



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

Crailsheim

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 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Ort

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. - bestehend aus der 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 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. 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 Personenhandelsgesellschaften 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 in den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes - Abkehr von Going Concern -

Wir verweisen auf die Ausführung der Liquidatorin im Anhang, wonach mit Ablauf der Laufzeit der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 und der nicht beschlossenen Verlängerung der Laufzeit durch die Gesellschafter die Liquidationsphase mit Ablauf des 31. Dezember 2020 begonnen hat. Entsprechend wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Komplementärin ist zur alleinigen Liquidatorin bestellt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 17. Februar 2021. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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



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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. 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 30. April 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

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



I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

- 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen
- 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft
- 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft
- 1.4. Angaben zur Verwahrstelle

2. Tätigkeitsbericht

- 2.1. Laufende Tätigkeiten
- 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten
- 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

3. Wirtschaftsbericht

- 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens
- 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens
- 3.4. Lage des Unternehmens
- 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

4. Chancen- und Risikobericht

- 4.1. Risikoprofil
- 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten
- 4.3. Risikomanagementsystem
- 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken
- 4.5. Gesamtbewertung der Risikolage
- 4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

5. Weitere Lageberichtsangaben

- 5.1. Nachtragsbericht
- 5.2. Angaben zu Vergütungen
- 5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

Lagebericht 2020

I. Lagebericht
1. Grundlagen der Gesellschaft
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen
a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

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

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr der Komplementärin; der ICD 7 GmbH in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Liquidatorin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Komplementärin. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller, Herrn Stephan Huß und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Gordon Grundler und Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2020 befristet. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Gesellschafterversammlung keine Verlängerung der Laufzeit beschlossen. Daher tritt die Gesellschaft mit dem 01.01.2021 in Liquidation.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1.370	39.984.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 7 GmbH	0	0
Summe			39.985.000

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft
a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft beliefen 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. Der Fokus liegt zum Ende der Gesellschaft verstärkt auf der Erzielung eines Überschusses bei Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes. Um das Anlageziel zu erreichen, hatte die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.



b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

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

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungs-gesellschaft 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 Investment-gesellschaft ImmoChance Deutschland 10 (seit 07.01.2020) in der Verwaltung.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital). Im Berichtsjahr wurden durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 14.637 EUR an Verwaltungsgebühr abgerechnet. Auf den restlichen Vergütungsanspruch für das Geschäftsjahr 2020 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.



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

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 15.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft hat zum Ende des Berichtsjahres die Desinvestitionsphase beendet und geht mit dem 01.01.2021 in die Liquidationsphase über. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des Berichtsjahres ging das letzte Objekt in Siegen, die Liegnitzer Straße, mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.03.2020 in den Besitz des Käufers über. Der Kaufpreis des am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelten Kaufvertrags belief sich auf insgesamt 957.000 EUR.

Im Anschluss an die Grundbuchaufteilung der Immobilie Prager Ring 2 in Würzburg, wurde diese vollständig veräußert. Die Wohneinheiten gingen mit verschiedenen Nutzen-Lasten-Übergängen auf die jeweiligen Käufer über. Der letzte Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte zum 16.12.2020. Die Kaufpreise aller sieben Wohneinheiten beliefen sich zusammen ungefähr 2.215.180 EUR.

Die Münchener Straße in Frankfurt, weist zum Ende des Berichtsjahres einen Verkehrswert laut Gutachten in Höhe von 10.200.000 EUR aus. Die Münchener Straße ist die letzte Immobilie, welche sich zum Bilanzstichtag noch im Bestand der Investmentgesellschaft befindet. Der im Jahr 2019 geschlossene Kaufvertrag wurde mit einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, welche sich wie folgt gestaltete. Die Investmentgesellschaft verpflichtete sich mit Kaufvertrag, die erforderliche Baugenehmigung für die dort beschriebenen baulichen Änderungen spätestens bis zum 31.10.2020 einzureichen, andernfalls bestand ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Die Kaufpreisfälligkeit bzw. die aufschiebende Bedingung wären demnach mit Vorlage der erteilten Baugenehmigung eingetreten. Die Baugenehmigung konnte aufgrund einer fehlenden, aber notwendigen Nachbarschaftszustimmung nicht erteilt werden, weshalb der Käufer von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machte und der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 12.650.000 EUR nicht erzielt wurde. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich die Investmentgesellschaft bereits wieder mit anderen Interessenten in Verhandlungsgesprächen.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie 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

