



ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Mannheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 16.02.2021 bis zum 31.12.2021

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ImmoChance Deutschland 11 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar 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 11 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, 23. Mai 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft
 - 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 11 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 11 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 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Juni 2021 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase der Gesellschaft hat am 07.07.2021 begonnen und endet grundsätzlich spätestens am 31.12.2022, eine Verlängerung bis Ende 2023 ist möglich.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2030 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	941	37.753.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		942	37.754.000

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 11 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft**a) Anlageziele**

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

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft sind der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung von 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 22.06.2021 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 2,00 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 755.080 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,60 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2022 gelten soll. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 132.846 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 100,00% 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 2,00% bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen und eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 2,00 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so kann die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises erheben. 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 40 % (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 5,00 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.



1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 17.03.2021 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2021 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im selben Monat die Platzierungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 38.422.740 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 4.614.830 EUR inkl. Agio aus.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Am 10.12.2021 hat die ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit diversen Liegenschaften an 6 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis belief sich gemäß Kaufvertrag auf insgesamt 19.050.000 EUR und umfasste eine Wohn- und Gewerbefläche von 8.458 m² sowie 34 Stellplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Fürth, Nürnberg, Kronach, Essen, Erfurt und Wuppertal verteilt und gingen erst nach dem Bilanzstichtag am 01.04.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Weitere Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Das Beteiligungsportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende zwei Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG sowie die ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG wurden beide am 25.08.2021 gegründet. Die Objektgesellschaften ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG und ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurden nach dem Bilanzstichtag am 01.03.2022 gegründet.

Es befand sich zum 31.12.2021 eine Objektgesellschaft (ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG) im Bestand der Investmentgesellschaft, bei der bis zum Bilanzstichtag zwar bereits ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, aber noch kein wirtschaftliches Eigentum erworben war.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird zukünftig im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodis Objektmanagement GmbH durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag erfolgte jedoch noch kein Übergang des wirtschaftlichen Eigentums der notariell beurkundeten Immobilien, weshalb erst im Wirtschaftsjahr 2022 mit der Bewirtschaftung der Immobilien begonnen wurde.

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital werden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Immobilien und Portfolios aufgenommen. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keinerlei Darlehen zur Finanzierung der Kaufpreiszahlung oder Investitionskosten aufgenommen. Nach dem Bilanzstichtag wurden erste Gespräche mit potenziell finanzierenden Banken initiiert.

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

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

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

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

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

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,



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

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem 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
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

Vertragsbezeichnung	Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Dienstleister	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Vertragsabschluss	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Laufzeit / Kündigung	28.01.2021 (sowie 21.07.2020 für die Zeit ab dem 01.08.2020)
Vertragliche Pflichten	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
	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	22.06.2021
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 17.03.2021)
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	05.07.2021
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 technische 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	06.07.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	02.07.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2023 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 8.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, übernimmt die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2024 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich 3,00 % Ausgabeaufschlag.
Vertragsbezeichnung	Marketingvertrag
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	01.07.2021
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Ansprüche. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden



Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Kapitalerhöhungen

Entsprechend gesellschaftsvertraglicher Regelungen können durch die Treuhandgesellschaft sowie die Komplementärin in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft Beschlüsse zur Kapitalerhöhung oder Verlängerung der Platzierungsphase gefasst werden. Die Investmentgesellschaft hat sich mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgenden Beschluss durchzuführen.

(1) Beschluss vom 13.12.2021 Erhöhung um 35.000.000 EUR auf 75.000.000 EUR - Platzierungsfrist unverändert

b) Rücklagenerhöhung

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft. Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres, ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2021

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	500.000	0	09.12.2021	500.000
Gesamt	500.000	0		500.000

c) 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.

d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft 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 01.10.2021 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 der COVID-19-Pandemie sowie hinsichtlich des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 gestartet und endet grundsätzlich im Dezember 2022. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 37.754.000 EUR (Eröffnungsbilanz: 1.000 EUR) zuzüglich 668.740 EUR Agio (Eröffnungsbilanz: 30 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr (Rumpfgeschäftsjahr) auf -5.975.615 EUR. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Platzierungsgarantie.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgt voraussichtlich im August 2022.

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits den Ankauf eines Portfolios erfolgreich abschließen und eine erste Anzahlung leisten. Mit der Bewirtschaftung beginnen wurde erst im Wirtschaftsjahr 2022 begonnen. Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert ^{*)} in EUR
2021	32.447.125	0,86

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fonds-konzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften noch kein wirtschaftliches Eigentum an Immobilien bis zum Bilanzstichtag halten, konnten keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaftet werden, weshalb im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen sind.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung, Marketing, Platzierungs-garantie und Haftungsvergütung in Höhe von insgesamt 5.779.937 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 195.678 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -5.975.615 EUR.

b) Finanzlage



(1) Kapitalstruktur

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

(2) Investitionen

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

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 29.807.652 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Forderungen aus Einlageverpflichtungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 34.422.482 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Beteiligungen in Höhe von insgesamt 510.000 EUR dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 32.447.125 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Rücklagen, dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres zusammen. Die Rückstellungen stellen zusammen mit den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die zweitgrößte Position in Höhe von 2.173.883 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 311.474 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	505.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	5.000

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde noch keine Auszahlung geleistet, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befunden hat.

