



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

Mannheim

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 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 2019 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 den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB und i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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.

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 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 5. Juni 2020

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht

Alternativer Investmentfonds (AIF)

ImmoChance Deutschland 9 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 gegenüber der Prospektierung

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

- 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**



a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, zum Teil noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 9 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endet mit dem 16.12.2019. Dennoch kam es aufgrund des Jahreswechsels zu einem zeitlichen Versatz in der Bearbeitung, weshalb einzelne Verträge erst nach Bilanzstichtag verarbeitet wurden.

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2019

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

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR *
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2850	99.870.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2851	99.871.000

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 9 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft belaufen sich auf die Erzielung von Einnahmüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen.

b) Anlagestrategien

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



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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß erfolgte die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 19.06.2018 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

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

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 1.644.120 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 gelten soll. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 517.169 EUR an Verwaltungsgebühren erhalten.

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.



Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 01.02.2018 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2018 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin im Oktober 2018 die Platzierungsphase, welche mit dem 16.12.2019 endete. Durch die Beendigung des Platzierungszeitraumes befindet sich die Investmentgesellschaft zum Ende des Berichtsjahres in der Investitions- bzw. mit einzelnen Objektgesellschaften in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 101.961.105 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 5.228.755 EUR inkl. Agio aus.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen dazu genutzt, die umfangreichen Ankäufe über die Objektgesellschaften im Berichtsjahr zu finanzieren. Am 19.10.2018 hat die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios (AGORA) mit 64 Liegenschaften an 27 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis belief sich auf insgesamt 82.961.000 EUR und umfasste eine Wohnfläche von 62.336 m², eine Gewerbefläche von 20.262 m² sowie 524 Stellplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Hagen, Chemnitz, Eisenach und Hildesheim. Beim oben genannten Kaufvertrag kam es jedoch zu einem Teilrücktritt für die Immobilie am Standort Seelze. Mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 2.914 m² sowie 59 Stellplätzen und einem Kaufpreis in Höhe von 2.940.000 EUR, musste das Objekt aufgrund fehlender Fälligkeitsvoraussetzungen rückabgewickelt werden.

Der Ankauf einer weiteren Liegenschaft wurde am 19.03.2019 für die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG beurkundet und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang am 01.05.2019 in die Objektgesellschaft über. Der Kaufpreis für das Objekt in Grünstadt belief sich auf 1.920.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 1.424 m² sowie 23 Stellplätzen.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG hat am 25.03.2019 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Salzgitter abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 7.400.000 EUR war zum 31.08.2019 fällig, wodurch der Besitz mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 19.558 m² am 01.09.2019 auf die Objektgesellschaft übergegangen ist.

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

Die genauen Details sind 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

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende vier Objektgesellschaften, von denen drei zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.469 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 102.095 m² halten. Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG wurde am 11.12.2019 gegründet und hielt zum 31.12.2019 noch keine Immobilien. Das Immobilienvermögen von 93.232.000 EUR war zum 31.12.2019 auf 73 Fondsobjekte und über 28 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2019

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

Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert EUR
	Barsinghausen	1.984	1	9 / 10	1.690.000
	Berlin	290	1	4/0	590.000
	Bochum	2.435	2	40/3	2.569.000
	Bonn	521	1	4/1	1.010.000
	Bottrop	2.238	1	28/0	2.310.000
	Braunschweig	792	1	13/2	1.370.000
	Burgwedel	2.247	2	27 / 8	2.930.000
ICD 9 OG 1	Chemnitz	13.062	11	176/9	10.720.000
GmbH & Co. KG	Coburg	1.536	1	18/0	1.690.000
	Düren	1.712	1	7/2	2.430.000
	Eisenach	5.680	5	68/6	5.707.000
	Essen	1.458	2	9/7	1.240.000
	Gehrden	1.299	1	32/0	1.700.000
	Gelsenkirchen	1.128	1	9/3	351.000
	Gera	2.980	2	32/5	2650.000
	Gevelsberg	841	1	9/2	731.000
	Gotha	2.575	1	3 / 16	2.060.000
	Hagen	10.657	9	114/10	8.310.000
	Hildesheim	7.180	7	103/5	7.330.000
	Jena	2.386	1	30/8	3.720.000
ICD 9 OG 1	Solingen	1.610	1	24/0	1.730.000
GmbH & Co. KG	Weimar	1.340	2	8 / 7	1.624.000
	Witten	2.274	1	44/0	2.190.000
	Wolfenbüttel	2.797	1	21 / 10	3.240.000
	Wolfsburg	2.422	1	40/7	4.440.000
	Wuppertal	5.648	5	50/11	4.260.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	1.424	1	18/3	2.240.000
ICD 9 OG 3	Wolfsburg	2.021	2	50/0	3.400.000
GmbH & Co. KG	Salzgitter	19.558	7	309/5	9.000.000

Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert EUR
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-
Gesamt		102.095	73	1.329 / 140	93.232.000

Es befanden sich zum 31.12.2019 keine Objektgesellschaften im Bestand der Investmentgesellschaft, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang der angekauften Immobilien noch ausstand. Eine Objektgesellschaft wurde für potenzielle Ankäufe bereits gegründet.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodius Objektmanagement GmbH (bis zum 21.10.2019 Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH) sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltemiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2019

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

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.092	5.759.356	6,07
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.424	111.840	6,55
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	21.579	1.140.687	4,41
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	-	-	-

e) Finanzierung

Zur Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das unter 2.1. b) genannte Immobilienportfolio Namens „AGORA“, wurde am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag zwischen der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG und der Heidelberger Volksbank eG geschlossen. Die Darlehenssumme beläuft sich hierbei auf 6.000.000 EUR. Zusätzlich wurde ebenfalls am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag mit der DZ HYP AG in Höhe von 60.000.000 EUR geschlossen. Diese Darlehenssumme wurde in zwei Kredittranchen aufgeteilt. Tranche 1 beläuft sich auf 54.000.000 EUR und Tranche 2 beläuft sich auf 6.000.000 EUR. Die Tranche 2 soll laut Darlehensvertrag erst zur Auszahlung kommen, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen wie unter anderem ein Kapitaldienstdeckungsgrad von mind. 135 % erfüllt wurden.

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

Die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 22.07.2019 das Finanzierungsangebot der Mainzer Volksbank eG in Höhe von 1.400.000 EUR angenommen, um den Ankauf der Liegenschaft in Grünstadt wie unter 2.1. b) erläutert abzuschließen.

Zum Erwerb des Portfolios in Salzgitter hat die ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG das Finanzierungsangebot der Braunschweigischen Landessparkasse am 10.07.2019 angenommen. Die Finanzierungssumme belief sich hierbei auf 7.337.000 EUR, welche sich aus der anteiligen Kaufpreisfinanzierung in Höhe von 5.500.000 EUR und einer Sanierungs- / Modernisierungsfinanzierung in Höhe von 1.837.000 EUR zusammensetzt.

Darlehensübersicht zum 31.12.2019

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



Objektgesellschaft	Standort	Objekte / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
	Diverse	Finanzierung „AGORA“ Teil 1	Heidelberger Volksbank	5.770.872
ICD 9 OG 1	Diverse	Finanzierung „AGORA“ Teil 2	DZ HYP AG	51.937.845
GmbH & Co. KG	Diverse	Zwischenfinanzierung Tranche 1	Primus Valor Immobilien Investment GmbH	3.600.000
	Diverse	Zwischenfinanzierung Tranche 2	Primus Valor Immobilien Investment GmbH	2.415.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	Sausenheimer Str.	Mainzer Voksbank	1.391.250
	Wolfsburg	Akazienweg Peterskampweg	-	-
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstr. Breite Str. Beethovenstr. Engeroder Str. Kattowitzer Platz Mozartstr. Elbestraße	Braunschweigischen Landessparkasse	5.483.500
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	-	-	-	-
Gesamt				69.566.123

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 sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

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	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 Custodus Objektmanagement 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 Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
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 kfH Immobilien Management 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 Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
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
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	19.06.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Bei der Ankaufsprüfung wird sie für das jeweilige Objekt eine technische Due Diligence durchführen. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Eigenkapitalvermittlungsvertrag



Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie - IN 2019 BEENDET -
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2019 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, übernimmt die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2020 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich Ausgabeaufschlag.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Marketingvertrag
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Ansprüche. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018



Laufzeit / Kündigung

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

Vertragliche Pflichten

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

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Kapitalerhöhungen

Im vergangenen Jahr wurden entsprechend gesellschaftsvertraglicher Regelungen durch die Treuhandgesellschaft sowie die Komplementärin in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft mehrere Beschlüsse zu Kapitalerhöhungen gefasst. Die Investmentgesellschaft hat sich mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgende Erhöhungen durchzuführen.

- (2) Beschluss vom 08.04.2019 Erhöhung um 15.000.000 EUR auf 60.000.000 EUR
- (3) Beschluss vom 10.09.2019 Erhöhung um 15.000.000 EUR auf 75.000.000 EUR
- (4) Beschluss vom 30.09.2019 Erhöhung um 5.000.000 EUR auf 80.000.000 EUR
- (5) Beschluss vom 20.11.2019 Erhöhung um 10.000.000 EUR auf 90.000.000 EUR
- (6) Beschluss vom 06.12.2019 Erhöhung um 10.000.000 EUR auf 100.000.000 EUR

b) Verlängerung der Platzierungsphase

Aufgrund der hohen Nachfrage und dem daraus resultierendem Potenzial hat die Geschäftsführung gleichzeitig mit den nachfolgenden Beschlüssen entschieden, die Platzierungsphase bis zu dem jeweiligen Datum zu verlängern.

- (2) Beschluss vom 08.04.2019 Verlängerung bis zum 30.09.2019
- (3) Beschluss vom 10.09.2019 Verlängerung bis zum 31.12.2019

Mit Erreichung des maximalen Kommanditkapitals in Höhe von 100.000.000 EUR und Veröffentlichung im Bundesanzeiger wurde die Platzierungsphase am 16.12.2019 beendet und der Vertrieb eingestellt.

c) Rücklagenerhöhung

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft.

Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres, ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2019

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	38.339.600	0	13.03.2019	38.434.500
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	2.250.000	1.400.000	03.09.2019	850.000



Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	7.500.000	0	11.09.2019	7.500.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	-	-	-	-
Gesamt	48.089.600	1.400.000		46.784.500

d) Ausgelagerte Tätigkeiten

Durch Vertragsschluss am 15.01.2019 wurde die Auslagerungsgesellschaft „kfh Immobilien Management GmbH“ mit Sitz in Bielefeld damit beauftragt, dass Facility / Property Management - also die Vertragsverwaltung, das Rechnungswesen, die allgemeine Verwaltung sowie das Technische Gebäudemanagement - für bestimmte Investmentgesellschaften der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übernehmen und durchzuführen.

Ebenfalls wurde durch Vertragsschluss am 19.12.2019 die Auslagerungsgesellschaft „WSB Treuhand GmbH“ mit Sitz in Mannheim damit beauftragt, die Aufgaben der internen Revision, also die Prüfung aller Unternehmensbereiche sowie die Berichterstellung und Erstattung für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übernehmen und durchzuführen.

e) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 08.08.2018 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2019 bestellt.

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, 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 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 war 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. Für eine weiterhin hohe Nachfrage sprechen allerdings das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der nach wie vor hohe Kapitalanlagebedarf. Im besten Falle wird mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021 sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen gerechnet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen auch in 2019 weiter im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der der gegenwärtigen Lage ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin ein wichtiges politisches Thema.

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 im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.871.000 EUR (Vorjahr: 17.780.000 EUR) zuzüglich 2.048.905 EUR Agio (Vorjahr: 322.995 EUR).

Seit dem 16.12.2019 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Investitionsphase und zu Teilen auch bereits in der Bewirtschaftungsphase. Die Investmentgesellschaft konnte über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits 73 Objekte erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 93.232.000 EUR anstieg (Vorjahr: 0 EUR).



Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Investmentgesellschaft keine weiteren An- oder Verkäufe. Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Abschnitt 5. Aufgeführt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte im Juli 2019 und belief sich auf insgesamt 3,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt voraussichtlich im August 2020.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2019

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen	Anteilwert ^{*)}
	in EUR	in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften aufgrund der erst kurzen Bewirtschaftung der gehaltenen Immobilien noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaften, sind im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung, Marketing, Platzierungsgarantie und Haftungsvergütung in Höhe von insgesamt 12.724.716 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 591.020 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden.

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -13.315.735 EUR. Unter Einbeziehung des nicht realisierten Ergebnisses in Höhe von -3.723.057 EUR, welches sich aus Aufwendungen aus der Neubewertung ergibt, beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf insgesamt -17.038.793 EUR. Das negative Ergebnis resultiert im Übrigen maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung und Marketing.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die sogenannte Fremdkapital Leverage Grenze gilt gemäß Anlagebedingungen §4 Abs. 3 jedoch nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an drei weiteren Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält in allen neuen Objektgesellschaften 100 % der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügt die Investmentgesellschaft über 43.791.585 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage



Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Beteiligungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 86.872.772 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Forderungen aus Einlageverpflichtungen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 5.292.242 EUR dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 82.464.136 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Rücklagen, dem Verlustvortrag, dem nicht realisierten sowie realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres zusammen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten die zweitgrößte Position in Höhe von 7.514.820 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 2.186.057 EUR.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die Haftungsanteile, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2019

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

Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	34.716.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	855.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	7.505.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	5.000

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. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe von 3,0 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

ie erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z.B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Verminderung des Anteilswertes unter Punkt 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Ergebnisentwicklung der ersten Geschäftsjahre.

