



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

Mannheim

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Den uneingeschränkten Vermerk haben wir wie folgt erteilt:

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

###### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

###### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

###### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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



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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**



Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.“

Hamburg, den 31. Mai 2021

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

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

#### **I. Lagebericht**

##### **1. Grundlagen der Gesellschaft**



1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

## **2. Tätigkeitsbericht**

2.1. Laufende Tätigkeiten

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

## **3. Wirtschaftsbericht**

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

3.4. Lage des Unternehmens

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

## **4. Chancen- und Risikobericht**

4.1. Risikoprofil

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

4.3. Risikomanagementsystem

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

## **5. Weitere Lageberichtsangaben**

5.1. Nachtragsbericht

5.2. Angaben zu Vergütungen

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

## **I. Lagebericht**

### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

#### **1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

##### **a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur**

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



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

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

**b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**

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

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

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endete mit dem 16.12.2019. Dennoch kam es aufgrund der hohen Nachfrage vor dem Jahreswechsel zu einem zeitlichen Versatz in der Bearbeitung, weshalb einzelne Verträge erst im Berichtsjahr angenommen wurden.

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

**d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft**

**Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020**

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

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2853	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2854	99.981.000

\* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

**1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft**

**a) Anlageziele**

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

**b) Anlagestrategien**

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

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



## c) Anlagepolitik

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

### 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### a) Allgemeine Angaben

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

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

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

#### b) Vertragsdauer und Kündigung

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

#### c) Leistungsumfang

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

#### d) Haftungsregelungen

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

#### e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.005.656 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens



bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

## 1.4. Angaben zur Verwahrstelle

### a) Allgemeine Angaben

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

### b) Leistungsumfang

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

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Laufende Tätigkeiten

#### a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2018 die Vertriebslaubnis der BaFin und startete daraufhin im Oktober 2018 die Platzierungsphase, welche mit dem 16.12.2019 endete. Durch die Beendigung der Platzierungsphase befindet sich die Investmentgesellschaft innerhalb des Berichtsjahres in der Investitions- bzw. mit allen Objektgesellschaften auch bereits in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 102.033.005 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

#### b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen dazu genutzt, die umfangreichen Ankäufe über die Objektgesellschaften im Berichtsjahr zu finanzieren. Am 10.01.2020 hatte die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 28 Liegenschaften an 13 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Gesamtkaufpreis belief sich gemäß der Einzelkaufverträge auf insgesamt 41.916.277 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 35.064 m<sup>2</sup>, welche sich auf 444 Wohn- und 51 Gewerbeeinheiten verteilte. Die einzelnen Liegenschaften waren in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Chemnitz, Berlin, Fürth und Nürnberg. Der Ankauf gestaltete sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers als äußerst aufwendig und langwierig. Schließlich hat sich im Laufe des Berichtsjahres ergeben, dass der Verkäufer die in den Einzelkaufverträgen vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen für den Großteil der Immobilien nicht erfüllen konnte und damit der Großteil der Einzelkaufverträge nicht zustande kam. Die Geschäftsleitung geht gegenwärtig davon aus, dass nur für zwei Liegenschaften der Kaufvertrag in einer Größenordnung von ca. 4.100.000 EUR bestehen bleibt und umgesetzt werden kann.

Weiter hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG am 22.12.2020 den Ankauf einer Immobilie in Lünen verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von 1.895.000 EUR verteilt sich auf 19 Wohneinheiten und umfasst eine Wohnfläche von 1.620 m<sup>2</sup> sowie 19 Tiefgaragenstellplätzen. Der Kaufpreis war bis zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, weshalb noch kein Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden hat.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 13.03.2020 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Crailsheim abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 2.325.000 EUR war am 31.03.2020 fällig und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 1.701 m<sup>2</sup> sowie 17 Garagen und 23 Stellplätze. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft einen weiteren Ankauf einer Liegenschaft am 27.03.2020 beurkundet. Der Kaufpreis für die Immobilien in Iserlohn belief sich auf 4.700.000 EUR und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 26.06.2020 in den Besitz der Objektgesellschaft über. Die Immobilien in Iserlohn umfassen eine Wohn- und Gewerbefläche von 4.176 m<sup>2</sup> und insgesamt 68 Wohneinheiten, 6 Garagen sowie 26 Stellplätze. Als letztes hat die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG mit Nutzen-Lasten-Übergang am 02.07.2020 eine Immobilie in Heidelberg erworben. Der Kaufvertrag wurde am 29.05.2020 beurkundet und umfasst den Kauf einer Immobilie mit 1.069 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche sowie 3 Garagen und 1 Stellplatz.