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

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb, Marketing und Konzeption. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilienerwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Durch den Erwerb des ersten Immobilienportfolios hat die Investmentgesellschaft für die wirtschaftliche Lage eine erste 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 keine den Anlagekriterien entsprechenden Immobilien zum Erwerb zu finden sowie das Risiko eine negative Wertentwicklung der bereits erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass 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 beseitigt. 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 nicht vorhanden und liegen somit bei rd. 1,5%.

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 15,79 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 107,66 %.

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 11 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 sowie wurden 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 16.05.2022

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 11 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatium GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	Eröffnungsbilanz 16.02.2021
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	510.000,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		



Investmentanlagevermögen	31.12.2021	Eröffnungsbilanz 16.02.2021
	EUR	EUR
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	29.807.652,44	0,00
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	4.614.830,00	1.030,00
Summe der Aktiva	34.932.482,44	1.030,00
B. Passiva		
	31.12.2021	Eröffnungsbilanz 16.02.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	1.331.825,58	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	842.057,53	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	23.673,84	0,00
b) Andere	287.800,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	37.754.000,00	1.000,00
b) Kapitalrücklage	668.740,00	30,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.975.614,51	0,00
Summe der Passiva	32.447.125,49	1.030,00
	34.932.482,44	1.030,00

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

(Rumpfgeschäftsjahr)

	2021
	EUR
1. Erträge	



	2021
	EUR
Summe der Erträge	0,00
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	132.845,54
b) Verwahrstellenvergütung	26.775,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	36.057,00
d) Sonstige Aufwendungen	5.779.936,97
Summe der Aufwendungen	5.975.614,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.975.614,51
4. Veräußerungsgeschäfte	
a) Realisierte Gewinne	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.975.614,51
6. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
7. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.975.614,51

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit Datum vom 16. Februar 2021 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRA 710021 erfolgte am 27. April 2021.

Bei den Zahlen der Bilanz zum 31.12.2021 bezieht sich der Ausweis der Vergleichszahlen auf die Zahlen der Eröffnungsbilanzwerte zum 16. Februar 2021. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung betreffen die Zahlen das Rumpfwirtschaftsjahr vom 16. Februar 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 11 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 27. April 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 710021 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 11 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021 wurden zwei neue Beteiligungen erworben. Zu diesen werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 510 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 29.808 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 4.615 (Eröffnungsbilanz: TEUR 1) handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.332 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen von TEUR 1.271 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 36 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie für Verwahrstellenvergütungen von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 842 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Konzeption und Prospektierung von TEUR 491 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), Marketing von TEUR 245 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), laufender Verwaltung von TEUR 79 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 5 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 24 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0).

Unter Andere Verbindlichkeiten sind die übrigen anderen Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 288 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) ausgewiesen, die ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Kapitaleinzahlungen vor Vertragsabschluss betreffen.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (EB-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (EB-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (EB-Wert: TEUR)	< 5 Jahre TEUR (EB-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	842 (0)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	24 (0)	0 (0)	0 (0)	24 (0)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	288 (0)	0 (0)	0 (0)	288 (0)
	1.154	0	0	1.154

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 37.754 (Eröffnungsbilanz: TEUR 1) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 669 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter c) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR 0 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -5.976 (Eröffnungsbilanz: TEUR 0) aus. Die Werterhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 11 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 Rumpfgeschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 40 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 16. Februar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	16.02.2021 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00



	31.12.2021	16.02.2021
	EUR	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.030,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	38.421.710,00	1.030,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.975.614,51	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	32.447.125,49	1.030,00

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021	16.02.2021
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpf-Geschäftsjahres	-5.975.614,51	0,00
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-5.975.614,51	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	16.02.2021	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	1.000,00	37.753.000,00	0,00	0,00	37.754.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	30,00	668.710,00	0,00	0,00	668.740,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	0,00	0,00	0,00	-5.975.614,51	-5.975.614,51
	1.030,00	38.421.710,00	0,00	-5.975.614,51	32.447.125,49
Eigenkapital	1.030,00	38.421.710,00	0,00	-5.975.614,51	32.447.125,49



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 37.754). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 669).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -5.976) 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 133 beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 27 beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 36 beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.780 setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	16.02.-31.12.2021
	TEUR
Vermittlungsprovisionen	4.255
Konzeption und Prospekterstellung	755
Marketing	378
Platzierungsgarantie	160
Rechts- und Beratungskosten	152
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	40
Treuhandvergütungen	8

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

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -5.975.614,51 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 11 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,86
Umlaufende Anteile (Stück)	37.754.000 ⁹⁾

⁹⁾ Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	505
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	5

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat zum 31. Dezember 2021 kein wirtschaftliches und/oder zivilrechtliches Eigentum an indirekt gehaltenen Immobilien in Deutschland. Der Übergang von Nutzen und Lasten der ersten Objekte erfolgt im Jahr 2022.