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

ie Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden und ist zum Ende hin in die Investitions- sowie zu Teilen bereits in die Bewirtschaftungsphase übergegangen. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Beteiligungszuwachs steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb, Marketing und Konzeption. Gleichzeitig werden in der Platzierungs- und Investitionsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilienerwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Durch den Erwerb des großen Immobilienportfolios sowie der anderen drei Portfolios ist die Investmentgesellschaft bereits sehr gut investiert, was wiederum für die wirtschaftliche Lage eine gute Basis darstellt.

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 Grenzübertretungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten



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

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

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

4.3. Risikomanagementsystem

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

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder eine vorherige Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

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

c) Marktpreisrisiken

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

d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

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 Anlegerauszahlungen 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 58,66 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 111,76 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden. Die Aufteilung des Investmentvermögens auf verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften bietet die Chance, das Vermögen besser zu steuern und gezielter einzusetzen, sodass die Entwicklung der Immobilien optimiert und dadurch das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert wird. Gleichzeitig einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern bietet die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können.

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften, sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des platzierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

Weiter besteht die Chance durch bauliche Investitionen eine Steigerung der Vermietungsquote und gleichzeitig eine Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte zu erzielen. Dieser Anstieg kann dazu führen, dass laufend höhere Liquiditätsüberschüsse erzielt werden, welche wiederum für Auszahlungen oder weitere Investitionen zur Verfügung stehen. Bauliche Investitionen haben aber auch das Potenzial zu signifikanten Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilien und einer Erhöhung der potenziell erzielbaren Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Rücklagenerhöhungen

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.186.250	17.03.2020	37.248.250
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	250.000	0	01.04.2020	1.100.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	500.000	0	22.01.2020	8.000.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	5.450.000	0	30.03.2020	5.450.000



Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
Gesamt	6.200.000	1.186.250		51.798.250

b) Anlagegeschäfte

Am 10.01.2020 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 28 Liegenschaften an 13 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich voraussichtlich auf insgesamt 41.916.277 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 35.064 m², welche sich auf 444 Wohn- und 51 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Chemnitz, Berlin, Führt und Nürnberg. Der Ankauf gestaltet sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers äußerst aufwendig, weshalb die genaue Kaufpreishöhe sowie die Anzahl der Objekte je nach Ankaufsverlauf variieren können.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 13.03.2020 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Crailsheim abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 2.325.000 EUR war am 31.03.2020 fällig und umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 1.701 m² sowie 17 Garagen bzw. Stellplätze.

Zusätzlich hat die ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG einen weiteren Ankauf einer Liegenschaft am 27.03.2019 beurkundet. Der Kaufpreis für die Immobilien in Iserlohn beläuft sich auf 4.700.000 EUR und ist bislang noch nicht fällig, weshalb der Besitz mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 4.376 m² und insgesamt 68 Wohneinheiten, 6 Garagen sowie 26 Stellplätze noch nicht auf die Gesellschaft übergegangen ist. Der geplante Nutzen-Lasten-Übergang findet einen Tag nach Kaufpreiszahlung statt, womit das Objekt aller Voraussicht nach am 01.07.2020 in den Besitz der Gesellschaft übergehen sollte.

c) Finanzierung

Zur Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für die unter 5.1. b) genannten Immobilienportfolios, befinden sich die Gesellschaften noch in Verhandlungen mit verschiedenen Kreditinstituten.

d) 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 zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert, und somit gegenwärtig kaum betroffen ist von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

Die Einschätzung basiert darauf, dass die Quote an gewerblichen Mietern von derzeit 10 % über alle Investmentgesellschaften die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, als niedrig anzusehen ist, zumal der überwiegende Teil (Arztpraxen, Apotheken, kleine Ladenflächen) von den Einschränkungen nachzeitigem Stand kaum betroffen ist. Eine vorsichtige Einschätzung von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien geht von unter 2 % aus. Lediglich 14 gewerbliche Mieter haben aufgrund Corona die Zahlungen aussetzen wollen, wofür bereits Stundungsvereinbarungen getroffen wurden, wonach bis zum 31. Juli 2020 bzw. spätestens 31. August 2020 die Mieten nachgezahlt werden sollen. Insgesamt liegen im April 5 Anfragen von Wohnraum-Mietern zu Mietstundungen vor, bei einem Gesamtbestand von ca. 1.893 Wohneinheiten ergibt dies somit eine Quote von unter 0,5 %.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten wenig sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor der Corona-Krise weiter stagnieren werden, was durch ein aktives Mietmanagement aufgefangen werden kann. Damit werden nur geringe Auswirkungen auf das Geschäft der Fondsgesellschaften erwartet. Aufgrund der Vielzahl bestehender Mietverhältnisse, die zwischen ca. 1.800 bis 2.200 liegen, kommt dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind.

