
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Mannheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Den uneingeschränkten Vermerk erteilen wir wie folgt:

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ImmoChance Deutschland 10 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 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt 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 der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 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 28. Mai 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

ImmoChance Deutschland 10 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 Gesellschaftsstruktur



Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 10 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 10 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 28.12.2019 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Oktober 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 27.01.2020 begonnen und endet spätestens Ende Mai 2021.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2029 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2032 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR [*]
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1718	54.324.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		1719	54.325.000

^{*} gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 10 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft sind der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung von zum Teil noch nicht bestimmten 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 das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 07.01.2020 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem die Investmentgesellschaften ImmoChance Deutschland 8 (seit 26.01.2017), ImmoChance Deutschland 9 (seit 19.06.2018) und die aktuellste Investmentgesellschaft die ImmoChance Deutschland 10 (seit 07.01.2020) in der Verwaltung.

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 1.084.100 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 31.12.2020 gelten soll. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 240.444 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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 Ankaufsvergütung 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. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25% des Verkaufspreises. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 23.10.2019 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 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 Januar 2020 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im Januar 2020 die Platzierungsphase, welche bis zum 31.05.2021 verlängert wurde. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 55.427.631 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 3.399.720 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 12.11.2020 hat die ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag für zwei Liegenschaften am Standort Jena verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis der Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt 9.300.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 3.169 m² sowie 46 Garagen- und Stellplätze. Der Kaufpreis war bis zum Ende des Berichtsjahres noch nicht fällig, weshalb der Nutzen-Lasten-Übergang noch nicht erfolgte. Die Details zu den Anlagegeschäften nach dem Bilanzstichtag, werden im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht aufgeführt.

Am 01.07.2020 hat die ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 5 Liegenschaften an 3 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis belief sich gemäß Kaufvertrag auf insgesamt 10.285.000 EUR und umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 9.746 m² sowie 55 Stellplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Detmold, Duisburg und Neukirchen verteilt und gingen mit dem 01.10.2020 auf die Objektgesellschaft über.

Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat am 14.08.2020 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit einem Kaufpreis von insgesamt 15.600.00 EUR beurkundet. Die Immobilien verteilen sich auf die Standorte Leipzig, Lünen und Kehl. Die Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich auf insgesamt 10.289 m² sowie 149 Garagen- und Stellplätze. Zum Ende des Berichtsjahres bestand noch keine Kaufpreisfälligkeit, weshalb der Nutzen-Lasten-Übergang noch nicht erfolgte. Die Details zu den Anlagegeschäften nach dem Bilanzstichtag, werden im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht aufgeführt.

Der Ankauf einer weiteren Liegenschaft wurde am 16.09.2020 für die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG beurkundet und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang am 04.11.2020 auf die Objektgesellschaft über. Der Kaufpreis für das Objekt in Mannheim belief sich auf 1.780.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 702 m².

Die genauen Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020 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 Beteiligungsportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende vier Objektgesellschaften, von denen zwei zum Bilanzstichtag das wirtschaftliche Eigentum an 151 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 10.229 m² halten. Die am 21.01.2020 gegründeten Objektgesellschaften ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG und ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hielten zum 31.12.2020 noch keine Immobilien. Das Immobilienvermögen von 12.436.000 EUR war zum 31.12.2020 auf 6 Fondsobjekte und über 4 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-
	Detmold	1.285	1	24 / 0	1.050.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Duisburg	6.589	3	91 / 2	7.696.000
	Neukirchen	1.872	1	24 / 0	1.900.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	702	1	10 / 0	1.790.000
Gesamt		10.229	6	149 / 2	12.436.000

Es befanden sich zum 31.12.2020 zwei Objektgesellschaften im Bestand der Investmentgesellschaft, bei denen bis zum Bilanzstichtag zwar bereits notarielle Kaufverträge abgeschlossen, aber noch kein wirtschaftliches Eigentum erworben war.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	9.746	699.128	5,98
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	702	54.017	6,41

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital werden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Immobilien und Portfolios aufgenommen. Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat noch im Berichtsjahr für die unter 2.1. b) getätigten Ankäufe der Objektgesellschaft, Darlehensvereinbarungen mit diversen Kreditinstituten getroffen. Es wurden Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt 9.800.000 EUR getroffen. Das zugehörige Darlehen der Immobilien am Standort Leipzig in Höhe von 4.000.000 EUR kam bis zum Bilanzstichtag noch nicht zur Auszahlung.

Nachfolgend werden im Berichtsjahr neu aufgenommene und auch bereits abgerufene Darlehen ausgewiesen.



Darlehensübersicht zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Immobilien / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	-	-	-	-
	Detmold	Am Bach	-	-
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Duisburg	Friedrich-Alfred-Str. Heerstr. Memeler Str.	-	-
	Neukirchen	Etzoldstr.	-	-
	* Leipzig	Getreidegasse Muldentälstr. Alte Tauchaer Str.	BW Bank	-
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	* Lünen	Reichsweg Mühlenbachstr.	Volksbank Unna	1.994.254
	* Kehl	Am Schutterrain	Sparkasse Kehl	3.776.250
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	Dürerstr.	-	-
Gesamt				5.770.504

* Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte erst nach Bilanzstichtag. Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht zu entnehmen.

f) **Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse**

Zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres befand sich die Investmentgesellschaft noch im Gründungsjahr, weshalb im Berichtsjahr keine ordentliche oder außerordentliche Gesellschafterversammlung stattgefunden hat.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Investmentgesellschaft sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) Organisatorische Maßnahmen, wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z.B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten



AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement 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 Gebäudemangement sowie der Verwaltung.

Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.11.2020

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 (bis zum 30.07.2020)
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019

Laufzeit / Kündigung

Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und wurde zum 30.07.2020 gekündet.



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.

Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (ab dem 01.08.2020)
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	21.07.2020

Laufzeit / Kündigung

Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2020. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Im Nachtragsbericht unter 5.1 b) werden Angaben zur Vertragsverlängerung gemacht.

Vertragliche Pflichten

Die ABRT 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	07.01.2020

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 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 13.06.2019)

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	31.01.2020

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 wird im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt. 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	15.01.2020

Laufzeit / Kündigung

Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.

Vertragliche Pflichten

Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.

Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	15.01.2020

Laufzeit / Kündigung

Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.

Vertragliche Pflichten

Für den Fall, dass bis zum 31.12.2021 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 01.01.2022 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	15.01.2020

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	15.01.2020

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	28.12.2019

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 Berichtsjahr sowie im Geschäftsjahr 2021 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.

- (1) Beschluss vom 01.09.2020 Erhöhung um 30.000.000 EUR auf 60.000.000 EUR
- (2) Beschluss vom 29.12.2020 Erhöhung um 20.000.000 EUR auf 80.000.000 EUR
- (3) Beschluss vom 29.03.2021 Erhöhung um 20.000.000 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 29.12.2020 Verlängerung bis zum 30.04.2021
- (3) Beschluss vom 29.03.2021 Verlängerung bis zum 31.05.2021

c) Beteiligungsverhältnisse der Objektgesellschaften



Die Investmentgesellschaft hatte am 21.01.2020 die Objektgesellschaft ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit der Primus Valor Immobilien Investment GmbH gegründet und hielt zunächst dadurch 90,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft. Die Geschäftsleitung hat diese Vorgehensweise gewählt, um ausreichend Liquidität für den potenziellen Kauf eines Portfolios sicherzustellen. Im Anschluss an die Bewertung und dem Ausschluss des Portfolios, hat die Investmentgesellschaft am 26.06.2020 die restlichen Anteile der ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG, welche durch die Primus Valor Immobilien Investment GmbH gehalten wurden, erworben. Dadurch hält die Investmentgesellschaft zum Ende des Berichtsjahres 100 % der Anteile an der Objektgesellschaft.

d) 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 zurückzahlen. 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 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	3.650.000	0	23.11.2020	3.650.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	12.000.000	0	28.09.2020	12.000.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	12.500.000	0	17.12.2020	12.500.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	2.250.000	0	02.11.2020	2.250.000
Gesamt	30.400.000	0		30.400.000

e) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte zum Ende des Wirtschaftsjahres 2019 die Aufgaben der internen Revision aufgrund von vorübergehenden personellen Veränderungen ausgelagert und die WSB Treuhand GmbH mit diesen Aufgaben betraut. Mit Anzeige bei der BaFin zum 01.08.2020 wurde noch im Berichtsjahr eine neue Gesellschaft mit den Aufgaben der internen Revision betraut. Der Vertrag wurde mit der Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) geschlossen und war zunächst bis zum 31.12.2020 befristet. Die bis dahin durchgeführte Prüfung der WSB Treuhand GmbH, wurde entsprechend zu Ende geführt.

f) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsdauer die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 01.08.2020 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 2020 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 während der COVID-19-Pandemie in Deutschland führte im Laufe des Berichtsjahres nach Angaben des Statistischen Bundesamts dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von -5,0 % verzeichnete und somit erstmals seit zehn Jahren wieder niedriger ausfiel als im Vorjahr. Mit -5,0 % (Vorjahr 0,6 %) lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,6 % allerdings noch über dem der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 mit -5,7%. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 wurde laut Ausblick des DIW von 5,0 % auf 3,0 % gesenkt.

Vor der Corona-Krise ging man davon aus, dass im Jahr 2020 das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um -0,1 % gegenüber dem Vorjahr sinken wird. Für das Jahr 2021 wurde eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2020 von +1,7 % prognostiziert.



In Deutschland lag im Jahr 2020 die Zahl der Baugenehmigungen bei 368.400 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 2,2 % gegenüber dem Vorjahres-Niveau dar. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit 375.400.

Die Preise für Wohnungen in mittleren Großstädten stiegen mit einem Plus von 10,2 % am stärksten laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln). Alleine im 3. Quartal 2020 stiegen Preise für Wohnimmobilien um +7,8% laut Statistischem Bundesamt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2020 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin eine wichtige politische Diskussion.

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 2020 gestartet und endet voraussichtlich Ende Mai 2021. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 54.325.000 EUR (Vorjahr: 0 EUR) zuzüglich 1.102.631 EUR Agio (Vorjahr: 0 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -8.512.031 EUR (Vorjahr: -327,72 EUR). Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Platzierungsgarantie.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2020 erfolgt voraussichtlich im August 2021 und soll sich auf insgesamt 3,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals belaufen.

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits 6 Objekte erfolgreich ankaufen und mit der Bewirtschaftung beginnen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 12.436.000 EUR anstieg (Vorjahr: 0 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Abschnitt 5. aufgeführt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschäftsjahr	Fondsvermögen	Anteilwert ^{*)}
	in EUR	in EUR
2019	702,28	0,70
2020	46.915.272	0,86

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung, Marketing, Platzierungsgarantie und Haftungsvergütung in Höhe von insgesamt 8.201.082 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 310.949 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -8.521.031 EUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur



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

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an vier Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält in allen vier 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 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 14.950.125 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Beteiligungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 45.370.091 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Forderungen aus Einlageverpflichtungen in Höhe von insgesamt 3.399.720 EUR dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 46.915.272 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Rücklagen, dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres zusammen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten die zweitgrößte Position in Höhe von 1.023.931 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 830.609 EUR.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	% - Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	3.655.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	12.005.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	12.505.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	04.09.2020	2.255.000

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 noch keine Auszahlung geleistet, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befunden hat.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z.B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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 altersgerechten Wohnraums für die Mieter bei. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage



Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb, Marketing und Konzeption. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase 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 ersten Immobilienportfolios sowie der weiteren Ankäufe hat die Investmentgesellschaft für die wirtschaftliche Lage eine erste gute Basis geschaffen.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind.

Darüber hinaus werden die Grenzen und Risiken in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der bereits erworbenen Immobilien sowie das Risiko, keine den Anlagekriterien entsprechenden Immobilien zum Erwerb zu finden. 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 beim Abschluss zukünftiger Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert liegen oder während der Laufzeit und Prolongation stärker ansteigen als prognostiziert.

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. Diese wurde im Rahmen der COVID-19 Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2020 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 72,09 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 103,95 %.

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 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	7.400.000	0	23.02.2021	11.050.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	6.000.000	2.500.000	07.04.2021	15.500.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	0	2.500.000	29.03.2021	10.000.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	23.250.000	0	29.03.2021	25.500.000
Gesamt	36.650.000	5.000.000		62.050.000

b) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

c) Anlagegeschäfte

Für den am 12.11.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG wurde der Kaufpreis zum 26.02.2021 zur Zahlung fällig. Durch Kaufpreiszahlung zum 26.02.2021 ging gemäß Kaufvertrag der Besitz sowie Nutzen und Lasten der Immobilien zum 01.03.2021 auf die Objektgesellschaft über.