Nach der Veräußerung der Immobilie am Standort Siegen sowie den Veräußerungen der Wohneinheiten am Standort Würzburg, wird zum Ende des Berichtsjahres nur noch ein Fondsobjekt von der Investmentgesellschaft gehalten. Zum Bilanzstichtag wird das Eigentum an 42 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 2.711 m² gehalten. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2020 auf 10.200.000 EUR.

Portfoliostruktur zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert in EUR
Frankfurt	2.711	1	41 / 1	10.200.000
Gesamt	2.711	1	42	10.200.000

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilie wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete gem. Gutachten sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² zum Bilanzstichtag wider. Berechnungsgrundlage ist das jährlich erstellte Wertgutachten zu der Immobilie. Die einzelnen Werte finden sich in dem Immobilienverzeichnis im Anhang wieder.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
Frankfurt	500.932	15,40

e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, stattdessen wurden die Darlehen für die Standorte Würzburg und Siegen mit Veräußerung der jeweiligen Immobilien vollständig abgelöst. Mit Veräußerung der sieben Verwaltungseinheiten in Würzburg löste die Geschäftsleitung das dazugehörige Darlehen in Höhe von insgesamt 1.015.888 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurden mit der Veräußerung der Liegnitzer Straße in Siegen die dazugehörigen Darlehen in Höhe von insgesamt 389.071 EUR abgelöst.

Nachfolgend wird der Stand der bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	2.981.508
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	209.555*
Gesamt			3.191.063

* Der zum 31.12.2020 noch abrufbare Darlehensbetrag beläuft sich auf 942.995 EUR. Innerhalb des Berichtsjahres wurde kein zusätzlicher Darlehensbetrag abgerufen.

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 01.08.2020. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2020 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten



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

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

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

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	23.12.2016 / 29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die 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 technische Gebäudemanagement sowie der allgemeinen Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018 / 28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung / Hinterlegung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016



Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. 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 gekündigt.
Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand GmbH übernahm 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 weitere 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 ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA



Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endete automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft und gilt mit Ablauf des 31.12.2020 als beendet.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Bei der Ankaufsprüfung wird sie für das jeweilige Objekt eine technische Due Diligence durchführen. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Auszahlungen an die Anleger



Im Berichtsjahr hat die Geschäftsleitung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. gemeinsam mit der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH beschlossen, keine Auszahlung aus Liquidität zu tätigen. Dies wird dadurch begründet, dass sich nur noch eine Immobilie im Bestand der Investmentgesellschaft befindet und man den Verkaufserlös nach Begleichung der Bankdarlehen und anderen Verbindlichkeiten gemeinsam mit der restlichen Liquidität auszahlen möchte.

b) Dauer der Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. war bis zum 31.12.2020 befristet. Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die Investmentgesellschaft im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2023 hätte beschließen können. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Veräußerungen wurde eine Verlängerung der Investmentgesellschaft nicht zur Abstimmung gebracht.

Dies hat zur Folge, dass mit dem 01.01.2021 die Investmentgesellschaft in Liquidation getreten ist. Zum 01.01.2021 wurde eine Liquidationseröffnungsbilanz aufgestellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin geworden und wird dafür Sorge tragen, dass eine vollständige Veräußerung aller restlichen Vermögensgegenstände stattfindet. Im Anschluss findet die Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten statt woraufhin das restliche Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt wird.

c) Auslagerung der internen Revision

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 bis zum 31.12.2020 befristet. Die bis dahin durchgeführte Prüfung der WSB Treuhand GmbH, wurde entsprechend zu Ende geführt.