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 gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung



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

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 d) Abschluss der Wirtschaftsprüfung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses 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	

Mannheim, den 01. Juni 2020

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

vertreten durch ICD 9 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	43.081.187,83	99.645,00



Investmentanlagevermögen	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	43.791.584,65	13.673.967,29
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	63.466,66	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	5.228.775,00	3.612.115,00
Summe der Aktiva	92.165.014,14	17.385.727,29
B. Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	2.186.057,00	802.400,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.989,28	765.083,15
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	90.631,43	107.402,56
b) Andere	7.166.200,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	99.846.177,50	17.780.000,00
b) Kapitalrücklage	2.048.905,00	322.995,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-3.723.057,17	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.392.153,42	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.315.735,48	-2.392.153,42
Summe der Passiva	92.165.014,14	17.385.727,29

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

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Erträge		
Summe der Erträge	0,00	0,00

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	517.169,28	87.499,98
b) Verwahrstellenvergütung	27.973,10	20.081,25
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	45.877,30	40.600,00
d) Sonstige Aufwendungen	12.724.715,80	2.243.972,19
Summe der Aufwendungen	13.315.735,48	2.392.153,42
3. Ordentlicher Nettoertrag	-13.315.735,48	-2.392.153,42
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.315.735,48	-2.392.153,42
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	3.723.057,17	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.723.057,17	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-17.038.792,65	-2.392.153,42

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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



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 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind grundsätzlich gemäß § 168 (3) KAGB iVm. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft zu bewerten. Dieser entspricht dem Nettoinventarwert bzw. Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gem. § 248 (2) und (3) Satz 1 KAGB iVm. § 31 Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft.

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden drei neue Beteiligungen erworben. Zu diesen werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2019 resultieren aus der Neubewertung einer bereits im Vorjahr erworbenen Beteiligung

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 43.081 (Vorjahr: TEUR 100) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 43.792 (Vorjahr: TEUR 13.674) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 5.292 (Vorjahr: TEUR 3.612) handelt es sich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten in Höhe von TEUR 5.229 (Vorjahr: TEUR 3.612) sowie Forderungen gegenüber Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 0).

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.186 (Vorjahr: TEUR 802) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vermittlungsprovisionen von TEUR 2.131 (Vorjahr: TEUR 762) und Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 41).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 765) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 87), Marketing von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 178), Konzeption und Prospektierung von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 356), Platzierungsgarantie von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 120), Verwahrstellenvergütung von 5 (Vorjahr: TEUR 20) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 107) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 12) sowie gegenüber Kommanditisten aus Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss bzw. Überzahlungen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 95).

Unter Andere Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 7.005 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen. Diese betreffen die zu leistenden Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG von TEUR 7.000 (Vorjahr: TEUR 0) sowie die zu leistende Einzahlung des Kommanditkapitals der ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0). In den übrigen anderen Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 161 (Vorjahr: TEUR 0) sind ausschließlich Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten enthalten, die aus unbegründeten Kapitaleinzahlungen infolge von Widerruf oder Annahmeverweigerungen resultieren.

	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. Verbindlichkeiten aus LuL	258 (765)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	91 (107)	0 (0)	0 (0)	91 (107)
b) Andere				
- davon Verb. gegenüber verb. Unternehmen	7.005 (0)	0 (0)	0 (0)	7.005 (0)
- sonstige Verbindlichkeiten	161 (0)	0 (0)	0 (0)	161 (0)
	7.515	0	0	7.515

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.871 (Vorjahr: TEUR 17.780) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR 0), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.049 (Vorjahr: TEUR 323), unter d) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -3.723 (Vorjahr: TEUR 0), unter e) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -2.392 (Vorjahr: TEUR 0) sowie unter f) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -13.316 (Vorjahr: TEUR -2.392) aus. Die Werterhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 9 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr: TEUR 12) 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



	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	15.710.841,58	1.000,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	-24.822,50	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	83.816.910,00	18.101.995,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-13.315.735,48	-2.392.153,42
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.723.057,17	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	82.464.136,43	15.710.841,58

Verwendungsrechnung zum 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.315.735,48	-2.392.153,42
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-13.315.735,48	-2.392.153,42