Am 28.01.2021 hat die ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines weiteren Immobilienportfolios mit 10 Liegenschaften an 3 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus den Kaufverträgen hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 28.400.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von 18.797 m², welche sich auf 285 Wohneinheiten verteilt. Die einzelnen Immobilien befinden sich an den Standorten Essen, Dortmund und Düsseldorf. Der Kaufpreis ist zur Zahlung zum 31.05.2021 fällig gesetzt worden.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat am 09.02.2021 den Kaufvertrag für eine Immobilie in Rastatt abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 2.800.000 EUR umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 2.374 m² sowie 21 Stellplätzen. Der Kaufpreis der Immobilie ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fällig.

Zusätzlich hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG zwei weitere Ankäufe am 13.01.2021 beurkundet. Der Kaufpreis für die Immobilien-Portfolios beläuft sich auf insgesamt 22.200.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 14.731 m² und insgesamt 176 Wohneinheiten, 6 Garagen sowie 107 Stellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit wurde mit dem 17.03.2021 angezeigt und war zum 31.03.2021 fällig. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand mit Kaufpreiszahlung am 01.04.2021 statt.

d) Finanzierung

Das noch ausstehende Darlehen der BW Bank an die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG in Höhe von 4.000.000 EUR wurde mit Valutierung zum 22.01.2021 an die Objektgesellschaft ausgezahlt und wurde zur nachträglichen Finanzierung des Kaufes der Immobilien in Leipzig verwendet.

Des Weiteren hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 1.400.000 EUR bei der VR Bank Rhein-Neckar aufgenommen. Das Darlehen dient zur nachträglichen Finanzierung des Kaufes der Dürerstr. in Mannheim sowie der dort geplanten Modernisierungsmaßnahmen.

e) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin 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 von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

In Summe bewegen sich die Stundungsanfragen bei den Gewerbe- und Wohnungsmietern auf eine Anzahl im Mittleren zweistelligen Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus dem Jahr 2020 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 06/2021 versehen und sind bis auf wenige Ausnahmen bereits wieder erledigt.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Immobilienpreise aus.



Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 14 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte. Zum 31.12.2020 beschäftigte die KVG 20 Mitarbeiter - hiervon 17 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 geringfügig Beschäftigte. Jahresdurchschnittlich beschäftigte die KVG im Geschäftsjahr 2020 ca. 15 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 geringfügig Beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.175.317 EUR (Vorjahr: 1.028.665 EUR) sowie 176.970 EUR (Vorjahr: 183.393 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung

ImmoChance Deutschland 10 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 f) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden an WSB ausgelagert, anschließend wurde die interne Revision an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	



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

Mannheim, den 11. Mai 2021

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 10 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 2020

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	30.419.966,19	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	14.950.125,04	0,00
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.399.720,00	1.030,00
Summe der Aktiva	48.769.811,23	1.030,00

B. Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	830.608,63	140,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	737.770,61	187,72



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	38.160,11	0,00
b) Andere	248.000,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	54.325.000,00	1.000,00
b) Kapitalrücklage	1.102.631,00	30,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-327,72	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.512.031,40	-327,72
	46.915.271,88	702,28
Summe der Passiva	48.769.811,23	1.030,00

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	240.443,91	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	26.775,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43.730,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	8.201.082,49	327,72
Summe der Aufwendungen	8.512.031,40	327,72
3. Ordentlicher Nettoertrag	-8.512.031,40	-327,72
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.512.031,40	-327,72
6. Zeitwertänderung		



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.512.031,40	-327,72

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

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

Die ImmoChance Deutschland 10 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 21. Januar 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 709088 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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 bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten 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 2020 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 2020 wurden vier neue Beteiligungen erworben. Zu diesen werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 30.420 (Vorjahr: TEUR 0) 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 14.950 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.400 (Vorjahr: TEUR 1) handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 831 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen von TEUR 767 (Vorjahr: TEUR 0) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Eigenkapitalvermittlung von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0), laufender Verwaltung von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 0), Marketing von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 0), Konzeption und Prospektierung von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 0), Verwahrstellenvergütung von 3 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 7 (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 38 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten aus Überzahlungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) und Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 0).

