1960
97084 Würzburg, Prager Ring 2	W	W	01.10.2015	1992
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	W	W	01.09.2016	1979

Lage des Grundstücks	Nutzfläche			Ausstattungsmerkmale ^{***}
	Grundstücksgröße (qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	844	634	1.366	G, A



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale ***
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
97084 Würzburg, Prager Ring 2	1162,83	-	623	-
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	1695	-	1.077	G

* Art des Grundstücks: W= Mietwohngrundstück B = Büro- und Geschäftsgebäude

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

*** Ausstattungsmerkmale: G = Gewerbe A = Aufzugsanlage

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

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote	Reslaufzeit (RLZt)	Mietverträge		
	(%)	(Jahre)			
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	65,23%	W: unbefristet, Gewerbe bis 12/2021		8.250.000	499.862
97084 Würzburg, Prager Ring 2	100%	unbefristet		1.510.000	91.260
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	21,22%	unbefristet		770.000	69.360

Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer	Anschaftungsnebenkosten	Fremdfinanzierungsquote
	(Jahre)	(EUR)	(% des VKW)
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	47	228.352	37,43%
97084 Würzburg, Prager Ring 2	43	65.300	67,28%
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	40	477.281	0,00%

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
2019	EUR 10.708.888,99	EUR 0,27

) 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 20.591.730,92
= Gesamtkostenquote ^{*)}	9,26 %
Transaktionskosten ^{**)}	EUR 2.042.938,03
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	9,92 %

^{*)} 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 Ordinatium GmbH (KVG) ^{*)}	EUR 99.832,21
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 26.775,00

^{*)} 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 Vermittlerin wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB**Veräußerungsgeschäfte**

Mit Datum vom 10.10.2019 hat die Gesellschaft den Verkauf der Immobilie Frankfurt am Main, Münchener Straße, mit einem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 12.400 beurkundet. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass spätestens im vierten Quartal die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen und der Besitz auf den neuen Eigentümer übergehen kann. Aktuell befindet man sich im Austausch mit den zuständigen Ämtern um eine schnelle Abwicklung herbeizuführen.

Mit Datum vom 13.12.2019 hat die Gesellschaft den Verkauf der Immobilien Siegen, Liegnitzer Straße beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgehende Kaufpreis beträgt TEUR 957; der Übergang des wirtschaftlichen und zivilrechtlichen Eigentums erfolgte am 01.03.2020.

Weiterhin befindet sich die Gesellschaft mit der Immobilie Würzburg seit Beginn des Jahres 2020 im Einzelvertrieb der sieben Wohnungen. Dies bringt zwar einen erhöhten Aufwand mit sich, jedoch wird durch die stückweise Veräußerung der Immobilie die Erzielung eines gesteigerten Verkaufserlöses erhofft. Zurzeit befinden sich zwei Wohnungen in Verhandlung mit Kaufinteressenten, bei denen bereits ein Notartermin vereinbart wurde.

Gesamtbewertung der Risikolage

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Coronakrise geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkauf oder Abwicklung der letzten Immobilien befindet. Hier kann es lediglich zu verzögerter Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten und Ämtern kommen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten. Durch erhöhte Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit könnte es zu einer Dämpfung bei der Investitionsbereitschaft kommen.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung jedoch davon aus, dass es nur geringe Auswirkungen auf die abschließenden Geschäfte geben wird. Da sich die Investmentgesellschaft in der Desinvestitionsphase befindet und sich derzeit nur noch zwei Immobilien im Bestand befinden, von denen eine Immobilie bereits in 2019 notariell beurkundet wurde, sind negative Auswirkungen auf den Erfolg der Gesellschaft als niedrig bis gar nicht anzusehen.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wengleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehenden Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobiliemärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

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 29. Mai 2020

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

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 29. Mai 2020

gez. Stephan Huß

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach