



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

Crailsheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Crailsheim

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht in den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes - Abkehr von Going Concern -

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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



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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. zum 31. Dezember 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, 17. Mai 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

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



I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

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

2. Tätigkeitsbericht

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

3. Wirtschaftsbericht

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

4. Chancen- und Risikobericht

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

- 5.1. Ausblick
- 5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft



1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur

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

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

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr der Liquidatorin; der ICD 7 GmbH in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Komplementärin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Liquidatorin. 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 Gordon Grundler und Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

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

* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft beliefen sich auf die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Der Fokus lag zum Ende der Gesellschaft verstärkt auf der Erzielung eines Überschusses bei Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes. Um die Anlageziele zu erreichen, hatte die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

b) Anlagestrategien

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



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

c) Anlagepolitik

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

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

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital). Auf den restlichen Vergütungsanspruch des Jahres 2020 sowie auf den Vergütungsanspruch für das Berichtsjahr sowie die Folgejahre hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft konnte für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 8% nach IRR (Internal Rate of Return) überstieg (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens



bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode begann mit der Auflage des Investmentvermögens und wurde nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigten die jeweils aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze konnte eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen. Auch hinsichtlich dieser Vergütung wurde ein Verzicht ausgesprochen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

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

b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2021 in der Liquidationsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Münchener Straße in Frankfurt war zu Beginn des Berichtsjahres die letzte Immobilie im Bestand der Fondsgesellschaft und verzeichnete zum 31.12.2020 laut Gutachten einen Verkehrswert in Höhe von 10.200.000 EUR. Am 18.06.2021 konnten die Verhandlungen und der Kaufvertrag in Höhe von 10.800.000 EUR abgeschlossen werden. Der Nutzen-Lasten-Übergang auf den neuen Eigentümer, fand am 01.09.2021 statt. Zum Ende des Berichtsjahres haben sich keine weiteren Immobilien im Bestand der Investmentgesellschaft befunden womit die Anlagegeschäfte eingestellt und die Wertentwicklung beendet wurden. Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht im Anhang zu entnehmen.

c) Portfoliostruktur

Zum Ende des Berichtsjahres befindet sich keine weitere Immobilie im Bestand der Investmentgesellschaft. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2021 daher auf 0 EUR.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der letzten Immobilie, wurde im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH vorgenommen und endete mit dessen Veräußerung.

e) Finanzierung

Aufgrund der Verzögerung bei der Veräußerung der in Frankfurt befindlichen Immobilie wurde im Berichtsjahr das Darlehen bei der Frankfurter Sparkasse bis zum 31.03.2021 prolongiert. Im Anschluss dessen, wurde bis zur Veräußerung eine Umfinanzierung durch die Komplementärin sowie durch die Heidelberger Volksbank eG vorgenommen. Zu Beginn des Wirtschaftsjahres beliefen sich die langfristigen Verbindlichkeiten auf 3.191.063 EUR. Durch die Tilgungen nach der Veräußerung der Immobilie in Frankfurt belaufen sich diese zum 31.12.2021 auf 0 EUR.

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.06.2021. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2021 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

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



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

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

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	23.12.2016 / 29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag begann jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endete spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag konnte mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden. Mit Nutzen-Lasten-Übergang am 01.09.2021 endete der Vertrag für die Investmentgesellschaft
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem technische Gebäudemanagement sowie der allgemeinen Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018 / 28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung / Hinterlegung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).



Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	28.01.2021 (sowie 21.07.2020 für die Zeit ab dem 01.08.2020)
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2021. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Am 09.12.2021 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2022 abgeschlossen
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobili-



Vertragsbezeichnung	enprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Dienstleister	Treuhandvertrag
Vertragsabschluss	Officium Treuhand GmbH
Laufzeit / Kündigung	10.02.2015
Vertragliche Pflichten	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. 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) Liquidationseintritt

Mit dem 01.01.2021 ist die Investmentgesellschaft in Liquidation getreten. Zum 01.01.2021 wurde eine Liquidationseröffnungsbilanz aufgestellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin und hat dafür Sorge getragen, dass eine vollständige Veräußerung aller restlichen Vermögensgegenstände stattfand. Im Anschluss fand die Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten statt, woraufhin das restliche Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt wurde. Die Liquidatorin hat ebenfalls für die restliche Abwicklung und Löschung der Gesellschaft Sorge zu tragen.

b) Auslagerung interne Revision

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

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

c) Auszahlungen an die Anleger

Im Anschluss an den Kaufpreiseingang hat die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft gemeinsam mit der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinum GmbH beschlossen, eine Sonderauszahlung aus Liquidität in Höhe von 20 % bezogen auf den Nominalbetrag der jeweiligen Kommanditeinlage zu tätigen.

d) Kostenübernahmevereinbarungen

Die Anlageobjekte der Gesellschaft sind allesamt veräußert worden. Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Liquidationsverfahrens soll die Gesellschafterin der Komplementärin, die Primus Valor AG, die Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft übernehmen, sofern und soweit dies anhand der Liquiditätslage der Gesellschaft geboten ist.

Die Primus Valor AG hat sich innerhalb des Berichtsjahres gegenüber der Gesellschaft dazu verpflichtet, bis zu einem Gesamtbetrag von 450.000 EUR die durch die Gesellschaft zu begleichenden Kosten, Steuern und Verbindlichkeiten zu übernehmen, sofern und soweit die vorhandene Liquidität der Gesellschaft dafür nicht ausreicht. Eigenmittel der Gesellschaft werden zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen und Begleichung von Kosten vorrangig verwendet.

Sonstige wesentliche Ereignisse 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 Immobilienpreiszyklus 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 am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich unverändert auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat sich zum Ende des Berichtsjahres in der Liquidationsphase befunden.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 3.478.900 EUR (Vorjahr: -257.266 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die realisierten Gewinne aus dem Veräußerungsgeschäft in Höhe von 3.433.461 EUR sowie die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 899.715 EUR zurückzuführen.

Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie am Standort Frankfurt, wurde die Schlussauszahlung im September 2021 getätigt und belief sich auf 20,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen	Anteilwert ⁹⁾
	in EUR	in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27
2020	7.422.131	0,19
2021	0	0

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 88.552 EUR (Vorjahr: 303.977 EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 899.715 EUR erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten des letzten Objektes, bis zu dessen Veräußerung. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die im Berichtsjahr angefallenen Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von 408.000 EUR (Vorjahr: 0 EUR) sowie um periodenfremde Erträge in Höhe von 425.530 EUR (Vorjahr: 265.391 EUR).

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 219.967 EUR (Vorjahr: 252.710 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass die veräußerte Immobilie noch im Berichtsjahr in den Besitz des Käufers und neuen Eigentümers übergegangen ist. Einen weiteren wesentlichen Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 613.658 EUR (Vorjahr: 951.154 EUR) dar und setzen sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Kosten der Liquidation, Rechts- und Beratungskosten,



der Gewerbesteuer, sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 942.828 EUR zu verzeichnen.

Die zusätzlichen Kosten der Liquidation innerhalb der sonstigen Aufwendungen, entstehen unter Berücksichtigung der erwarteten längeren Liquidationsphase.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 3.433.461 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 auf 3.478.900 EUR (Vorjahr: -257.266 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf 574.869 EUR (Vorjahr: -3.029.493 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgte in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung). Aufgrund des vollständigen Verkaufs der Immobilien beträgt die Neubewertungsrücklage 0 EUR und somit das nicht realisierte Ergebnis auf -2.904.030 EUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter haben die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hatte die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilien ist gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2021 bei 399.115 EUR und wurde mit Blick auf das nicht mehr vorhandene Fremdkapital nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 0 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung der Immobilie in Frankfurt, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 0 EUR (Vorjahr: 10.200.000 EUR).

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 151.157 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 663.546 EUR. Auf der Passivseite werden Rückstellungen in Höhe von 503.389 EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 65.442 EUR sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 96.361 EUR ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich im Berichtsjahr auf ein Volumen von 0 EUR.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Mit Beginn der Liquidationsphase steht die erfolgreiche Abwicklung der Investmentgesellschaft im Fokus. Zur korrekten Bewertung der Substanz während der Abwicklung, wird als wesentliche Kennzahl der Nettoinventarwert herangezogen. Mit Vollzug der Löschung der Investmentgesellschaft gilt diese als erfolgreich abgewickelt.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Liquidationsphase und ist weiterhin liquide. Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres sowie der hohe Gewinnvortrag von 6.976.748 EUR lassen auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Phase der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden im Rahmen der Liquidationsphase die Grenzen und Risiken weiterhin in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten



Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich innerhalb der Liquidationsphase und im Anschluss an die Veräußerung der letzten Immobilie geändert. Mit der Veräußerung stellt das Liquiditätsrisiko das zentrale Risiko dar, bei dem erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedient werden könnten. Weitere potenzielle Risiken stellen steuerliche Risiken und Rechtsstreitigkeitsrisiken dar.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine neue Liquiditätsplanung für die Liquidationsphase erstellt und dort eine Mindestliquidität eingeplant, um sicherzustellen, dass die Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig ist. Auch wurden Rückstellungen gebildet um die Kosten der Liquidation entsprechend zu berücksichtigen. Des Weiteren besteht eine Kostenübernahmevereinbarung in Höhe von 450.000 EUR mit der Primus Valor AG, die im Berichtsjahr in Höhe von 408.000 EUR in Anspruch genommen wurde.

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

4.3. Risikomanagementsystem

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

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Wie im Wirtschaftsjahr 2020 berichtet, ist es erstmalig seit Bestehen der Investmentgesellschaft dazu gekommen, dass ein Geschäftspartner von einem Kaufvertrag einer Immobilie zurückgetreten ist. Mit vergangenem Rücktritt wurden die Verkaufsverhandlungen mit den bereits bestehenden restlichen Kaufinteressenten wieder aufgenommen sowie die Reaktivierung des Vertriebes angestoßen. Dadurch konnte im Berichtsjahr die Immobilie erfolgreich veräußert werden. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise wurden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft genutzt. Aber auch Property und Facility Manager wurden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken wurden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtete das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuerte entsprechend gegen. Gängige Instrumente, welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt wurden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keinerlei Fremdkapital oder Vermögenswerte mehr, welche unerwartet beeinflusst werden könnten. Daher sind Zinsänderungsrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

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 wurden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement sollte sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keine Vermögensgegenstände mehr, welche durch die Märkte beeinflusst werden könnten. Daher sind Marktpreisrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird. Diese wurde im Rahmen der COVID-19 Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 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 aufgrund 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 die Kosten im Rahmen der Liquidation unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.2. und 4.4. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind nicht vorhanden und liegen somit bei 0%.

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ist für die Investmentgesellschaft zum Bilanzstichtag nicht mehr aussagekräftig, da sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgelöst, die Gesellschaft sich in der Abwicklung befindet und das Eigenkapital der Gesellschaft vollständig an die Anleger ausgezahlt wurde.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft weiterhin auszulagern bietet die Möglichkeit eine Konzentration auf die letzte wesentliche Aufgabe zu gewährleisten. Dies kann dazu beitragen die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben und die Anleger im Anschluss aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Ausblick

Trotz der aktuellen Umstände wie der COVID-19-Pandemie, dem Ukraine-Konflikt, der erhöhten Inflationsrate oder aber der Zinspolitik der Europäischen- und US-Zentralbank geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass sich zum 31.12.2021 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb negative Auswirkungen, welche mit den oben genannten Umständen einhergehen, auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen sind. Die Auswirkungen für diese Investmentgesellschaft sind daher nicht näher zu betrachten.