Unter Andere Verbindlichkeiten sind die übrigen anderen Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen, die ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus unbegründeten Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss (Widerruf, Annahmeverweigerung) betreffen.

	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	738	0	0	738
	(0)	(0)	(0)	(0)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	38	0	0	38
	(0)	(0)	(0)	(0)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	248	0	0	248
	(0)	(0)	(0)	(0)
	1.024	0	0	1.024



Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 54.325 (Vorjahr: TEUR 1) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.103 (Vorjahr: TEUR 0), unter c) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -8.512 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Die Werterhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 10 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 100 (Vorjahr: TEUR 0) von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	702,28	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	55.426.601,00	1.030,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-8.512.031,40	-327,72
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	46.915.271,88	702,28

Verwendungsrechnung zum 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.512.031,40	-327,72
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-8.512.031,40	-327,72

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2020	Einlagen	Entnahmen	Restgewinn Verlustanteil	31.12.2020
	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	1.000,00	54.324.000,00	0,00	0,00	54.325.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	30,00	1.102.601,00	0,00	0,00	1.102.631,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-327,72	0,00	0,00	-8.512.031,40	-8.512.359,12
	702,28	55.426.601,00	0,00	-8.512.031,40	46.915.271,88
Eigenkapital	702,28	55.426.601,00	0,00	-8.512.031,40	46.915.271,88

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 54.325). 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 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.103).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -8.512) 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 240 (Vorjahr: TEUR 0) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.201 (Vorjahr: TEUR 0) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:



	2020	2019
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	6.264	0
Konzeption und Prospekterstellung	1.084	0
Marketing	542	0
Platzierungsgarantie	120	0
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	100	0
Treuhandvergütungen	20	0

Eine Zeitwertänderung aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung von Objektgesellschaften lag im Berichtsjahr nicht vor.

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -8.512.031,40 wird dem Verlustvortragskonto der alleinigen Kommanditistin als Treuhänderin belastet.

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 10 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)	0,86
Umlaufende Anteile (Stück)	54.325.000 ^{*)}

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

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	3.655
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	12.005
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	12.505



Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	2.255

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)
ICD 10 OG 1 GmbH&Co. KG				
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG 32758 Det- mold, Am Bach 31	W	W	01.10.2020	1983
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W	W, Gew	01.10.2020	1900
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	W	01.10.2020	1962
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	W	01.10.2020	1962
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	W	W	01.10.2020	1967
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG -				
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim Dürerstr. 40	W	W	04.11.2020	1960/1961

Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße	Nutzfläche	Ausstattungsmerkmale	
	(qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 10 OG 1 GmbH&Co. KG				
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG 32758 Det- mold, Am Bach 31	4438	-	1.285	-
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	337	219	430	-
47053 Duisburg, Heerstr. 59	793	-	1.457	G
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	5517	-	4.483	-
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	2491	-	1872	-
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG -				
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim Dürerstr. 40	270	-	702	-



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co.KG -				
ICD 10 OG 2GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	27,82%	unbefristet	1.050.000	85.950
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	24,89%	unbefristet	715.000	53.986
47053 Duisburg, Heerstr. 59	29,81%	unbefristet	1.595.000	92.453
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	9,02%	unbefristet	4.975.000	341.972
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	13,05%	unbefristet	1.950.000	124.767
ICD 10 OG 3 GmbH & Co.KG -				
ICD 10 OG 4GmbH & Co.KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	10,18%	unbefristet	1.780.000	54.017
Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer	Anschaftungsnebenkosten	Fremdfinanzierungsquote	
	(Jahre)	(EUR)	(% des VKW)	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co.KG -				
ICD 10 OG 2GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	43	154.685		
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	40	105.340		
47053 Duisburg, Heerstr. 59	40	234.963		
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	40	732.804		
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	40	287.241	0,00%	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co.KG -				
ICD 10 OG 4GmbH & Co.KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	35	249.108	0,00%	

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

Entwicklung des Fondvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ^{*)}
2019	EUR 702,28	0,70

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ^{*)}
2020	EUR 46.915.271,88	0,86