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 am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich unverändert auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat zum Ende des Berichtsjahres die Desinvestitionsphase abgeschlossen und ist in die Liquidationsphase übergegangen.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -257.266 EUR (Vorjahr: 5.296.555 EUR). Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 252.710 EUR sowie sonstigen Aufwendungen in Höhe von 951.154 EUR zurückzuführen.

Eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 entfiel im Jahr 2020 aufgrund der nicht vollständig abgeschlossenen Verkaufstätigkeit am Ende der Desinvestitionsphase, in der sich die Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 befunden hat. Durch die geringen laufenden Einnahmen erfolgt die Schlussauszahlung daher mit Veräußerung der letzten im Bestand befindlichen Immobilie, welche aller Voraussicht nach bis zum 3. Quartal 2021 veräußert wird.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2020**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.**

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert^{*)} in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27
2020	7.422.131	0,19

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

3.4. Lage des Unternehmens**a) Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 303.977 EUR (Vorjahr: 3.721.178 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 252.710 EUR (Vorjahr: 2.861.622 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass veräußerte Immobilien noch im Berichtsjahr in den Besitz der Käufer und neuen Eigentümer übergegangen sind und somit nur noch die letzte Immobilie verbleibt. Einen weiteren wesentlichen Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 951.154 EUR (Vorjahr: 1.717.511 EUR) dar und setzen sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für das Assetmanagement, Vermittlungsprovisionen, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer, Forderungsverlusten sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.393.145 EUR zu verzeichnen.

Innerhalb der Sonstigen Aufwendungen befinden sich zusätzliche Kosten der Liquidation, welche infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase im Anschluss an den Bilanzstichtag und unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit entstehen.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 523.624 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 auf -257.266 EUR (Vorjahr: 5.296.555 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf -3.286.758 EUR (Vorjahr: 7.586.316 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgt im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung) und beläuft sich im Berichtsjahr auf -2.751.254 EUR. Der Grund für die hohen Aufwendungen aus Neubewertung ist der Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag über die Immobilie in Frankfurt.

b) Finanzlage**(1) Kapitalstruktur**

Die Gesellschafter haben die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hat die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilien ist gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2020 bei 6.891.624 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 3.191.063 EUR nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 7.422.131 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung der Immobilien in Siegen und Würzburg, beträgt das Gesamtvolumen der Investment-gesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 10.200.000 EUR (Vorjahr: 14.867.000 EUR). Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.



(3) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 897.045 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die letzte im Bestand befindliche Immobilie, welche einen aktuellen Gutachten-Wert von 10.200.000 EUR aufweist. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 1.285.681 EUR auf. Die Kredite von Kreditinstituten auf der Passivseite weisen einen Gesamtbetrag in Höhe von 3.191.063 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 424.498 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 81.942 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Den wesentlichen Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 7.422.131 EUR dar.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die erzielten Ergebnisse wurden innerhalb der vergangenen Geschäftsjahre 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 Nettoinventarwertes, welcher seit der Desinvestitionsphase und nicht zuletzt der Liquidationsphase, stärker in den Fokus rückte. Der Nettoinventarwert spiegelt die Substanz der Investmentgesellschaft sowie der letzten Immobilie wider.

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Desinvestitionsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Dadurch, dass ein Großteil des Immobilienbestandes bereits veräußert werden konnte und auch die letzte Immobilie sich bereits im Verkaufsprozess befindet und die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft nicht beschlossen haben, ist die Investmentgesellschaft mit dem 01.01.2021 in die Liquidationsphase übergegangen. Trotz des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres, lässt der hohe Gewinnvortrag von 7.234.013 EUR und die noch im Bestand befindliche Immobilie mit einem Gutachtenwert von 10.200.000 EUR auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen.