Die erst am 03.08.2020 gegründete Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG hat bereits am 13.08.2020 den Ankauf des „Spring“-Portfolios verhandelt und beurkundet. Der aus dem verhandelten Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis belief sich auf insgesamt 30.400.000 EUR und wurde am 16.11.2020 zur Zahlung angewiesen. Mit Nutzen-Lasten-Übergang am 17.11.2020 ging eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 27.075 m<sup>2</sup> auf die Objektgesellschaft über und umfasst 403 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 120 Stellplätze.

Die genauen Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

#### c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.942 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 136.117 m<sup>2</sup> halten. Das Immobilienvermögen von 140.576.000 EUR war zum 31.12.2020 auf 88 Fondsobjekte und über 40 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

## Portfoliostruktur zum 31.12.2020

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

Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert in EUR
	Barsinghausen	1.984	1	19	1.880.000
	Berlin	290	1	4	610.000
	Bochum	2.435	2	43	2.780.000
	Bonn	521	1	5	1.050.000
	Bottrop	2.238	1	28	2.380.000
ICD 9 OG 1	Braunschweig	792	1	15	1.490.000
GmbH & Co. KG	Burgwedel	2.247	2	35	3.140.000
	Chemnitz	13.062	11	185	11.050.000
	Coburg	1.536	1	18	1.780.000
	Düren	1.712	1	9	2.430.000
	Eisenach	5.680	5	74	6.010.000
	Essen	1.480	2	16	1.240.000
	Gehrden	1.299	1	32	1.930.000
	Gelsenkirchen	1.128	1	12	340.000
	Gera	2.980	2	37	2.700.000
	Gevelsberg	841	1	11	800.000
Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert in EUR
	Gotha	2.575	1	19	2.070.000
	Hagen	10.657	9	124	8.870.000
	Hildesheim	7.180	7	108	8.090.000
	Jena	2.386	1	38	3.850.000
ICD 9 OG 1	Solingen	1.610	1	24	1.840.000
GmbH & Co. KG	Weimar	1.340	2	15	1.760.000
	Witten	2.274	1	44	2.310.000
	Wolfenbüttel	2.797	1	31	3.590.000
	Wolfsburg	2.422	1	47	4.880.000
	Wuppertal	5.648	5	61	4.740.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	1.424	1	21	2.100.000
ICD 9 OG 3	Wolfsburg	2.021	2	50	3.470.000
GmbH & Co. KG	Salzgitter	19.558	7	314	9.300.000



ICD 9 OG 4	Crailsheim	1.702	1	21	2.590.000
GmbH & Co. KG	Iserlohn	4.176	2	68	4.700.000
	Heidelberg	1.069	1	9	4.300.000
	Wuppertal	10.256	1	136	11.050.000
	Velbert	3.794	2	64	4.000.000
	Witten	1.414	1	28	1.750.000
ICD 9 OG 5	Duisburg	2.307	2	34	2.650.000
GmbH & Co. KG	Bochum	1.251	1	18	1.550.000
	Castrop-Rauxel	1.771	2	24	2.100.000
	Eschweiler	736	1	16	806.000
	Dortmund	5.546	1	85	6.600.000
Gesamt		136.117	88	1.942	140.576.000

#### d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

### Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2020

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

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsmiete in EUR	ø mtl. Kaltmiete / m <sup>2</sup> in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.092	5.751.939	6,06
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.424	113.880	6,66
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	21.579	1.336.966	5,16
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	6.947	619.855	7,44
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	1.679.429	5,17

#### e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend werden alle neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Darlehensübersicht zum 31.12.2020

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



Objektgesellschaft	Standort	Objekte / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 1	Heidelberger Volksbank	5.770.872
GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 2	DZ HYP AG	50.905.501
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	Sausenheimer Str.	Mainzer Volksbank	1.356.250
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstr. Breite Str. Beethovenstr. Engeroder Str. Kattowitzer Platz Mozartstr. Elbestraße	Braunschweigischen Landessparkasse	5.284.262
ICD 9 OG 4	Crailsheim	Johann-Sattler-Str.	Fürstlich Castell'sche Bank	1.900.000
GmbH & Co. KG	Iserlohn	Echelnteichweg Sternenkamp	Sparkasse Witten	3.489.464
	Heidelberg	Bunsenstr. Hauserstr.	Sparkasse Heidelberg	3.100.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „SPRING“- Portfolio	Sparkasse Bochum	23.200.000
Gesamt				95.006.349

Die Zwischenfinanzierungen des AGORA-Portfolios der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG durch die Primus Valor Immobilien Investment GmbH wurden zum 29.02.2020 vollständig zurückgeführt. Die Rückführung der Tranche 1 belief sich auf 3.600.000 EUR und die Rückführung der Tranche 2 auf 2.415.000 EUR exklusive Zinsen.

#### 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 sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

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	29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.11.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (bis zum 31.07.2020)
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und wurde zum 31.07.2020 aufgehoben.



Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (ab dem 01.08.2020)
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	21.07.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2020. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Im Nachtragsbericht unter 5.1 b) werden 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
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	19.06.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH wird im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

### 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

#### a) Rücklagenerhöhung

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

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

## Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2020

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.850.550	21.12.2020	36.583.950
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	750.000	0	26.06.2020	1.600.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.100.000	0	15.12.2020	8.600.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	13.450.000	1.900.000	03.09.2020	11.550.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	12.300.000	0	26.11.2020	12.300.000
Gesamt	27.600.000	3.750.550		70.633.950



#### b) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte zum Ende des Wirtschaftsjahres 2019 die Aufgaben der internen Revision aufgrund von vorübergehenden personellen Veränderungen ausgelagert und die WSB Treuhand GmbH mit diesen Aufgaben betraut. Mit Anzeige bei der BaFin zum 01.08.2020 wurde noch im Berichtsjahr eine neue Gesellschaft mit den Aufgaben der internen Revision betraut. Der Vertrag wurde mit der Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) geschlossen und war bis zunächst 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 im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.981.000 EUR (Vorjahr: 99.871.000 EUR) zuzüglich 2.052.005 EUR Agio (Vorjahr: 2.048.905 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.760.478 EUR (Vorjahr: -13.315.735 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die jeweiligen Beteiligungen die bisher teilweise erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt hatten. Dementsprechend standen den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Verwahrstelle etc. noch keine Erträge gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2019 erfolgte im August 2020 und belief sich auf insgesamt 4,5 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt voraussichtlich im August 2021.

Seit dem 16.12.2019 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Investitionsphase und auch bereits in der Bewirtschaftungsphase. Die Investmentgesellschaft konnte über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits 88 Objekte erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 140.576.000 EUR anstieg (Vorjahr: 93.232.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Abschnitt 5. aufgeführt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

##### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

### Fondsvermögen zum 31.12.2020

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert <sup>*)</sup> in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83



Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert <sup>*)</sup> in EUR
2020	82.008.380	0,82

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.084.707 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie weiteren Aufwendungen in Höhe von 676.536 EUR für die Haftungsvergütung, Verwahrstelle und Prüfung sowie sonstige Aufwendungen gekennzeichnet. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.761.243 EUR (Vorjahr: 13.315.735 EUR) und Erträgen in Höhe von 765 EUR (Vorjahr: 0 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 3.005.152 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 1.224.674 EUR (Vorjahr: -17.038.793 EUR).

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2020 bei 149.971.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 95.006.349 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

##### (2) Investitionen

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

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

##### (3) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 12.322.319 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

#### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 69.940.790 EUR (Vorjahr: 43.081.188 EUR) aufweisen. Die liquiden Mittel stellen mit 12.322.319 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 82.008.380 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Kapitalrücklagen, dem Verlustvortrag, dem nicht realisierten sowie realisierten Ergebnis des Berichtsjahres zusammen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten die zweitgrößte Position in Höhe von 204.999 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 49.730 EUR.

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

## Beteiligungsübersicht zum 31.12.2020

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



Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	36.125.656
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	1.081.059
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	9.082.807
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	11.346.268
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	03.08.2020	12.305.000

#### d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von 4,5 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z.B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten, gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt.

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

#### 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit den fünf Objektgesellschaften bereits in der Bewirtschaftungsphase und teilweise auch noch in der Investitionsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv.

Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

#### 4. Chancen- und Risikobericht

##### 4.1. Risikoprofil

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

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

##### 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

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

##### 4.3. Risikomanagementsystem





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

#### 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

##### a) Adressausfallrisiken

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

##### b) Zinsänderungsrisiken

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

##### c) Marktpreisrisiken

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

##### d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird. Diese wurden im Rahmen der COVID-19 Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 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 85,28 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,31 %.

#### 4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

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

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

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

#### 5. Weitere Lageberichtsangaben

##### 5.1. Nachtragsbericht

###### a) Rücklagenerhöhungen

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

### Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	474.500	08.03.2021	36.109.450
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	11.400.000	0	27.04.2021	13.000.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	3.000.000	27.04.2021	8.550.000
Gesamt	11.400.000	4.624.500		65.109.450

###### b) Auslagerung interne Revision

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

###### c) Anlagegeschäfte

Am 13.01.2021 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf des Immobilienportfolios „Jerome“ verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt ca. 21.500.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 16.380 m<sup>2</sup>, welche sich auf 272 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Lünen, Meiningen und Schwerin verteilt. Mit Zahlung des Kaufpreises am 31.03.2021 hat der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft stattgefunden. Der Ankauf des Portfolios wurde mittels eines Darlehens bei der Deutschen Kreditbank in Höhe von 16.200.000 EUR finanziert.

Ergänzend dazu wurde für den am 22.12.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der einzelnen Immobilie in Lünen die Kaufpreisfälligkeit zum 30.04.2021 angezeigt. Mit Kaufpreiszahlung zum 30.04.2021 ist der Nutzen-Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen bei der Volksbank Unna in Höhe von 1.516.000 EUR aufgenommen.



**d) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

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

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 Wertentwicklung des Immobilien-Portfolios aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken.

Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

**5.2. Angaben zu Vergütungen**

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

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

**5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung**

**Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung**

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

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 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	

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

Mannheim, den 31. Mai 2021

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

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

*Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer*

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Investmentanlagevermögen

#### A. Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	69.940.790,23	43.081.187,83
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	12.322.319,06	43.791.584,65
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	63.466,66
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	5.228.775,00
Summe der Aktiva	82.263.109,29	92.165.014,14

#### B. Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	49.730,00	2.186.057,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.364,62	257.989,28
3. Sonstige Verbindlichkeiten		



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) gegenüber Gesellschaftern	41.634,19	90.631,43
b) Andere	0,00	7.166.200,00
<b>4. Eigenkapital</b>		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	98.142.647,50	99.846.177,50
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.048.905,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-717.904,77	-3.723.057,17
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-15.707.888,90	-2.392.153,42
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	-13.315.735,48
	82.008.380,48	82.464.136,43
Summe der Passiva	82.263.109,29	92.165.014,14

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	765,00	0,00
Summe der Erträge	765,00	0,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	1.005.655,85	517.169,28
b) Verwahrstellenvergütung	35.156,80	27.973,10
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43.894,35	45.877,30
d) Sonstige Aufwendungen	676.536,35	12.724.715,80
Summe der Aufwendungen	1.761.243,35	13.315.735,48
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.760.478,35	-13.315.735,48
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	-13.315.735,48



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.737.824,60	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	732.672,20	3.723.057,17
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.005.152,40	-3.723.057,17
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.244.674,05	-17.038.792,65

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

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

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

#### Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft.

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

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

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

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



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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine neue Beteiligung erworben. Zu dieser werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2020 resultieren aus der Neubewertung der bereits in den Vorjahren erworbenen Beteiligung.

**III. Erläuterungen zur Bilanz**

**Aktiva**

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 69.941 (Vorjahr: TEUR 43.081) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 12.322 (Vorjahr: TEUR 43.792) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr bestehen keine Forderungen. Bei den Forderungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 5.292 handelte es sich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten in Höhe von TEUR 5.229 sowie um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 63.

**Passiva**

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 2.186) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 43).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 258) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 180), Verwahrstellenvergütungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 5) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 18).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 91) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

Unter Andere Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 7.005) ausgewiesen. Im Vorjahr waren hier die zu leistenden Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG von TEUR 7.000 sowie die zu leistende Einzahlung des Kommanditkapitals der ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG von TEUR 5 auszuweisen. Übrige andere Sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr nicht. Der Betrag des Vorjahres in Höhe von TEUR 161 betraf ausschließlich Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten, die aus unbegründeten Kapitaleinzahlungen infolge von Widerruf oder Annahmeverweigerungen resultieren.

	Restlaufzeit			insgesamt
	bis 1 Jahr	1 -5 Jahre	> 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	
	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus LuL	163	0	0	163
	(258)	(0)	(0)	(258)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	42	0	0	42
	(91)	(0)	(0)	(91)
b) Andere				
- davon Verb. gegenüber verb. Unternehmen	0	0	0	0
	(7.005)	(0)	(0)	(7.005)



	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)	
	- sonstige Verbindlichkeiten	0	0	
	(161)	(0)	(0)	(161)
	205	0	0	205

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.871) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -1.838 (Vorjahr: TEUR -25), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.049), unter c) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -598 (Vorjahr: TEUR -3.723), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -15.708 (Vorjahr: TEUR -2.392) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.760 (Vorjahr: TEUR -13.316) aus. Die Verminderung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Ausschüttung an die Gesellschafter sowie dem realisierten Verlust des Berichtsjahres.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 419 (Vorjahr: TEUR 215) von der Gesellschaft erhalten.

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Komplementäre</b>		
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>B. Kommanditisten</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	82.464.136,43	15.710.841,58
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.813.530,00	-24.822,50
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	113.100,00	83.816.910,00





	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.760.478,35	-13.315.735,48
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.005.152,40	-3.723.057,17
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	82.008.380,48	82.464.136,43

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2020**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	-13.315.735,48
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.760.478,35	-13.315.735,48

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2020	Einlagen	Entnahmen	Verlust	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	99.871.000,00	110.000,00	0,00	0,00	99.981.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-24.822,50	0,00	-1.813.530,00	0,00	-1.838.352,50
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	2.048.905,00	3.100,00	0,00	0,00	2.052.005,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-15.707.888,90	0,00	0,00	-1.760.478,35	-17.468.367,25
	86.187.193,60	113.100,00	-1.813.530,00	-1.760.478,35	82.726.285,25
Eigenkapital	86.187.193,60	113.100,00	-1.813.530,00	-1.760.478,35	82.726.285,25

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 99.981). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 1.814) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.052).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.760) gebucht.



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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

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

**Aufwendungen**

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 1.006 (Vorjahr: TEUR 517) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 28) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 46) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 12.725) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	3	9.975
Konzeption und Prospekterstellung	0	1.644
Marketing	0	822
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	419	215
Rechts- und Beratungskosten	55	12
Treuhandvergütungen	84	43

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 3.005 (Vorjahr: TEUR -3.723) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 3.738) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung einer Objektgesellschaft (TEUR -733).

**V. Sonstige Angaben**

**Ergebnisverwendung**

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2020 in Höhe von EUR -1.760.478,35 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) belastet.

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

**Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

**Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 9 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann



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

Anteilwert (EUR)	0,82
Umlaufende Anteile (Stück)	99.981.000 <sup>3)</sup>

<sup>3)</sup> Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90 %	17.10.2018	36.126
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	19.02.2019	1.081
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	21.02.2019	9.083
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	11.12.2019	11.346
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	03.08.2020	12.305

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks- größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs- merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG								
99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	W	27.03.2019	1910	121	-	212	-
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	W	27.03.2019	1958	247	-	732	-
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W,B	W	28.05.2019	1980	1691	1.301	411	-
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	W,B	W	27.03.2019	1900-1956	3049	1.627	4.433	-
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	W,Gew	27.03.2019	1970/1979	1848	457	1.527	A
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W,B	W	26.04.2019	1950	732	300	646	-
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W	27.03.2019	1930	498	47	243	-



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs-merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W,B	W, Gew	27.03.2019	1905	717	421	335	-
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W,B	W,Gew	27.03.2019	1965	3092	1229	1.568	A, G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W,B	W,Gew	27.03.2019	1958	836	222	1.481	-
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W,B	W,Gew	26.04.2019	1996	3888	1.368	1.018	A
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935	3040	-	694	-
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	W,B	W,Gew	27.03.2019	1955	484	191	601	-
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	W	27.03.2019	1900 und 1910	1290	335	2.322	A
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W,B	W,Gew	27.03.2019	1960	467	195	658	-
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	W	27.03.2019	1957	2903	-	1.536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W,B	W,Gew	27.03.2019	1980	4273	2253	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	Gew	26.04.2019	1978	419	633	-	-
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960	666	-	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W,B	W,Gew	27.03.2019	1920	2000	473	1.860	-
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W,B	W,Gew	26.04.2019	1905	1749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W,B	W,Gew	26.04.2019	1950	1335	265	853	-
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W,B	W,Gew	26.04.2019	1800	299	194	319	-
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W,B	W	28.05.2019	1900 bzw. 1980	2793	168	2.106	A, G



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs-merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
58089 Hagen, Jo-hann-Gotlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971	7432	-	3.744	G
99817 Eisenach, Juli-us-Lippold-Str. 8a	W,B	W	27.03.2019	1920	431	100	292	-
31139 Hildesheim, Kar-thäuser Str. 30	W	W	27.03.2019	1955	632	-	715	G
30989 Gehrden, Knül-weg 11a-c	W	W	27.03.2019	1970	2082	-	1299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W,B	W,Gew	26.04.2019	1986	217	298	223	A
45307 Essen, Kraye Str. 108-110	W,B	W, Gew	26.04.2019	1870	935	239	586	G
42655 Solingen, Kron-prinzenstr. 111-115	W	W	27.03.2019	1960	2407	-	1.610	G
99817 Eisenach, Mühl-häuser Str. 34	W,B	W, Gew	27.03.2019	1996	1737	531	1.897	A,G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	W,B	W,Gew	27.03.2019	1830, 1950, 1960	1624	631	917	G
38444 Wolfsburg, Ra-benbergstr. 32	W, B	W, Gew	28.05.2019	1960	2033	426	1.996	A, G
Weimar, Rathenauplatz 6	W,B	W,Gew	27.03.2019	1890	746	688	131	-
99817 Eisenach, Ru-dolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	W	27.03.2019	1960	2031	-	1.686	-
99423 Weimar, Ru-dolf-Breitscheid-Str. 35	W,B	W,Gew	27.03.2019	1995	448	153	368	-
46244 Bottrop, Schnei-derstr. 69	W	W	26.04.2019	1977	3539	-	2.238	A,G
07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	W	27.03.2019	1957	3350	-	2.224	-
42119 Wuppertal, Stein-beck 92	W, B	W, Gew	26.04.2019	1976	1010	452	1.435	A
31135 Hildesheim, Ste-phanstr. 1,3, Moltkestr. 56	W	W	27.03.2019	1930 und 1950	1779	-	1.800	G



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs-merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Marken-str. 32	W,B	W,Gew	27.03.2019	1910	509	307	821	-
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950	839	-	1.563	G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910 und 1960	1940	-	2.074	-
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W,B	W,Gew	26.04.2019	1970	589	342	787	-
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W,B	W,Gew	26.04.2019	1680 bzw. 1890	1780	1.320	80	A
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W,B	W,Gew	27.03.2019	1899/1977	611	196	766	-
09131 Chemnitz, Zeiß-str. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	W,B	W, Gew	27.03.2019	1927, 1928, 1931, 1937	3700	194	5.110	A
31134 Hildesheim, Zin-gel 29,30	W,B	W,Gew	27.03.2019	1982	808	1.153	401	A,G

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungs miete inkl. Leerstand	Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Leerstands-quote (%)	Restlaufzeit(RLZt) Mietverträge (Jahre)					
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG							
99817 Eisenach, Am Köp-ping 4	27,21 %	unbefristet	230.000	15.972	46		
44793 Bochum, Antonius-str. 12	0,00 %	unbefristet	930.000	57.541	39		
52351 Düren, Arnoldswei-ler Str. 14	2,25 %	W: unbefristet, Gewerbe: n.b.	2.430.000	188.399	39		
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	22,94 %	W: unbefristet, Gewerbe: 12/2020 - 01/2026	5.100.000	186.868	39		



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert Kaufpreis	Bewertungs miete inkl. Leerstand	Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Fremd-finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit(RLZt) Mietverträge (Jahre)	zum Stichtag 31.12. (EUR)				
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	46,28 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 06/2022	1.880.000	162.338	44		
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	11,34 %	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet mit Indexierung	820.000	60.484	39		
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00 %	unbefristet	610.000	17.657	46		
07545 Gera, Clara-Zet- kin-Str. 6	45,38 %	unbefristet	600.000	51660	36		
38302 Wolfenbüttel, Dan- ziger Str. 14	2,73 %	11/22-09/24 mit Options- rechte 5 Jahre	3.590.000	235.449	44		
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	3,43 %	unbefristet	1.850.000	125.444	44		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	1,78 %	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 3 Jahre	3.850.000	200.666	38		
09114 Chemnitz, Draisdor- fer Str. 76,78	15,35 %	unbefristet	750.000	52.057	46		
38114 Braunschweig, Eich- talstr. 40	19,19 %	Restlaufzeit 1Jahr	1.490.000	90.321	44		
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	51,18 %	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2023	2.070.000	144.682	46		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	7,71 %	W: unbefristet, Gewerbe; unbefristet auf rollierender Basis	670.000	55.671	39		
96450 Coburg, Franz- Klingler-Str. 19-23	27,43 %	unbefristet	1.780.000	106.623	46		
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	15,22 %	W: unbefristet; Gewerbe: durchschnittlich noch 3 Jahre	2.070.000	175.110	36		
45144 Essen, Gervinusstr. 4	23,68 %	Mietende 07/2020-02/2023, teilweise unbefristete Lauf- zeit	780.000	54.613	44		
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,00 %	unbefristet	980.000	66.342	44		
09116 Chemnitz, Gus- tav-Adolf-Str. 36-40	58,00 %	unbefristet,eine Gewerbe- einheit bis 03/2021	1.660.000	155.638	46		



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungs miete inkl. Leerstand	Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit(RLZt) Mietverträge (Jahre)					
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	4,06 %	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 2/2020	800.000	67297	44		
30938 Burgwedel, Hannoverische Str. 3	15,62 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2022	1.450.000	89.267	39		
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	50,09 %	W: unbefristet, Gewerbe: 04/2020 bzw. 06/2022	360.000	42.077	44		
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	11,83 %	unbefristet	2.310.000	179.529	44		
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	10,09 %	unbefristet	3.100.000	185.004	34		
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	38,77 %	unbefristet	360.000	30.948	46		
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	8,84 %	unbefristet	880.000	63.372	34		
30989 Gehrden, Knülweg 11a-c	13,29 %	unbefristet	1.930.000	122.433	44		
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	26,09 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 07/2023	1.050.000	65.769	39		
45307 Essen, Kraye Str. 108-110	56,35 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 09/2023	460.000	122.922	39		
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	8,01 %	unbefristet	1.840.000	133.108	44		
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	9,75 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 2021; eine GE unbefristet	2.700.000	169.296	48		
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrwiederwall 8	0,00 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis max. 03/2025	1.680.000	101.117	39		
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	9,08 %	W: unbefristet, Gewerbe: n.b.	4.880.000	299.672	39		
Weimar, Rathenauplatz 6	23,36 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 08/2021 bzw. 09/2024	900.000	53.921	46		
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	0,00 %	unbefristet	1.810.000	106.752	46		





Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungs miete inkl. Leerstand		Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Leerstands-quote (%)	Restlaufzeit(RLZt) Mietverträge (Jahre)						
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	6,04 %	W: unbefristet, Gewerbe bis 06/2020 bzw. 03/2024	860.000	42.499	46			
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	7,98 %	unbefristet	2.380.000	152.076	39			
07552 Gera, Schulstr. 17-23	13,15 %	unbefristet	2.100.000	126.790	46			
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	19,30 %	unbefristet	1.830.000	136.562	44			
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	15,30 %	unbefristet	2.180.000	161466	39			
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	63,18 %	unbefristet	340.000	57.756	39			
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	13,62 %	unbefristet	1.720.000	126.489	39			
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	27,42 %	unbefristet	1.910.000	131584	46			
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	13,65 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 01 bzw. 08/2023	1.690.000	102.099	39			
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	72,80 %	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 08/2020	750.000	107.442	39			
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	37,79 %	W: unbefristet; Gewerbe fest bis 02/2021	90.000	63.690	46			
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	27,91 %	unbefristet	4.660.000	304.870	46			
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	43,55 %	W: unbefristet, Gewerbe fest bis 09/2023 und 05/2027	1.630.000	202.597	39	7.308.864	67,89 %	
Nutzfläche								
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungs-merkmale
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG								



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs-merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W,B	W,Gew	01.05.2019	1957	1751	399	1.025	-
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG								
38448 Wolfsburg, Aka-zienweg 4-26	W	W	01.07.2019	1966	4703	-	1.148	-
38448 Wolfsburg, Pe-terskampweg 4	W	W	01.07.2019	1971	2274	-	873	-
38259 Salzgitter, Rhein-str. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beetho-venstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W,B	W,Gew	01.09.2019	1953	53374	1.022	18.536	G
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG								
74564 Crailsheim, Jo-hann-Sattler-Str.2-4	W,B	W,Gew	01.04.2020	1991	1775	622	1.080	TG
58640 Iserlohn, Echeln-teichweg 16-24	W	W	26.06.2020	1963-1966	5579	-	2250	G
58640 Iserlohn, Ster-nenkamp 22-30	W	W	26.06.2020	1994	3487	-	1.926	-
69115 Heidelberg, Bun-senstraße 9/Häuserstr. 18	W,B	W,Gew	02.07.2020	1890	593	693	376	G
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG								
42327 Wuppertal, Kor-tensbusch 10,20,40,50	W	W	17.11.2020	1965	11771	-	10.256	G
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10, 10a, 14,14a; Uferstr. 3-11	W	W	17.11.2020	1929/1972	8006	-	3794	-
58456 Witten, Mees-mannstr. 47	W,B	W	17.11.2020	1971	724	83	1.331	-
47226 Duisburg, Hoch-emmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	W	17.11.2020	1956		-	2.307	



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbs-datum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs-merkmale
						Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	W	17.11.2020	1927	3429	-	1251	G
44581 Castrop-Rauxel, Heinstr. 36, Ickerner Str. 38+40	W	W,Gew	17.11.2020	1976	1085	112	1659	Werbeanlage
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	W	17.11.2020	1960	1774	-	736	-
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	W	W	17.11.2020	1962	14292	-	5.546	Funkmast
Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)	
	Leerstands-quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)						
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG								
67269 Grünstadt Sausenheimer Str. 10	0,00 %	W: unbefristet, Gewerbe: bis 09 sowie 2/2023 bzw. 02/2024	2.100.000	113.880	40	182.000	64,58 %	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG								
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	5,12 %	unbefristet	2.080.000	124.969	30	396.900	0,00 %	
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	5,97 %	unbefristet	1.390.000	68.443	35			
38259 Salzgitter, Rhein-str. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11 + 15-19 + 2-4 u.a.	36,42 %	unbefristet	9.300.000	1.143.554	34	958.300	56,82 %	
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG								
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	7,54 %	unbefristet, Gewerbe: überwiegend ebenfalls unbefristet	2.590.000	146.910	41	248.395	73,36 %	
58640 Iserlohn, Echelteichweg 16-24	29,83 %	unbefristet	2.250.000	181737	30	623.220,00 €	66,20 %	



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmie- te inkl. Leerstand	Rest-nutzungs-dauer (Jahre)	Anschaffungs-ne- benkosten (EUR)	Fremd-finan- zierungs-quote ( % des VKW)
	Leerstands-quote ( %)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)					
	58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	15,83 %	unbefristet	2.450.000	145.108	45	
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	0,00 %	unbefristet, Gewerbe: 2021-2023; teilweise auch unbefristet	4.300.000	146.100	35	454.510	72,09 %
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG							
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	10,60 %	unbefristet	11.050.000	662.082	40	1268.540	
42555 Velbert, Alte Poststr. 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 14, 14a; Uferstr. 3-11	5,17 %	unbefristet	4.000.000	236.796	30	482195	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	19,83 %	unbefristet, Gewerbe: Leerstand	1.750.000	102.674	40	189.420	
47226 Duisburg, Hochemericher Str. 55, Günterstr. 3-7	2,67 %	unbefristet	2.650.000	153.355	35	292.740	76,05 %
(ungerade)	12,72 %	unbefristet	1.550.000	82.781	30	183.680	
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	3,39 %	unbefristet	2.100.000	130.842	40	235340	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	22,18 %	unbefristet	806.000	39.065	35	98.835	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	16,11 %	unbefristet	6.600.000	271.834	40	769.160	

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert <sup>*)</sup>
2018	EUR 15.710.841,58	0,88
2019	EUR 82.464.136,43	0,83
2020	EUR 82.008.380,48	0,82

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die geringfügige Verminderung des Anteilswertes resultiert aus der gleichgerichteten Veränderung des Fondsvermögens am Ende des Geschäftsjahres bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I).

**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 83.299.356,15
= Gesamtkostenquote <sup>9)</sup>	2,11 %

**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 Ordinarum GmbH (KVG) <sup>9)</sup>	EUR 1.005.655,85
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 35.156,80

<sup>9)</sup> Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

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

**Rücklagenerhöhungen und -reduzierungen**

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	474.500	08.03.2021	36.109.450
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	11.400.000	0	27.04.2021	13.000.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	3.000.000	27.04.2021	8.550.000
Gesamt	11.400.000	4.624.500		65.109.450

**Auslagerung interne Revision**

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

**Anlagegeschäfte**

Am 13.01.2021 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf des Immobilienportfolios „Jerome“ verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt ca. 21.500.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 16.380 m<sup>2</sup>, welche sich auf 272 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Lünen, Meiningen und Schwerin verteilt. Mit Zahlung des Kaufpreises am 31.03.2021 hat der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft stattgefunden. Der Ankauf des Portfolios wurde mittels eines Darlehens bei Deutschen Kreditbank in Höhe von 16.200.000 EUR finanziert.

Ergänzend dazu wurde für den am 22.12.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der einzelnen Immobilie in Lünen die Kaufpreisfälligkeit zum 30.04.2021 angezeigt. Mit Kaufpreiszahlung zum 30.04.2021 ist der Nutzen-Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen bei der Volksbank Unna in Höhe von 1.516.000 EUR aufgenommen.

**Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**



Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist.

Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelten Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

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

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 Wertentwicklung des Immobilien-Portfolios aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken.

Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.052.

Mannheim, den 19. Mai 2021

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

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

*Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer*

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

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

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

Mannheim, den 19. Mai 2021

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

## **Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020**

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl	Kurs	Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€ (VJ-Wert: €)		€ (VJ-Wert: €)	% (VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	69.940.790,23	n/a	69.940.790,23	85,28
		(43.081.187,83)	(n/a)	(43.081.187,83)	(52,24)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	12.322.319,06	n/a	12.322.319,06	15,03
		(43.791.584,65)	(n/a)	(43.791.584,65)	(53,10)
Forderungen	Forderungen	0,00	n/a	0,00	0,00
		(5.292.241,66)	(n/a)	(5.292.241,66)	(06,42)
Rückstellungen	Rückstellungen	-49.730,00	n/a	-49.730,00	-0,06
		(-2.186.057,00)	(n/a)	(-2.186.057,00)	(-2,65)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-163.364,62	n/a	-163.364,62	-0,20
		(-257.989,28)	(n/a)	(-257.989,28)	(-0,31)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-41.634,19	n/a	-41.634,19	-0,05
		(-7.256.831,43)	(n/a)	(-7.256.831,43)	(-8,80)
		82.008.380,48		82.008.380,48	100,00
		(101.865.891,85)		(-82.464.136,43)	(-100,00)

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