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2019	Einlagen	Entnahmen	Restgewinn Verlustanteil	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	17.780.000,00	82.091.000,00	0,00	0,00	99.871.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	-24.822,50	0,00	-24.822,50
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	322.995,00	1.725.910,00	0,00	0,00	2.048.905,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-2.392.153,42	0,00	0,00	-13.315.735,48	-15.707.888,90
	15.710.841,58	83.816.910,00	-24.822,50	-13.315.735,48	86.187.193,60
Eigenkapital	15.710.841,58	83.816.910,00	-24.822,50	-13.315.735,48	86.187.193,60

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 99.871). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 25) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.049).
- Auf dem Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -13.316) 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

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 517 (Vorjahr: TEUR 87) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 20) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 41) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.725 (Vorjahr: TEUR 2.244) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	9.975	1.571
Konzeption und Prospekterstellung	1.644	356
Marketing	822	178
Platzierungsgarantie	0	120
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	215	12
Treuhandvergütungen	43	2

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 3.723 (Vorjahr: TEUR 0) resultiert aus den nicht realisierten Verlusten der Neubewertung einer Objektgesellschaft.

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -17.038.792,65 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 9 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR) 0,83

Umlaufende Anteile (Stück) 99.871.000 ^{*)}

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

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90 %	17.10.2018	34.716
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	19.02.2019	855
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	21.02.2019	7.505
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	11.12.2019	5

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG				
99817 Eisenach, Am Köpping 4	w	W	27.03.2019	1910
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	w	27.03.2019	1958
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W,B	W	28.05.2019	1980
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	W,B	W	27.03.2019	1900-1956
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W,B	W, Gew	27.03.2019	1970/1979
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W,B	W	26.04.2019	1950
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W	27.03.2019	1930
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1905



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W,B	W, Gew	27.03.2019	1965
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	W, Gew	27.03.2019	1958
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W,B	W, Gew	26.04.2019	1.996
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935
38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	W,B	W, Gew	27.03.2019	1955
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	W,B	W	27.03.2019	1900 und 1910
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W,B	W, Gew	27.03.2019	1.960
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	W	27.03.2019	1957
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1980
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	Gew	26.04.2019	1.978
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1.920
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	W, Gew	26.04.2019	1905
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	W, Gew	26.04.2019	1800
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W,B	W	28.05.2019	1900 bzw. 1980
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W,B	W	27.03.2019	1.920
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	W	w	27.03.2019	1955
30989 Gehrden, Knülpweg 11 a-c	W	W	27.03.2019	1970
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W,B	W, Gew	26.04.2019	1986
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	W, B	W, Gew	26.04.2019	1870
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	W	27.03.2019	1.960
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	W, Gew	27.03.2019	1996
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	W, B	W, Gew	27.03.2019	1830,1950,1960
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W,B	W, Gew	28.05.2019	1960
Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1890
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	w	w	27.03.2019	1960



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W,B	W, Gew	27.03.2019	1995
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	W	26.04.2019	1977
07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	W	27.03.2019	1957
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W,B	W, Gew	26.04.2019	1976
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Molteke-str. 56	w	W	27.03.2019	1930 und 1950
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W,B	W, Gew	27.03.2019	1910
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910 und 1960
30938 Burgwedel, Von Alten StraÙe 12	W,B	W, Gew	26.04.2019	1970
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W,B	W,Gew	26.04.2019	1680 bzw. 1890
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1899/1977
09131 Chemnitz, ZeiÙstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33, 43, Frankenberger Str. 124-128	W,B	W, Gew	27.03.2019	1927, 1928, 1931, 1937
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W,B	W, Gew	27.03.2019	1982

Lage des Grundstücks	GrundstücksgröÙe (qm)	NutzfläÙe		Ausstattungs- merkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 9 0G 1 GmbH & Co. KG				
99817 Eisenach, Am Köpping 4	121	-	212	-
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	247	-	732	-
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	1691	1.301	411	-
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	3049	1.627	4.433	-
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	1848	457	1.527	A
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	732	300	646	-
12349 Berlin, Buckower Damm 274	498	47	243	-
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	717	421	335	-
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	3092	1.229	1.568	A, G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	836	222	1.481	-



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs- merkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	3888	1.368	1.018	A
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	3040	-	694	-
38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	484	191	601	-
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	1290	335	2.322	A
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	467	195	658	-
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	2903	-	1.536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	4273	2.253	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	419	633	-	-
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	666	-	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	2000	473	1.860	-
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	1749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	1335	265	853	-
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	299	194	319	-
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	2793	168	2.106	A,G
58089 Hagen, Johann-Gotlieb-Fichte-Str. 2,4,6	7432	-	3.744	G
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	431	100	292	-
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	632	-	715	G
30989 Gehrden, Knülweg 11 a-c	2082	-	1.299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	217	298	223	A
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	935	239	586	G
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	2407	-	1.610	G
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	1737	531	1.897	A,G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	1624	631	917	G
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	2033	426	1.996	A,G
Weimar, Rathenauplatz 6	746	688	131	-
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	2031	-	1.686	-
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	448	153	368	-
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	3539	-	2.238	A, G