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 Phase 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 auch im Anschluss an die Desinvestitionsphase in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich zum Ende der Desinvestitionsphase geändert und liegt nun bei dem potenziellen Scheitern der Verkaufsverhandlungen des letzten im Bestand befindlichen Objektes. Entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen kann es dazu kommen, dass die Immobilie länger gehalten werden müsste als ursprünglich prognostiziert. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei längerem Halten der Immobilie und einer möglichen Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen oder der erwartete Verkaufserlös nicht erzielt wird.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel plant die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine präzise Vertragsgestaltung und vorheriger Überprüfung der Kaufinteressenten das zukünftige Scheitern von Verkäufen zu verhindern. Gleichzeitig plant die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der finanzierenden Bank die Konditionsvereinbarungen so flexibel gestalten, dass auf mögliche Veränderungen der Zinssätze reagiert werden kann. Diese und weitere Maßnahmen sollen dafür sorgen, bestmöglich auf potenzielle Veränderungen der Märkte vorbereitet zu sein.

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. Wie in den vorangegangenen Absätzen berichtet, ist es erstmalig seit Bestehen der Investmentgesellschaft dazu gekommen, dass ein Geschäftspartner von einem Kaufvertrag einer Immobilie zurück-getreten ist. Mit Rücktritt wurden die Verkaufsverhandlungen mit den bereits bestehenden restlichen Kaufinteressenten wieder aufgenommen sowie die Reaktivierung des Vertriebes angestoßen. 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 am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

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.

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 142,66 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 154,75 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen



Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft weiterhin auszulagern bietet die Möglichkeit eine Konzentration auf die letzten wesentlichen Aufgaben zu gewährleisten. Dies kann dazu beitragen den Verkauf der in Frankfurt verbliebenen Immobilie in Frankfurt zu beschleunigen und die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben.

Im Rahmen der Liquidationsphase und den damit einhergehenden Verkauf der letzten Immobilie, bietet sich die Chance durch bspw. Verkaufsförderungen oder eine kurzfristige Steigerung der Vermietungsquote weitere Kaufanreize für die Kaufinteressenten zu schaffen. Durch eine schnelle Veräußerung der Immobilie besteht ebenfalls die Möglichkeit die Investmentgesellschaft schneller aufzulösen und die Anleger im Anschluss aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Zum 01.01.2021 ist die Gesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag in die Liquidationsphase übergegangen, da eine Verlängerung der Laufzeit durch die Gesellschafter nicht beschlossen wurde. Daraufhin wurde zusammen mit der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidation im Handelsregister angemeldet und mit Eintragung am 17.02.2021 bestätigt. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, wurde ebenfalls gemäß Gesellschaftsvertrag als alleinige Liquidatorin bestellt.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt ist die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin in Gesprächen mit Kaufinteressenten. Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie und der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

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) 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 sich im Verkaufsprozess der letzten Immobilie befindet. Hier könnte es lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen.

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 große Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

Da sich die Investmentgesellschaft in der Liquidationsphase befindet und sich derzeit nur noch eine Immobilie im Bestand befindet, sind negative Auswirkungen auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen.

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 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 in 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 ggü. der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung

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



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafterversammlung
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	
Verfahren und Bedingungen für 10. die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Crailsheim, den 15. April 2021

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

vertreten durch die Liquidatorin ICD 7 GmbH i.L.

gez. Sascha Müller

gez. Stephan Huß

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatium 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. Sachanlagen	10.200.000,00	14.867.000,00



Investmentanlagevermögen	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	278.238,36
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	897.045,01	719.619,94
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	40.772,00	321.325,33
5. Sonstige Vermögensgegenstände	347.863,80	898.006,52
Summe der Aktiva	11.485.680,81	17.084.190,15

B. Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	366.047,10	481.774,25
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	3.191.062,56	4.723.672,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	424.498,43	476.568,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	26.190,00	25.439,25
b) Andere	55.752,15	667.846,07
	81.942,15	693.285,32
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	-3.982.997,38	-3.982.997,38
b) Kapitalrücklage	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.904.030,18	5.933.522,99
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	7.234.013,38	1.937.458,50
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
	7.422.130,57	10.708.888,99
Summe der Passiva	11.485.680,81	17.084.190,15