5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

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

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie 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	



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
Verfahren und Bedingungen für 10. die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Crailsheim, den 11.05.2022

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

vertreten durch die Liquidatorin

ICD 7 GmbH i.L.

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	0,00	10.200.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	151.157,23	897.045,01
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.645,98	40.772,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	512.388,35	347.863,80
Summe der Aktiva	665.191,56	11.485.680,81

B. Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	503.389,13	366.047,10
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	3.191.062,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.441,54	424.498,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	26.190,00
b) Andere	96.360,89	55.752,15
	96.360,89	81.942,15
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	-11.979.997,38	-3.982.997,38
b) Kapitalrücklage	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	2.904.030,18
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	6.976.747,77	7.234.013,38
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
	0,00	7.422.130,57
Summe der Passiva	665.191,56	11.485.680,81

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

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	88.551,63	303.976,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	899.714,58	308.279,05
Summe der Erträge	988.266,21	612.256,01
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	80.442,97	90.759,21
b) Bewirtschaftungskosten	219.966,73	252.710,44
c) Verwaltungsvergütung	0,00	14.637,22



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
d) Verwahrstellenvergütung	26.775,00	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.985,06	57.109,00
f) Sonstige Aufwendungen	613.658,20	951.154,29
Summe der Aufwendungen	942.827,96	1.393.145,16
3. Ordentlicher Nettoertrag	45.438,25	-780.889,15
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	3.433.461,36	523.623,54
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	3.433.461,36	523.623,54
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.904.030,18	2.751.254,45
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	278.238,36
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.904.030,18	-3.029.492,81
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	574.869,43	-3.286.758,42

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

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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



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

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

Bewertungsgrundsätze

Die Anwendung der Bewertungsgrundsätze erfolgt - infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase ab dem 1. Januar 2021- unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Sachanlagen (Vorjahr: TEUR 10.200) im Bestand. Die letzte Wohnimmobilie, die in 2016 erworben wurden, wurde in 2021 verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 897) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den Forderungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 41) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 512 (Vorjahr: TEUR 348) werden im Wesentlichen Forderungen gegen die Primus Valor AG aus Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 0), Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 192), Forderungen aus Erwerberabrechnungen von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 92) und unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 37) ausgewiesen.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 503 (Vorjahr: TEUR 366) enthalten Kosten der Liquidation (TEUR 113) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 390).

Unter Kredite in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.191) wurden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen. Die im Vorjahr ausgewiesenen Kredite, die durch Grundpfandrechte auf der veräußerten Immobilie besichert waren, wurden in 2021 zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 65 (Vorjahr: TEUR 424) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 82) handelt es sich im Berichtsjahr ausschließlich um Andere Verbindlichkeiten (Vorjahr: TEUR 56), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 3) betreffen. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr: TEUR 26).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1 -5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Kredite	0 (3.191)	0 (0)	
2. Verbindlichkeiten aus LuL	65 (424)	0 (0)	0 (0)	65 (424)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	0 (26)	0 (0)	0 (0)	0 (26)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	96 (56)	0 (0)	0 (0)	96 (56)
	161	0	0	161

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -51.965 (Vorjahr: TEUR -43.968), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.904), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 6.977 (Vorjahr: TEUR 7.234), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 3.479 (Vorjahr: TEUR -257) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 40) von der Gesellschaft erhalten.

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

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



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	7.422.130,57	10.708.888,99
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.518.100,39	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.478.899,61	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	3.478.899,61	-257.265,61
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.904.030,18	-3.029.492,81
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	7.422.130,57

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.478.899,61	-257.265,61

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	31.12.2020	Einlagen	Entnahmen	Gewinn	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	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-43.967.997,38	0,00	-7.997.000,00	0,00	-51.964.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00

	31.12.2020	Einlagen	Entnahmen	Gewinn	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	6.976.747,77	0,00	0,00	3.478.899,61	10.455.647,38
	4.518.100,39	0,00	-7.997.000,00	3.478.899,61	0,00
Eigenkapital	4.518.100,39	0,00	-7.997.000,00	3.478.899,61	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 7.997) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Gewinn TEUR 3.479) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 304) handelt es sich um die Mieterträge aus einem in 2016 erworbenen Objekt bis zu dessen Verkauf im Berichtsjahr.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 308) sind im Wesentlichen Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 0) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 265) enthalten.