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße		Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
	(qm)		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
07552 Gera, Schulstr. 17-23	3350		-	2.224	-
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	1010		452	1.435	A
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltekestr. 56	1779		-	1.800	G
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	509		307	821	-
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	839		-	1.563	G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	1940		-	2.074	-
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	589		342	787	-
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	1780		1.320	80	A
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	611		196	766	-
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33, 43, Frankenberger Str. 124-128	3700		194	5.110	A
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	808		1.153	401	A,G
Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote	Restaufzeit (RLZt)	Mietverträge (Jahre)	zum Stichtag 31.12	
	(%)			(EUR)	
ICD 9 0G 1 GmbH & Co.KG					
99817 Eisenach, Am Köpping 4	55,49 %	unbefristet		205.000	15.552
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	9,66 %	unbefristet		869.000	51.808
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	4,35 %	W: unbefristet, Gewerbe: n.b.		2.430.000	192.174
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	32,86 %	W: unbefristet, Gewerbe: 12/2020- 072026		4.810.000	178.285
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	50,39 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 06/2022		1690.000	175.143
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	0,00 %	W: unbefristet, Gewerbe unbefristet mit Indexierung		780.000	60.139
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00 %	unbefristet		590.000	17.650
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	57,54 %	unbefristet		560.000	46.629
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	25,07 %	W: RLZt 3 Jahre, Gewerbe 11/22-09/24 mit Option 5 Jahre		3.240.000	255.769
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	17,90 %	unbefristet		1.700.000	123.718



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12 (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	10,26 %	W: unbefristet, Gewerbe: RLZt 3 Jahre	3.720.000	208.747
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	18,26 %	unbefristet	660.000	43.614
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	26,96 %	W: unbefristet, Gewerbe: RLZt 1 Jahr	1370.000	96.105
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	53,65 %	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2023	2.050.000	152.248
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	8,43 %	W: unbefristet, Gewerbe; unbefristet auf rollierender Basis	560.000	51051
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	27,43 %	unbefristet	1.690.000	106.623
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	17,36 %	W: unbefristet; Gewerbe: durchschnittlich noch 3 Jahre	2.060.000	178.540
45144 Essen, Gervinusstr. 4	23,68 %	Mietende 07/2020-02/2023, teilweise unbefristete LZt	780.000	54.614
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,00 %	unbefristet	940.000	65.328
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	66,04 %	unbefristet, eine Gewerbeeinheit bis 03/2021	1710.000	187.366
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	14,71 %	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 12/2020	731.000	69.494
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	15,55 %	W. unbefristet, Gewerbe: bis 08/2022	1.330.000	85.336
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	50,09 %	W: unbefristet, Gewerbe:04/2020 bzw. 06/2022	360.000	42.077
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	24,71 %	unbefristet	2.190.000	188.465
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	20,35 %	unbefristet	2.940.000	208.261
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	39,29 %	unbefristet	342.000	30.540
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	39,33 %	unbefristet	760.000	61553
30989 Gehrden, Knülweg 11a-c	24,56 %	unbefristet	1.700.000	119.561
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	0,00 %	W. unbefristet, Gewerbe: bis 07/2023	1.010.000	64.984
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	56,35 %	W. unbefristet, Gewerbe bis 09/2023	460.000	55.206
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	4,81 %	unbefristet	1.730.000	119.867
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	17,78 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 2021; eine GE unbefristet	2.560.000	174.004
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrriederwall 8	9,64 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis max. 03/2025	1500.000	115.269
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	27,63 %	W. unbefristet, Gewerbe: n.b.	4.440.000	290.056