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

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	303.976,96	3.721.177,61
b) Sonstige betriebliche Erträge	308.279,05	63.919,19
Summe der Erträge	612.256,01	3.785.096,80
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	90.759,21	316.369,46
b) Bewirtschaftungskosten	252.710,44	2.861.621,67
c) Verwaltungsvergütung	14.637,22	99.832,21
d) Verwahrstellenvergütung	26.775,00	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	57.109,00	63.700,00
f) Sonstige Aufwendungen	951.154,29	1.717.510,94
Summe der Aufwendungen	1.393.145,16	5.085.809,28
3. Ordentlicher Nettoertrag	-780.889,15	-1.300.712,48
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	523.623,54	6.995.504,30
b) Realisierte Verluste	0,00	398.236,94
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	523.623,54	6.597.267,36
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	3.867.768,16
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.751.254,45	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	278.238,36	1.578.006,67
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.029.492,81	2.289.761,49
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.286.758,42	7.586.316,37

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 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Eintragung der Liquidation im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm erfolgte am 17. Februar 2021.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

Die Anwendung der Bewertungsgrundsätze erfolgt - infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase im Anschluss an den Bilanzstichtag - unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

Die Bewertung der Immobilien im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung wird der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter gutachterlich ermittelt. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

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

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gem. § 22 (3) KARBV realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Sachanlagen in Höhe von TEUR 10.200 (Vorjahr: TEUR 14.867) und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 278) handelt es sich im Berichtsjahr noch um eine Wohnimmobilie, die in 2016 erworben wurden. In 2020 wurden zwei Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 897 (Vorjahr: TEUR 720) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 321) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung. Im Vorjahresbetrag sind Forderungen aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 200 enthalten.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 348 (Vorjahr: TEUR 898) werden überwiegend Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 192, Forderungen aus Erwerberabrechnungen von TEUR 92 und unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten von TEUR 37 ausgewiesen.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 366 (Vorjahr: TEUR 482) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 57), für Leerstandkosten (TEUR 42), für Kosten der Liquidation (TEUR 109) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 128).

Unter Kredite in Höhe von TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 4.724) werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf der im Bestand befindlichen Immobilie besichert sind.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 424 (Vorjahr: (TEUR 477) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr TEUR 693) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 668), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen, und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 25).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
1. Kredite	3.191	0	0	3.191
	(4.724)	(0)	(0)	(4.724)
2. Verbindlichkeiten aus LuL	424	0	0	424
	(477)	(0)	(0)	(477)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	26	0	0	26
	(25)	(0)	(0)	(25)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	56	0	0	56
	(668)	(0)	(0)	(668)
	3.697	0	0	3.697

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -43.968 (Vorjahr: TEUR -43.968), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 2.904 (Vorjahr: TEUR 5.934), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 7.234 (Vorjahr: TEUR 1.937), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 5.297) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 80) 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	10.708.888,99	23.115.072,62
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-19.992.500,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-257.265,61	5.296.554,88
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.029.492,81	2.289.761,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	7.422.130,57	10.708.888,99

Verwendungsrechnung zum 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-257.265,61	5.296.554,88
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-257.265,61	5.296.554,88

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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



	31.12.2019	Einlagen	Entnahmen	Gewinn	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	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-43.967.997,38	0,00	0,00	0,00	-43.967.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	7.234.013,38	0,00	0,00	-257.265,61	6.976.747,77
	4.775.366,00	0,00	0,00	-257.265,61	4.518.100,39
Eigenkapital	4.775.366,00	0,00	0,00	-257.265,61	4.518.100,39

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR 257) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Erträge**

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 3.721) handelt es sich um die Mieterträge (im Berichtsjahr im Wesentlichen aus nur noch einem Objekt) aus in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 316) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 2.862) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte (im Berichtsjahr im Wesentlichen aus nur noch einem Objekt).