^{*)} 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 Erhöhung des Anteilswertes resultiert aus der Einwerbung von Kommanditkapital unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Berichtsjahres.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 24.549.079,39
= Gesamtkostenquote ^{*)}	34,67 %

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 240.443,91
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 26.775,00

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Rücklagen erhöhungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	7.400.000	0	23.02.2021	11.050.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	6.000.000	2.500.000	07.04.2021	15.500.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	0	2.500.000	29.03.2021	10.000.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	23.250.000	0	29.03.2021	25.500.000
Gesamt	36.650.000	5.000.000		62.050.000

Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

Anlagegeschäfte

Für den am 12.11.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG wurde der Kaufpreis zum 26.02.2021 zur Zahlung fällig. Durch Kaufpreiszahlung zum 26.02.2021 ging gemäß Kaufvertrag der Besitz sowie Nutzen und Lasten der Immobilien zum 01.03.2021 auf die Objektgesellschaft über.

Am 28.01.2021 hat die ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines weiteren Immobilienportfolios mit 10 Liegenschaften an 3 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus den Kaufverträgen hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 28.400.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von 18.797 m², welche sich auf 285 Wohneinheiten verteilt. Die einzelnen Immobilien befinden sich an den Standorten Essen, Dortmund und Düsseldorf. Der Kaufpreis ist zur Zahlung zum 31.05.2021 fällig gesetzt worden.



Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat am 09.02.2021 den Kaufvertrag für eine Immobilie in Rastatt abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 2.800.000 EUR umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 2.374 m² sowie 21 Stellplätzen. Der Kaufpreis der Immobilie ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fällig.

Zusätzlich hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG zwei weitere Ankäufe am 13.01.2021 beurkundet. Der Kaufpreis für die Immobilien-Portfolios beläuft sich auf insgesamt 22.200.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 14.731 m² und insgesamt 176 Wohneinheiten, 6 Garagen sowie 107 Stellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit wurde mit dem 17.03.2021 angezeigt und war zum 31.03.2021 fällig. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand mit Kaufpreiszahlung am 01.04.2021 statt.

Finanzierung

Das noch ausstehende Darlehen der BW Bank an die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG in Höhe von 4.000.000 EUR wurde mit Valutierung zum 22.01.2021 an die Objektgesellschaft ausgezahlt und wurde zur nachträglichen Finanzierung des Kaufes der Immobilien in Leipzig verwendet.

Des Weiteren hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 1.400.000 EUR bei der VR Bank Rhein-Neckar aufgenommen. Das Darlehen dient zur nachträglichen Finanzierung des Kaufes der Dürerstr. in Mannheim sowie der dort geplanten Modernisierungsmaßnahmen.

Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin 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 von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

In Summe bewegen sich die Stundungsanfragen bei den Gewerbe- und Wohnungsmietern auf eine Anzahl im Mittleren zweistelligen Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus dem Jahr 2020 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 06/2021 versehen und sind bis auf wenige Ausnahmen bereits wieder erledigt.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Immobilienpreise aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

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 1.103.

Mannheim, den 27. April 2021

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 10 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatium GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

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

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

Mannheim, den 27. April 2021

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (VJ-Wert: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (VJ-Wert: €)	Anteil des Vermögenspostens % (VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	30.419.966,19 (0.000,00)	n/a (n/a)	30.419.966,19 (0.000,00)	64,84 (00,00)
Barmittel und					
Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	14.950.125,04 (0.000,00)	n/a (n/a)	14.950.125,04 (0.000,00)	31,87 (00,00)
Forderungen	Forderungen	3.399.720,00 (1.030,00)	n/a (n/a)	3.399.720,00 (1.030,00)	7,25 (146,67)
Rückstellungen	Rückstellungen	-830.608,63 (-0.140,00)	n/a (n/a)	-830.608,63 (-0.140,00)	-1,77 (-19,94)
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-737.770,61 (-0.187,72)	n/a (n/a)	-737.770,61 (-0.187,72)	-1,57 (-26,73)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-286.160,11 (0.000,00)	n/a (n/a)	-286.160,11 (0.000,00)	-0,61 (0,00)
		46.915.271,88		46.915.271,88	100,00
		(0.702,28)		(0.702,28)	(100,00)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 30. Juni 2021 festgestellt.