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

Entwicklung des Fondvermögens des letzten Geschäftsjahres

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ⁹⁾
16.02.-31.12.2021	EUR 32.447.125,49	0,86

⁹⁾ 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. Der Anteilswert resultiert aus der Einwerbung von Kommanditkapital unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Berichtsjahres.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 22.373.251,40
= Gesamtkostenquote ⁹⁾	26,71 %

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) ⁹⁾	EUR 132.845,54
---	----------------

Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO

EUR 26.775,00

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

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 669.

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a. Rücklagenerhöhungen

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 11 OG 2 GmbH & Co. KG	21.500.000	0	29.03.2022	22.000.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	1.500.000	0	22.02.2022	1.500.000
Gesamt	23.000.000	0		23.500.000

b. Weiterer Geschäftsverlauf

Am 11.02.2022 hat die ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 4 Liegenschaften an dem deutschen Standort Eschwege verhandelt und beurkundet. Der aus den Kaufverträgen hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 14.620.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von ca. 15.920 m², welche sich auf 260 Wohneinheiten verteilt. Des Weiteren beinhaltet der Kaufpreis eine Gewerbeeinheit sowie 18 Garagen. Der Kaufpreis kann frühestens am 31.05.2022 zur Zahlung fällig gesetzt werden. Ein Darlehen zur Finanzierung des Ankaufes wurde bisher nicht aufgenommen, jedoch gibt es bereits engere Gespräche mit potenziellen Kreditgebern.

Mit Gründung der Objektgesellschaften ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG sowie ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG am 01.03.2022 hat sich die Investmentgesellschaft an zwei weiteren Gesellschaften beteiligt. Die Beteiligungen und dessen Höhen erfolgten parallel der bereits bestehenden Objektgesellschaften und belaufen sich auf jeweils 5.000 EUR pro Gesellschaft. Das eingetragene Haftkapital beläuft sich ebenfalls entsprechend der Vorgängergesellschaften auf jeweils 1.000 EUR.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG hat den Kaufpreis aus dem am 10.12.2021 beurkundeten Kaufvertrag des Living Portfolios am 30.03.2022 überwiesen. Das wirtschaftliche Eigentum wechselte somit am 01.04.2022 auf die Objektgesellschaft. Zusätzlich konnte die Gesellschaft einen Tag zuvor am 29.03.2022 einen weiteren Ankauf beurkunden. Der Kaufpreis beläuft sich auf 3.550.000 EUR und betrifft eine Immobilie am Standort Esslingen, welche eine Wohnfläche von ca. 1.039 m² sowie 15 Stellplätzen umfasst. Die Kaufpreisfälligkeit ist eingetreten und man befindet sich mit potenziell finanzierenden Banken in engeren Gesprächen.

c. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 entstehen.

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 ebenfalls 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 Januar 2022 um 4,9 %, im Februar 2022 um 5,1 % und im März sogar um 7,3 % (Quelle: Inflationsrate im März 2022 bei +7,3 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Es ist davon auszugehen, dass die EZB die steigenden Inflationen in Deutschland und Europa ebenfalls mit Zinsanhebungen begegnen wird.

Aus Sicht der Geschäftsleitung wirken 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 ein 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. Mai 2022

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 11 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 Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 16. Mai 2022

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl	Kurs	Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€ (EÖB-Wert: €)		€ (EÖB-Wert: €)	% (EÖB-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	510.000,00 (0.000,00)	n/a (n/a)	510.000,00 (0.000,00)	1,57 (00,00)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	29.807.652,44 (0.000,00)	n/a (n/a)	29.807.652,44 (0.000,00)	91,87 (00,00)
Forderungen	Forderungen	4.614.830,00 (1.030,00)	n/a (n/a)	4.614.830,00 (1.030,00)	14,22 (100,00)
Rückstellungen	Rückstellungen	-1.331.825,58 (0.000,00)	n/a (n/a)	-1.331.825,58 (0.000,00)	-4,10 (0,00)
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-842.057,53 (0.000,00)	n/a (n/a)	-842.057,53 (0.000,00)	-2,60 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-311.473,84 (0.000,00)	n/a (n/a)	-311.473,84 (0.000,00)	-0,96 (0,00)
		32.447.125,49 (1.030,00)		32.447.125,49 (1.030,00)	100,00 (100,00)

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