Die Verwaltungsvergütung von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 100) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 64) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 951 (Vorjahr: TEUR 1.718) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	73	27
Assetmanagement	150	300
Periodenfremde Aufwendungen	215	118
Gewerbesteuer	0	446
Forderungsverluste	223	536
Kosten der Liquidation	109	0
Rechts- und Beratungskosten	55	35

Aus Veräußerungsgeschäften realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 6.996) sowie Verluste in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 398).

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -3.029 (Vorjahr: TEUR 2.290) resultiert überwiegend aus der Veränderung der nicht realisierten Ergebnisse der Neubewertung der Objekte von TEUR -2.751 (Vorjahr: TEUR 3.868) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 1.578) unter Berücksichtigung der Ausbuchung des Restbuchwertes der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte.

IV. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR -257.265,61 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung im Berichtsjahr oblag der ICD 7 GmbH i.L. mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Stephan Huß, Kaufmann

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

Mit Datum vom 16. Februar 2021 wurde die Liquidation der ICD 7 GmbH i.L. beschlossen und am 19. Februar 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRB 720554 eingetragen.

Zu Liquidatoren wurden bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)

0,19



Umlaufende Anteile (Stück) 39.985.000⁹⁾

⁹⁾ Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2020

I. Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	57072	Siegen	Liegnitzer Str. 66,74,88	01.03.2020
DE	97084	Würzburg	Prager Ring 2	divers in 2020, da Verkauf nach WEG

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks [*]	Art der Nutzung ^{**}	Erwerbsdatum
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	W, B	W, Gew	01.04.2016

Lage des Grundstücks	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale ^{***}
			Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	1960	844	634	1.366	G, A

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

^{**} Art der Nutzung: W = Wohnen Gew = Gewerbe

^{***} Ausstattungsmerkmale: G = Garage A = Aufzugsanlage

⁹⁾ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen	
	Leerstandsquote	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge
	(%)	(Jahre)
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	66,45%	W: unbefristet, Gewerbe bis 12/2021

Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete				Fremdfinanzierungsquote
	Kaufpreis zum Stichtag 31.12.	inkl. Leerstand	Restnutzungsdauer	Anschaffungsnebenkosten	
	(EUR)		(Jahre)	(EUR)	
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	10.200.000	500.932	50	228.352	31,28%

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert ^{*)}
2016	EUR 36.417.489,91	EUR 0,91
2017	EUR 30.803.152,80	EUR 0,77
2018	EUR 23.115.072,62	EUR 0,58
2019	EUR 10.708.888,99	EUR 0,27
2020	EUR 7.422.130,57	EUR 0,19

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

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

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 6.509.505,88
= Gesamtkostenquote ^{*)}	16,13 %
Transaktionskosten ^{**)}	EUR 108.370,65
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	1,66 %

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

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

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG) ^{*)}	EUR 14.637,22
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
a) Weiterer Geschäftsverlauf



Zum 01.01.2021 ist die Gesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag in die Liquidationsphase übergegangen, da eine Verlängerung der Laufzeit durch die Gesellschafter nicht beschlossen wurde. Daraufhin wurde zusammen mit der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidation im Handelsregister angemeldet und mit Eintragung am 17.02.2021 bestätigt. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, wurde ebenfalls gemäß Gesellschaftsvertrag als alleinige Liquidatorin bestellt.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt ist die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin in Gesprächen mit Kaufinteressenten. Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie und der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

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) 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 sich im Verkaufsprozess der letzten Immobilie befindet. Hier könnte es lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen.

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 große Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

Da sich die Investmentgesellschaft in der Liquidationsphase befindet und sich derzeit nur noch eine Immobilie im Bestand befindet, sind negative Auswirkungen auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen.

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

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

Crailsheim, den 9. April 2021

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

vertreten durch ICD 7 GmbH i.L.

Sascha Müller

Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Gordon Grundler

Dr. Thomas Peters

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG i.L. 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.

Crailsheim, den 9. April 2021

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

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