Aufwendungen

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 91) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 253) beinhalten überwiegend Bewirtschaftungskosten für das im Geschäftsjahr 2016 erworbene und verbliebene Objekt.

Die Verwaltungsvergütung beträgt im Berichtsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 15) und beinhaltet im Vorjahr die anteilige Verwaltungsgebühr für die KVG. Ab dem 2. Halbjahr 2020 und bis auf weiteres verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 57) beinhalten im Wesentlichen Veröffentlichungskosten. Die Anpassung der Kosten für die Jahresabschlussprüfungen des Liquidationszeitraums sind in den Liquidationskosten enthalten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 614 (Vorjahr: TEUR 951) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen	0	73
Assetmanagement	0	150
Periodenfremde Aufwendungen	188	215

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gewerbesteuer	384	0
Forderungsverluste	0	223
Kosten der Liquidation	11	109
Rechts- und Beratungskosten	7	55

Aus Veräußerungsgeschäften realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 3.433 (Vorjahr: TEUR 524).

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -2.904 (Vorjahr: TEUR -3.029) resultiert in voller Höhe aus der im Berichtsjahr erfolgten Realisierung der im Vorjahr ausgewiesenen Neubewertung des letzten Verkaufsobjektes.

IV. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.478.899,61 wurde im laufenden Berichtsjahr bereits an die Anleger ausgeschüttet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Sicht der Berichtsgesellschaft nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Stephan Huß, Kaufmann

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Zu Liquidatoren wurden bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,00
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000 ⁹⁾

⁹⁾ Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2021

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

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	60329	Frankfurt am Main	Münchener Str. 47	01.09.2021

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. hat zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 keine Immobilie im Bestand.

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert ⁹⁾
2016	EUR 36.417.489,91	EUR 0,91
2017	EUR 30.803.152,80	EUR 0,77
2018	EUR 23.115.072,62	EUR 0,58
2019	EUR 10.708.888,99	EUR 0,27
2020	EUR 7.422.130,57	EUR 0,19
2021	EUR 0,00	EUR 0,00

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. Die Abnahme des Anteilswertes beruht auf geleisteten Ausschüttungen einschließlich des Veräußerungsgewinns der letzten Immobilie.

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 3.720.123,10
= Gesamtkostenquote ⁹⁾	17,27 %
Transaktionskosten ^{**)}	EUR 70.568,82
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	1,90 %

⁹⁾ Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

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

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG) ⁹⁾	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 26.775,00



⁹⁾ 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. Ab dem 2. Halbjahr 2020 verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen.

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Mit der Veräußerung der Münchener Straße in Frankfurt wurde auch die letzte im Bestand befindliche Immobilie erfolgreich veräußert, womit die Anlagegeschäfte eingestellt und die Wertentwicklung beendet wurden. Aufgrund dieser Veräußerung erhebt ein Drittunternehmen Anspruch auf eine Vergütung aus Vermittlungstätigkeiten und stellte am 24.03.2022 einen Mahnbescheid aus. Die Geschäftsleitung der Liquidatorin wies den Anspruch als unbegründet zurück und hat infolgedessen dem Mahnbescheid widersprochen.

b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz der aktuellen Umstände wie dem Ukraine-Konflikt, der erhöhten Inflationsrate oder aber der Zinspolitik der Europäischen- und US-Zentralbank geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass sich zum 31.12.2021 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb negative Auswirkungen, welche mit den oben genannten Umständen einhergehen, auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen sind. Die Auswirkungen für diese Investmentgesellschaft sind daher nicht näher zu betrachten.

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.

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

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

Crailsheim, den 11. Mai 2022

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

vertreten durch

ICD 7 GmbH i.L.

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

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

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



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

Crailsheim, den 11. Mai 2022

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

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