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12 (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
Weimar, Rathenauplatz 6	23,94 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 08/2021 bzw. 09/2024	850.000	52.625
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	17,51 %	unbefristet	1.720.000	107.487
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	12,80 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 06/2020 bzw. 03/2024	774.000	43.949
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	28,27 %	unbefristet	2.310.000	175.802
07552 Gera, Schulstr. 17-23	6,43 %	unbefristet	2.090.000	129.619
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	28,74 %	unbefristet	1.380.000	130.011
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	13,41 %	unbefristet	1.820.000	135.311
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	55,97 %	unbefristet	351.000	65.207
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	11,54 %	unbefristet	1.600.000	129.653
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	19,08 %	unbefristet	1.850.000	129.581
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	7,58 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 01 bzw. 08/2023	1600.000	99.745
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	54,23 %	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 08/2020	800.000	106.290
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	38,70 %	W: unbefristet; Gewerbe fest bis 02/2021	880.000	50.977
09131 Chemnitz, ZeiBstr. 1,30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	22,18 %	unbefristet	4.450.000	307.781
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	38,68 %	W: unbefristet, Gewerbe fest bis 09/2023 und 05/2027	1650.000	209.542

Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
ICD 9 0G 1 GmbH & Co.KG			
99817 Eisenach, Am Köpping 4	47		
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	40		
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	40		
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	40		



Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW)
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	45		
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	40		
12349 Berlin, Buckower Damm 274	47		
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	37		
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	45		
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	45		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	39		
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	47		
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	45		
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	47		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	40		
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	47		
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	37		
45144 Essen, Gervinusstr. 4	45		
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	45		
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	47		
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	45		
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	40		
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	45		
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	45		
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	35		
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	47		
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	35		
30989 Gehrden, Knülpweg 11a-c	45		
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	40		
45307 Essen, Kraye Str. 108-110	40		
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	45		
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	49		
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrwie- derwall 8	40		



Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW)	
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	40			
Weimar, Rathenauplatz 6	47			
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	47			
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	47			
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	40			
07552 Gera, Schulstr. 17-23	47			
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	45			
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	40			
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	40			
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	40			
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	47			
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	40			
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	40			
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	47			
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1,30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	47			
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	40	7.308.864	71,80 %	
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W,B	W, Gew	01.05.2019	1957
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	W	01.07.2019	1966
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	w	01.07.2019	1971
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W,B	W, Gew	01.09.2019	1953
Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	1751	399	1.025	-

ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG

38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	4703	-	1.148	-
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	2274	-	873	-
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	53374	1.022	18.536	G

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			Gutachterl. Werte zum Stichtag 31.12. (EUR)	inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restaufzeit(RLZt) Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis		

ICD 9 OG 2 GmbH & Co.KG

67269 Grünstadt Sausenheimer Str. 10	0,00 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 09 sowie 12/2023 bzw. 02/2024	2.240.000	111.840
--------------------------------------	--------	--	-----------	---------

ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG

38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	4,76 %	unbefristet	2.070.000	104.100
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	5,97 %	unbefristet	1.330.000	68.443
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	34,26 %	unbefristet	9.000.000	968.144

Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)

ICD 9 OG 2 GmbH & Co.KG

67269 Grünstadt Sausenheimer Str. 10	40	182.000	62,11 %
--------------------------------------	----	---------	---------

ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG

38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	30	396.900	0,00 %
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	35		
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	35	958.300	60,93 %

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 ^{*)}
2018	EUR 15.710.841,58	EUR 0,88
2019	EUR 82.464.136,43	EUR 0,83

^{*)} 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 Verminderung des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus der Ergebnisentwicklung der ersten Geschäftsjahre.

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 48.432.970,92
= Gesamtkostenquote ^{*)}	27,49 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG) ^{*)}	EUR 517.169,28
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 27.937,10

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Rücklagenerhöhungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.186.250	17.03.2020	37.248.250
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	250.000	0	01.04.2020	1.100.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	500.000	0	22.01.2020	8.000.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	5.450.000	0	30.03.2020	5.450.000
Gesamt	6.200.000	1.186.250		

Anlagegeschäfte

Mit Datum vom 10.01.2020 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 28 Liegenschaften an 13 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich voraussichtlich auf insgesamt TEUR 41.916.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 13.03.2020 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Crailsheim abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt TEUR 2.325. Weiterhin hat die Gesellschaft den Ankauf eine Liegenschaft in Iserlohn mit einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 4.700 am 27.03.2020 beurkundet.

Sämtliche Ankäufe werden jeweils mit Eigenkapital finanziert.

Gesamtbewertung der Risikolage



Die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetretene aktuelle Coronakrise beeinflusst die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich; insbesondere besteht kein Zweifel an der Going Concern-Annahme. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert, und somit gegenwärtig kaum betroffen ist von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten wenig sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor der Corona-Krise weiter stagnieren werden, was durch ein aktives Mietmanagement aufgefangen werden kann. Damit werden nur geringe Auswirkungen auf das Geschäft der Fondsgesellschaften erwartet. 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 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.049.

Mannheim, den 28. Mai 2020

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

vertreten durch ICD 9 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

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

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 28. Mai 2020

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmb