



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

Mannheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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



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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2021 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, 16. September 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

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

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft



- 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft
- 1.4. Angaben zur Verwahrstelle
- 2. Tätigkeitsbericht
 - 2.1. Laufende Tätigkeiten
 - 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten
 - 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse
- 3. Wirtschaftsbericht
 - 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens
 - 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens
 - 3.4. Lage des Unternehmens
 - 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage
- 4. Chancen- und Risikobericht
 - 4.1. Risikoprofil
 - 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten
 - 4.3. Risikomanagementsystem
 - 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken
 - 4.5. Gesamtbewertung der Risikolage
 - 4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen
- 5. Weitere Lageberichtsangaben
 - 5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

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

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 10 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28.12.2019 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Oktober 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 27.01.2020 begonnen und endete mit dem 31.05.2021.

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3015	99.990.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		3016	99.991.000

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft



a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 07.01.2020 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 911.220 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2020 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 953.778 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2% bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 23.10.2019 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.



b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Januar 2020 die Vertriebslaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im Januar 2020 die Platzierungsphase, welche mit dem 31.05.2021 endet. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 101.887.569 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden zum Bilanzstichtag nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Am 12.11.2020 hatte die ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag für zwei Liegenschaften am Standort Jena verhandelt und beurkunden lassen. Der Kaufpreis der Liegenschaften belief sich auf insgesamt 9.300.000 EUR und wurde im Februar 2021 an den Verkäufer gleistet. Dadurch fand der Nutzen-Lasten-Übergang gemäß Kaufvertrag zum 01.03.2021 statt. Mit dem 21.09.2021 hat die Objektgesellschaft einen Baurägervertrag in Höhe von 8.170.000 EUR für den Standort Wolfsburg abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 8.170.000 EUR und umfasst unter anderem die Herstellung einer Wohn- und Gewerbefläche von 2.565 m² sowie 22 Tiefgaragenstellplätzen. Die Herstellung der Immobilie wurde planmäßig im zweiten Quartal 2022 beendet und das wirtschaftliche Eigentum am 05.04.2022 übergeben.

Die ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG verhandelte und ließ am 28.01.2021 den Ankauf eines weiteren Immobilienportfolios beurkunden. Der aus den Kaufverträgen hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 28.400.000 EUR und umfasst Immobilien an den Standorten Essen, Dortmund und Düsseldorf. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand mit Kaufpreiszahlung zum 01.06.2021 statt. Davon ausgenommen war die Immobilie am Standort Düsseldorf, dort konnte bereits zum 01.05.2021 der Nutzen-Lasten-Übergang erzielt werden. Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 28.10.2021 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit Streuung auf verschiedene Standorte in Nordrheinwestfalen verhandelt und beurkunden lassen. Der Ankauf wurde auf zwei Kaufverträge aufgeteilt und beläuft sich auf insgesamt 20.075.000 EUR. Das wirtschaftliche Eigentum ging im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG konnte am 14.08.2020 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit einem Kaufpreis von insgesamt 15.600.00 EUR beurkunden lassen. Die Immobilien verteilen sich auf die Standorte Leipzig, Lünen und Kehl. Die Kaufpreiszahlung wurde noch im Wirtschaftsjahr 2020 getätigt, weshalb der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums zum 01.01.2021 stattfand. Der Kaufvertrag für eine Immobilie in Rastatt konnte am 09.02.2021 ebenfalls für die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG erfolgreich durch einen Notar beurkundet werden. Das wirtschaftliche Eigentum ging im Anschluss an die Kaufpreiszahlung in Höhe von 2.800.000 EUR zum 31.05.2021 auf die Objektgesellschaft über. Ein weiterer Kaufvertrag konnte am 30.08.2021 für die Objektgesellschaft beurkundet werden und belief sich auf 11.600.000 EUR. Der Kaufpreis wurde mit dem 29.12.2021 vollständig beglichen womit gemäß Kaufvertrag das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie am Standort Bad Mergentheim zum 01.01.2022 auf die Objektgesellschaft überging. Weiter konnte die Objektgesellschaft am 24.09.2021 den Ankauf einer Immobilie am Standort Freiberg beurkunden. Der Kaufpreis der Immobilie belief sich auf 5.300.000 und wurde mit Zahlung im November beglichen. Entsprechend des Kaufvertrages ging dadurch das wirtschaftliche Eigentum zum 01.12.2021 auf die Objektgesellschaft über.

Zusätzlich hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG zwei Ankäufe am 13.01.2021 beurkunden lassen. Der Kaufpreis für die Immobilien-Portfolios belief sich auf insgesamt 22.200.000 EUR. Die Kaufpreisfälligkeit wurde mit dem 17.03.2021 angezeigt und war zum 31.03.2021 fällig. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand mit Kaufpreiszahlung am 01.04.2021 statt. Im Anschluss konnte die Objektgesellschaft am 05.08.2021 noch den Ankauf einer weiteren Immobilie zu einem Kaufpreis von 3.200.000 EUR beurkunden lassen. Das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie in Wolfsburg ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.10.2021 auf die Objektgesellschaft über.

Auch die Objektgesellschaft ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG konnte am 09.07.2021 ihre erste Immobilie erfolgreich beurkunden lassen. Der Kaufpreis der Immobilie am Standort Wiesbaden belief sich auf 4.400.000 EUR und wurde am 11.11.2021 beglichen. Mit Kaufpreiszahlung fand auch der Wechsel des wirtschaftlichen Eigentums statt.

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021 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 einer Wohn- und Gewerbefläche von 66.395 m² halten. Das Immobilienvermögen von 108.584.000 EUR war zum 31.12.2021 auf 21 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2021			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	10.220.000	0
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Detmold	1.060.000	1.050.000

Portfoliostruktur zum 31.12.2021				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR	
	Duisburg	7.803.000	7.696.000	
	Neukirchen	2.020.000	1.900.000	
	Dortmund	20.950.000	0	
	Essen	4.500.000	0	
	Düsseldorf	2.150.000	0	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Kehl	5.400.000	0	
	Leipzig	8.400.000	0	
	Lünen	2.900.000	0	
	Rastatt	3.160.000	0	
	Freiberg	5.400.000	0	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	1.790.000	1.790.000	
	Lahr	3.700.000	0	
	Alfeld	1.850.000	0	
	Bergen	1.500.000	0	
	Kassel	15.200.000	0	
	Lippstadt	2.050.000	0	
	Rendsburg	931.000	0	
	Wolfsburg	3.200.000	0	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	4.400.000	0	
Gesamt		108.584.000	12.436.000	

d) Immobilienbewirtschaftung

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

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2021			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	3.169	402.408	10,58
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	28.026	2.089.824	6,21
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	17.147	1.218.311	5,92



Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2021
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m² in EUR
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	17.045	1.400.832	6,85
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.008	0	0

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 31.12.2021
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Immobilien / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	Felsenkeller Steinweg 5	Sparkasse Mittelthüringen	7.339.166
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold	Am Bach	Sparkasse Paderborn	793.012
	Dortmund	Geleitstr. Richtsteig Ordalweg Scharnhorststr. Clemens-Veltum-Str. Speestr.	Volksbank Unna	15.766.970
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Essen	Heibauerfeld Stauderstr.	Volksbank Bochum Witten	3.188.649
	Düsseldorf	Kölner Landstr.	Stadtsparkasse Düsseldorf	6.458.442
			Landesbank Baden-Württemberg	1.200.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl	Am Schutterrain	Sparkassel Hanauerland	3.681.250
	Leipzig	Getreidegasse Muldentalstr. Alte Tauchaer Str.	Landesbank Baden-Württemberg	4.000.000
	Lünen	Reichsweg Mühlenbachstr.	Volksbank Unna	1.943.973
	Rastatt	Kaiserstr. Dreherstr.	Sparkassel Hanauerland	1.644.688
	Bad Mergentheim	Herrenwiesenstr.	Volksbank Main-Tauber	8.700.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	Dürerstr.	Volksbank Rhein-Neckar	1.578.930
	Portfolio „Jerome“	Diverse	Kasseler Sparkasse	12.450.000
			Sparkasse Offenburg	2.208.187
			Sparkasse Paderborn	1.336.745
Gesamt				72.290.012

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse



Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.06.2021. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

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

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

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

Gemäß § 36 KAGB wurden im Berichtsjahr 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	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	17. / 30.11.2021
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



Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	28.01.2021 (sowie 21.07.2020 für die Zeit ab dem 01.08.2020)
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2021. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Am 09.12.2021 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2022 abgeschlossen
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

Des Weiteren haben die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft wie nachfolgend dargestellt weitere Verträge geschlossen.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	07.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 13.06.2019)
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.



Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	31.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technischen Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Eigenkapitalvermittlungsvertrag
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endete zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft am 31.05.2021. Eine Kündigung des Vertrages vor dem Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals war ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH war mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend war sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	15.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endete automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft am 31.05.2021.
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2021 neben dem bereits gezeichneten Kommanditeil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, hätte die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2022 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich Ausgabeaufschlag übernommen.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	15.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Marketingvertrag
Dienstleister	Primus Valor AG

Vertragsabschluss	15.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endete automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist zum 31.05.2021. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien war ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtete sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	28.12.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) 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 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	in EUR	in EUR		in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	15.400.000	7.400.000	02.12.2021	11.650.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	20.300.000	10.700.000	22.12.2021	21.600.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	11.550.000	2.500.000	22.12.2021	21.550.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	27.750.000	6.500.000	22.12.2021	23.500.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	5.500.000	0	09.11.2021	5.500.000
Gesamt	80.500.000	27.100.000		83.800.000

b) Auslagerung der internen 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.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 09.12.2021 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.



c) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsdauer die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 01.07.2021 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 bestellt.

Weitere Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss 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 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 2,9 % verzeichnete und somit wieder höher ausfiel als im Vorjahr (-4,6%).

In Deutschland lag im Jahr 2021 die Zahl der Baugenehmigungen bei 380.914 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 3,3 % 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 2021 gab es zuletzt nur 1999 mit 437.084.

Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft (ZIA) können Sie entnehmen, dass die Mieten für Wohnungen auch im Jahr 2021 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 8,46 Euro/m² / Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit +3,7 % ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3 % auf 3.140 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2%. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreiszklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise damit um 146% erhöht. In Ostdeutschland sind sie stärker gestiegen als in Westdeutschland. Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Gegenüber dem unteren Wendepunkt im letzten Zyklus im Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbau fast verdoppelt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2021 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie und den Ukraine-Konflikt bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch weiterhin eine wichtige politische Diskussion. Vor allem im Hinblick auf die Anzahl der geflüchteten Personen, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin eine wichtige Thematik darstellen wird.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 gestartet und endete mit dem 31.05.2021. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.991.000 EUR zuzüglich 1.896.569 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -8.130.517 EUR (Vorjahr: -8.512.031 EUR). Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Haftungsvergütung.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2020 erfolgte im August 2021 und belief sich auf insgesamt 3,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte im August 2022.

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Berichtsjahres mit ihren Objektgesellschaften in der Investitionsphase befunden. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 66.395 m² erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 108.584.000 EUR anstieg (Vorjahr: 12.436.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Geschäftsjahr	Fondsvermögen		Anteilwert⁹⁾
	in EUR		in EUR
2019	702,28		0,70
2020	46.915.272		0,86
2021	87.184.400		0,87

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung, Marketing, Haftungsvergütung und Treuhandvergütung in Höhe von insgesamt 7.098.116 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 1.032.401 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -8.130.517 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 31.12.2021 bei 149.986.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 72.274.533 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an allen fünf Objektgesellschaften 100% der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

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

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.171.512 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Beteiligungen geprägt, welche einen Wert von 86.245.556 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel in Höhe von insgesamt 1.171.512 EUR dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 87.184.400 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Rücklagen, dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres zusammen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten die zweitgrößte Position in Höhe von 185.091 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 47.577 EUR.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2021				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	12.482.080
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	20.754.068
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	22.328.029
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	04.09.2020	25.176.379
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	28.04.2021	5.505.000

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 2020 in Höhe von 3,0% 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 Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Rendietbeachtung dar.

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr bis zum 31.05.2021 noch innerhalb der Platzierungsphase und anschließend in der Investitionsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb, Marketing und Konzeption. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilienerwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Durch die umfangreichen Ankäufe im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft für die wirtschaftliche Lage eine gute Basis geschaffen.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

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

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

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der bereits erworbenen Immobilien sowie das Risiko, keine den Anlagekriterien entsprechenden Immobilien zum Erwerb zu finden. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass beim Abschluss zukünftiger Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert liegen oder während der Laufzeit und Prolongation stärker ansteigen als prognostiziert.

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

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

4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei. 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 kann durch die Invest & Asset gewährleistet werden, dass vorab der Markt sorgfältig sondiert wird und die Investmentgesellschaft dadurch qualifizierte Ankaufsvorschläge erhält. Es wird eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie eine professionelle Bewirtschaftung angestrebt, um das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

d) Operationelle Risiken

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

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

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2021 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 vorhanden und liegen somit bei rd. 98,66 %.

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 98,92 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,27 %.

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. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für 10. die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Mannheim, den 16.09.2022

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

vertreten durch ICD 10 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva



Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	86.245.556,49	30.419.966,19
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.171.511,67	14.950.125,04
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	3.399.720,00
Summe der Aktiva	87.417.068,16	48.769.811,23

B. Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	47.577,00	830.608,63
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.402,36	737.770,61
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	45.688,52	38.160,11
b) Andere	0,00	248.000,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	99.510.117,50	54.325.000,00
b) Kapitalrücklage	1.896.568,50	1.102.631,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.420.590,30	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-8.512.359,12	-327,72
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.130.516,90	-8.512.031,40
Summe der Passiva	87.184.400,28	46.915.271,88

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Erträge		



	2021	2020
	EUR	EUR
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	953.778,22	240.443,91
b) Verwahrstellenvergütung	29.220,06	26.775,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	49.402,50	43.730,00
d) Sonstige Aufwendungen	7.098.116,12	8.201.082,49
Summe der Aufwendungen	8.130.516,90	8.512.031,40
3. Ordentlicher Nettoertrag	-8.130.516,90	-8.512.031,40
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.130.516,90	-8.512.031,40
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.271.522,41	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	850.932,11	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.420.590,30	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.709.926,60	-8.512.031,40

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Mannheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 21. Januar 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 709088 eingetragen.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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



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

Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 (1) 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 2021 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 2021 wurde eine neue Beteiligung erworben. Zu dieser werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 86.246 (Vorjahr: TEUR 30.420) 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 1.172 (Vorjahr: TEUR 14.950) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr liegen keine Forderungen vor. Bei den Forderungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 3.400 handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 831) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 44) sowie für Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 767).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 738) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 88), Eigenkapitalvermittlung von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 455), Verwahrstellenvergütung von 9 (Vorjahr: TEUR 3), Treuhandvergütungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 7) sowie Marketing, Konzeption und Prospektierung von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 185).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 38) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 36) und Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten aus Überzahlungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2).

Es sind im Berichtsjahr keine Andere Verbindlichkeiten auszuweisen. Die im Vorjahr ausgewiesenen anderen Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 248 betrafen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus unbegründeten Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss (Widerruf, Annahmeverweigerung).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	< 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	139 (738)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	46 (38)	0 (0)	0 (0)	46 (38)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	0 (248)	0 (0)	0 (0)	0 (248)
	185	0	0	185

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.991 (Vorjahr: TEUR 54.325) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -481 (Vorjahr: TEUR 0), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.103), unter c) die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 2.421 (Vorjahr: TEUR 0), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -8.512 (Vorjahr: TEUR 0) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -8.131 (Vorjahr: TEUR -8.512) aus. Die Werterhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 10 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: TEUR 100) von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	46.915.271,88	702,28
1. Entnahmen für das Vorjahr	-480.882,50	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	46.459.937,50	55.426.601,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-8.130.516,90	-8.512.031,40
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.420.590,30	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	87.184.400,28	46.915.271,88

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.130.516,90	-8.512.031,40
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-8.130.516,90	-8.512.031,40

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2021	Einlagen	Entnahmen	Restgewinn Verlustanteil	31.12.2021
	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	54.325.000,00	45.666.000,00	0,00	0,00	99.991.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	-480.882,50	0,00	-480.882,50
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.102.631,00	793.937,50	0,00	0,00	1.896.568,50
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-8.512.359,12	0,00	0,00	-8.130.516,90	-16.642.876,02
	46.915.271,88	46.459.937,50	-480.882,50	-8.130.516,90	84.763.809,98
Eigenkapital	46.915.271,88	46.459.937,50	-480.882,50	-8.130.516,90	84.763.809,98

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 99.991). 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 481) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.897).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -8.131) 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 954 (Vorjahr: TEUR 240) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 44) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.098 (Vorjahr: TEUR 8.201) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	5.132	6.264
Konzeption und Prospekterstellung	911	1.084
Marketing	456	542
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	397	100
Treuhandvergütungen	79	20
Platzierungsgarantie	0	120

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 2.421 (Vorjahr: TEUR 0) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 3.272) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung einer Objektgesellschaften (TEUR 851).

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2021 in Höhe von EUR -8.130.516,90 wird dem Verlustvortragskonto der alleinigen Kommanditistin als Treuhänderin belastet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung



Die Geschäftsführung obliegt der ICD 10 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,88
Umlaufende Anteile (Stück)	99.991.000 ⁹⁾

⁹⁾ Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	12.482
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	20.754
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	22.328
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	25.176
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	28.04.2021	5.505

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	
07745 Jena, Felsenkeller 11a	W
07745 Jena, Steinweg 5	W
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	
32758 Detmold, Am Bach 31	W
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W
47506 Neukirchen, Etzoldst. 26-30	W
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	W
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W



Lage des Grundstücks		Art des Grundstücks			
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9		W			
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12		W			
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28		W			
45327 Essen, Stauderstr. 144-146		W			
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378		W			
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG					
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a		W			
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c		W			
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20		W			
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106		W			
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3		W			
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10		W			
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2		W			
ICD 10 OG 4G mbH & Co. KG					
68163 Mannheim, Dürerstr. 40		W			
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53		W			
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12		W			
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11		W			
29303 Bergen, Amland 20-26b		W			
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7		W			
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12		W			
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7		W			
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45		W			
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG					
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a		W			
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG					
Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG					
07745 Jena, Felsenkeller 11a	W	01.02.2021	2018	918	0



Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche	
					Gewerbe (qm)	
07745 Jena, Steinweg 5	W, Gew	01.02.2021	2015	1022		309
				1.940		309
ICD 10 OG 2 GmbH & Co.KG						
32758 Detmold, Am Bach 31	W	01.10.2020	1983	4438		0
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W, Gew	01.10.2020	1900	337		219
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	01.10.2020	1962	793		0
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	01.10.2020	1962	5517		0
47506 Neukirchen, Etzoldst. 26-30	W	01.10.2020	1967	2491		0
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W	01.06.2021	1968	2697		0
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	W	01.06.2021	1968	8479		0
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W	01.06.2021	1968	4254		0
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	W	01.06.2021	1968	3822		0
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	W	01.06.2021	1970	4306		0
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	W	01.06.2021	1960	3817		0
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	W	01.06.2021	1960	2237		0
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	W	01.05.2021	1900	1097		0
				44.285		219
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG						
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	W	01.01.2021	1985	4464		0
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	W	01.01.2021	1994	2810		0
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	W	01.01.2021	1994	2213		0
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	W	01.01.2021	1994	1111		0
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	W	01.01.2021	1973	5593		0
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	W, Gew	31.05.2021	1975	1080		911



Lage des Grundstücks	Art der Nutzung	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche	
					Gewerbe (qm)	
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	W	01.12.2021	1907, 1950	5248		0
				22.519		911
ICD 10 OG 4G mbH & Co. KG						
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	W	04.11.2020	1960/1961	270		0
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	W	01.04.2021	1990	917		0
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	W	01.04.2021	1991	2065		0
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	W	01.04.2021	1981	2522		0
29303 Bergen, Amland 20-26b	W	01.04.2021	1958	5926		0
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	W	01.04.2021	1900	3588		0
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	W	01.04.2021	1960	5119		0
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	W	01.04.2021	1962	2258		0
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	W	01.10.2021	1957	2094		0
				24.759		0
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG						
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	W	11.11.2021	2022	994		0
				994		0
				94.497		1.439
Nutzfläche						
Lage des Grundstücks				Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG						
07745 Jena, Felsenkeller 11a				712	G	
07745 Jena, Steinweg 5				2.148	G	
				2.860		
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG						
32758 Detmold, Am Bach 31				1.285		
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83				430		
47053 Duisburg, Heerstr. 59				1.457	G	
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44				4.483	G	



Lage des Grundstücks	Nutzfläche	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
47506 Neukirchen, Etzoldst. 26-30		1872	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4		1489	
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile		4008	G
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14		3438	
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9		2505	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12		2694	
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28		2209	
45327 Essen, Stauderstr. 144-146		1068	
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378		869	
		27.807	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG			
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a		3.152	
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c		2.035	G
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20		2112	G
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106		542	G
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3		2448	G
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10		1.463	G
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2		4.484	
		16.236	
ICD 10 OG 4G mbH & Co. KG			
68163 Mannheim, Dürerstr. 40		702	
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53		1.218	G
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12		953	
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11		2057	G
29303 Bergen, Amland 20-26b		1.677	G
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7		6.319	G
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12		1.564	G
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7		943	G
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45		1.612	G
		17.045	



Nutzfläche	
Lage des Grundstücks	Wohnen (qm) Ausstattungsmkmale
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	1.008 G
	1.008
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG	64.956

* Art des Grundstücks:

W = Mietwohngrundstück

B= Büro- und Geschäftsgebäude

** Art der Nutzung:

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

*** Ausstattungsmkmale:

G = Garage/ Stellplatz

Vermietungsinformationen	
Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	
07745 Jena, Felsenkeller 11a	0,00%
07745 Jena, Steinweg 5	6,30%
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	
32758 Detmold, Am Bach 31	17,10%
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	27,30%
47053 Duisburg, Heerstr. 59	17,80%
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	7,00%
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	25,10%
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	15,90%
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	10,00%
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	4,10%
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	15,40%
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	14,90%

**Vermietungsinformationen**

Lage des Grundstücks	Leerstandquote (%)			
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	20,30%			
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	25,60%			
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	2,80%			
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	5,50%			
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	3,60%			
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	1,10%			
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	1,30%			
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	0,00%			
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	30,30%			
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	28,50%			
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	0,00%			
77933 Lahr, Gerddsecker Vorstadt 51+53	5,10%			
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	1,80%			
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	50,30%			
29303 Bergen, Amland 20-26b	16,80%			
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	9,50%			
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	10,70%			
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	30,30%			
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	0,00%			
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a				
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				
Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen	Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Restnutzungsdauer (Jahre)
	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	zum Stichtag 31.12.		
		(EUR)		
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a	unbefristet	2.350.000	89.424	67



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Restnutzungsdauer (Jahre)
		zum Stichtag 31.12. (EUR)		
07745 Jena, Steinweg 5	Gewerbe 2,25 - 7,25 J	7.870.000	312984	64
		10.220.000	402.408	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	unbefristet	1.060.000	82992	42
	unbefristet, Gewerbe Ende			
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	2022	693.000	55.656	39
47053 Duisburg, Heerstr. 59	unbefristet	1.560.000	98.556	39
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	unbefristet	5.550.000	372552	39
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	unbefristet	2.020.000	147.480	39
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	unbefristet	1.850.000	97.764	35
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	unbefristet	6.300.000	304.488	35
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	unbefristet	4.900.000	224.724	35
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	unbefristet	3.950.000	182232	35
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	unbefristet	3.950.000	196.068	35
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	unbefristet	2.750.000	159.564	35
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	unbefristet	1.750.000	83.328	35
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	unbefristet	2.150.000	84.420	35
		38.483.000	2.089.824	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	unbefristet	5.400.000	280.680	34
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	unbefristet	3.700.000	152016	53
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	unbefristet	3.800.000	161.424	53
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	unbefristet	900.000	37.788	53
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	unbefristet	2.900.000	186.540	39
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	unbefristet, Gewerbe 5,75 J	3.160.000	168.864	40
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	unbefristet	5.400.000	230.999	50
		25.260.000	1.218.311	



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)	Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Restnutzungsdauer (Jahre)
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	unbefristet	1.790.000	55.848	50
77933 Lahr, Gerddsecker Vorstadt 51+53	unbefristet	2.100.000	83.136	49
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	unbefristet	1.600.000	66.504	50
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	unbefristet	1.850.000	129.024	49
29303 Bergen, Amland 20-26b	unbefristet	1.500.000	117.708	39
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	unbefristet	15.200.000	644.724	59
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	unbefristet	2.050.000	108.552	39
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	unbefristet	931.000	65.316	39
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	unbefristet	3.200.000	130.020	60
		30.221.000	1.400.832	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	unbefristet	4.400.000	0	80
		4.400.000	0	
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				
		108.584.000	5.111.375	
Lage des Grundstücks		Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a		312.792		
07745 Jena, Steinweg 5		1.068.359	71,24%	
		1.381.152		
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31		154.685	74,81%	
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83		106.559		
47053 Duisburg, Heerstr. 59		237.684		
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44		741.024		
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30		290.531	65,75%	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4				
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile		1.928.933		



Lage des Grundstücks	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14		
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	526.906	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	551.674	75,36%
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	414.858	
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	209.705	70,12%
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	364.463	55,44%
	5.527.023	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG		
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	704.914	68,17%
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	396.793	
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	411.953	
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	115.740	47,62%
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	373.765	67,03%
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	416.907	52,05%
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	695.728	0,00%
	3.115.800	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG		
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	252.148	88,21%
77933 Lahr, Gerddsecker Vorstadt 51+53	250.362	
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	196.848	59,68%
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	313.075	
29303 Bergen, Amland 20-26b	226.958	
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	1.745.690	67,12%
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	308.675	65,21%
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	114.906	0,00%
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	512.479	0,00%
	3.921.140	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG		
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	647.900	0,00%
	647.900	



Lage des Grundstücks	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG	14.593.015	

* gem. letztem Verkehrswertgutachten

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ^{*)}
2019	EUR 702,28	0,70
2020	EUR 46.915.271,88	0,86
2021	EUR 87.184.400,28	0,88

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Erhöhung des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Berichtsjahres.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 81.147.682,70
= Gesamtkostenquote ^{*)}	10,02 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG) ^{*)}	EUR 953.778,22
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 29.220,06

^{*)} 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.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.897.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB**a) Rücklagenerhöhungen und -reduzierungen**

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



Objektgesellschaft	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.500.000	2.550.000	28.06.2022	10.600.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	6.500.000	850.000	28.06.2022	27.250.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.150.000	1.200.000	28.06.2022	21.500.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	400.000	2.850.000	28.06.2022	21.050.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	100.000	2.450.000	10.05.2022	3.150.000
Gesamt	9.650.000	9.900.000		83.550.000

b) Anlagegeschäfte

Für den am 30.08.2021 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG wurde der Kaufpreis mit dem 29.12.2021 vollständig beglichen. Gemäß Kaufvertrag ging dadurch das wirtschaftliche Eigentum der Immobilie am Standort Bad Mergentheim zum 01.01.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 28.10.2021 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit Streuung auf verschiedene Standorte in Nordrheinwestfalen verhandelt und beurkundet. Der Ankauf wurde auf zwei Kaufverträge aufgeteilt und beläuft sich auf insgesamt 20.075.000 EUR. Zur Finanzierung der Kaufpreise wurde ein Darlehen bei der Volksbank Bochum Witten in Höhe von 15.000.000 EUR aufgenommen und mit Kaufpreisfälligkeit am 31.01.2022 vollständig valuiert. Das wirtschaftliche Eigentum ging im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Am 11.02.2022 hat die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG den Ankauf einer Immobilie am Standort Eschwege verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 2.860.000 EUR. Der Kaufpreis wurde mit dem 31.05.2022 beglichen wodurch das wirtschaftliche Eigentum mit dem 01.06.2022 auf die Gesellschaft übergang. Am 31.03.2022 konnte die Objektgesellschaft einen weiteren Ankauf verhandeln und beurkunden. Der Kaufpreis beläuft sich insgesamt auf 6.837.000 EUR und umfasst zwei Immobilien am Standort Aachen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand gem. Kaufvertrag und Kaufpreiszahlung am 01.08.2022.

c) Nachträglich ausgelagerte Tätigkeiten

Im Anschluss an das Berichtsjahr wurde die „Kfh Immobilien Management GmbH“ am 22.02.2022 durch die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG damit beauftragt das Facility / Property Management - also die Vertragsverwaltung, das Rechnungswesen, die allgemeine Verwaltung sowie das technische Gebäudemanagement - für die Immobilien am Standort Leipzig und Freiberg zu übernehmen. Die „Kfh Immobilien Management GmbH“ ist ein bestehendes Auslagerungsunternehmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welches bei Bedarf in bestimmten Regionen das Facility / Property Management übernimmt.

d) Finanzierung

Am 01.03.2022 hat die ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG zwei Darlehensverträge bei der Volksbank Braunschweig in Höhe von 4.100.000 EUR sowie 2.400.000 EUR abgeschlossen. Die beiden Darlehensverträge dienen zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises sowie zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung kamen die Darlehen noch nicht zur Auszahlung.

Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat ein Darlehen in Höhe von 3.800.000 EUR bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden aufgenommen. Das Darlehen dient Finanzierung des Kaufes der Liegenschaft in Freiberg und kam anteilig mit dem 27.05.2022 zur Auszahlung.

Die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG hat ein Darlehen in Höhe von 2.400.000 EUR bei der Volksbank Braunschweig Wolfsburg aufgenommen. Das Darlehen dient zur anteiligen Finanzierung des Kaufes der Laagbergstr. 39-45 in Wolfsburg und kam mit dem 23.03.2022 zur Auszahlung. Für den Ankauf der Liegenschaft in Marl wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 5.500.000 EUR am 12.04.2022 bei der Stadtparkasse Düsseldorf unterzeichnet.

e) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den 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 hat und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietsstundungen betroffen ist. Selbst bei den Gewerbemietern haben sich die vereinzelten Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel beschränkt. Eine vorsichtige Einschätzung geht weiter von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien von unter 2% aus. Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die Störungen auf Grund der Pandemie in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus den Jahren 2020 und 2021 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 12/2021 versehen und sind erledigt.

Trotz der aktuell noch relativ hohen 7-Tage-Inzidenzen (Quelle: RKI - Infektionskrankheiten A-Z - COVID-19-Trends in Deutschland (25.7.2022)) mit 664,9 zum 25.07.2022, wurden nahezu alle Maßnahmen aufgehoben und es gilt die „Hotspot-Regelung“. Sowohl, Gastronomen, Freizeiteinrichtungen usw. können wieder „normal“ öffnen. Die Fondsgeschäftsführung geht, was die Pandemie betrifft, von einer weiter fortschreitenden Normalisierung des öffentlichen Lebens aus.



Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten, bezogen auf die m²-Wohnfläche stabil gehalten werden und punktuell an das ortsübliche Niveau weiter angepasst werden können. Aufgrund der Vielzahl aktueller und zukünftiger Mietverhältnisse wird dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu kommen, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind oder entstehen. Bezogen auf die vermietbaren Flächen hält die Investmentgesellschaft ca. 85,0 % zu Wohnzwecken vermietbare Fläche im Bestand.

Wie in den Vorjahren ist Wohneigentum stark nachgefragt. In Ballungsgebieten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen sowie deren Einzugsgebieten mussten Investoren mit weiter steigenden Kaufpreisen rechnen. Der Immobilienmarkt zeigte sich demnach im Jahr 2021 krisenresistent. Die Geschäftsführung sieht auch für das Jahr 2022 insgesamt eine positive Entwicklung, wobei insbesondere der Ukraine-Konflikt, das veränderte Zinsniveau und neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft haben können.

Am 24.02.2022 begann der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dramatischen Einschnitten auf der Angebotsseite von Öl, Gas, Kohle und weiteren Rohstoffen, was zu stark steigenden Preisen führte. Die Geschäftsführung rechnet deswegen mit steigenden Betriebskosten auf Ebene der Mieter. Auf der anderen Seite ist die Politik bemüht, diese Kostensteigerungen sozialverträglich zu gestalten, weswegen die Geschäftsführung gegenwärtig nicht davon ausgeht, dass die Entwicklung auf die Investmentgesellschaft wirtschaftlich einen negativen Einfluss hat. Der bewaffnete Konflikt zwischen Russland und der Ukraine führt zu einer hohen Anzahl an Flüchtlingen, welche die Ukraine verlassen, um diesem zu entfliehen. Die ersten Flüchtlinge sind Anfang März in Deutschland, angekommen und sollen nach dem Willen der Regierung auf die verschiedenen Bundesländer verteilt werden. Die Hilfsbereitschaft von Privathaushalten ist hierbei außerordentlich hoch. Diese neuerliche Flüchtlingswelle führt zu einer weiteren Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, vor allem in den Ballungsgebieten. Hiervon sollten auch die aktuellen und zukünftigen Liegenschaften der Investmentgesellschaft profitieren.

Schon vor dem Konflikt in Ost-Europa avisierte die US-Zentralbank Federal Reserve (FED) eine Zinssteigerung von 7 Zinsschritten in den USA für die Jahre 2022/2023. Mittelfristig wird sich die Europäische Zentralbank (EZB) dieser Situation nicht entziehen können und die Zinsen für den EURO-Raum weiter erhöhen. Auf Grund der steigenden Rohstoffpreise und dem Angebotsdefizit beispielsweise bei Chips und Agrarprodukten stieg die Inflation in Deutschland jeweils gemessen als Veränderung zum Vorjahresmonat im Mai 2022 um 7,9 %, und im Juni 2022 um 7,6 % (Quelle: Inflationsrate im Juni 2022 leicht abgeschwächt bei +7,6 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Die EZB begegnete der steigenden Inflation in Deutschland und Europa aktuell bereits mit einer Zinsanhebung der Leitzinsen um 0,50 % (Quelle: EZB-Rat erhöht Leitzinsen 21.07.2022 - Bundesbank.de). Die Verkäufe der Immobilien befinden sich in der ersten Planungsphase, so dass die Auswirkungen von steigenden Zinsen für die Investmentgesellschaft nicht wesentlich sein sollten. Für möglicherweise notwendige Verlängerungen der Zinsbindungen bis hin zu einem Verkauf sind voraussichtlich keine langen Laufzeiten mehr notwendig. Eine Prolongation der Darlehen mit kurzen Zinsbindungen wird voraussichtlich nur zu wenig höheren Darlehensraten führen. Seit Ankauf wurden auf die bestehenden Darlehen Tilgungen erbracht und die Immobilienwerte sind im Vergleich zum Kaufpreis weiter gestiegen.

Allerdings muss in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass die steigenden Zinssätze ggfs. für Käufer eine Erschwernis darstellen, eine Immobilienfinanzierung im gewünschten Umfang zu erhalten. Unter Umständen führt dieser Umstand zu sinkenden Verkaufspreisen oder zumindest zu Verzögerungen im geplanten Abverkauf.

Aus Sicht der Geschäftsleitung wirken sich die steigenden Zinsen der höheren Inflation, welche sich in teils deutlich erhöhten Baupreisen widerspiegelt, entgegen. Eine Immobilie stellt als Sachwert langfristig einen guten Inflationsschutz für Investoren dar. Aufgenommene Darlehen werden real weniger wert und innerhalb einer Lohn-Preis-Spirale werden sich die Mieten dauerhaft mindestens im Rahmen der Inflation nach oben hin anpassen. Steigende Mieten führen auch bei leicht zurückgehenden An- bzw. Verkaufsfaktoren, im Ergebnis zu nominal weiter steigenden Kaufpreisen.

Politisch hat es im Geschäftsjahr 2021 einen Regierungswechsel von einer großen Koalition hin zu einer „Ampel-Regierung“ gegeben. Ein politischer Schwerpunkt der neuen Regierung liegt im Thema Nachhaltigkeit und dort in einem besonderen Maße in der CO₂-Reduktion. Im Rahmen der investiven Maßnahmen geht die Geschäftsführung von einer weiteren Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen aus. Ein Instrument für eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen stellt die CO₂ Besteuerung dar. Im April 2022 hat sich die neue Bundesregierung dafür entschieden die Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Je nach Energiebilanz des Gebäudes müssen Vermieter in einem Stufenmodell anteilig mehr an der CO₂-Abgabe bezahlen. Das neue Modell soll nach aktuellem Sachstand zum 01.01.2023 eingeführt werden. Die konkrete Auswirkung der Klimaabgabe auf die Investmentgesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die Fondsgeschäftsführung geht aktuell davon aus, dass die Auswirkung der Abgabe sich nicht als wesentlich herausstellt.

Negative und belastende Faktoren sind ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO₂-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese aufgrund fehlender energetischer Maßnahmen im Verkaufsfall einen deutlich niedrigen Marktpreis erzielen. Diese Tendenzen werden jedoch im Rahmen der jährlichen Bewertungen berücksichtigt.

Die obigen Marktparameter, sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält weiter an der positiven Marktprognose fest. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten und den Fokus der Anleger durch eine erhöhte Inflation weiter auf Sachwerte wie Wohnimmobilien rücken.

Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 20 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die KVG 21 Mitarbeiter - hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich ca. 17 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betragen EUR 1.433.086 (Vorjahr: EUR 1.175.317) sowie EUR 217.822 (Vorjahr: EUR 176.970) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen



Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinum GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Mannheim, den 16.09.2022

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

vertreten durch ICD 10 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

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

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

Mannheim, den 16.09.2022

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 01. Oktober 2022 festgestellt.