



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

## Mannheim

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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



Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus:

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

Hamburg, den 25. August 2022

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

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## **I. Lagebericht**

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

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

### **2. Tätigkeitsbericht**

- 2.1. Laufende Tätigkeiten
- 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten



2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

**3. Wirtschaftsbericht**

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

3.4. Lage des Unternehmens

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

**4. Chancen- und Risikobericht**

4.1. Risikoprofil

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

4.3. Risikomanagementsystem

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

**5. Weitere Lageberichtsangaben**

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

## Lagebericht 2021

**I. Lagebericht**

**1. Grundlagen der Gesellschaft**

**1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

**a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur**

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

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

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

**b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**

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



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

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endete mit dem 16.12.2019.

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

**d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft**

**Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021**

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

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

\* gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

**1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft**

**a) Anlageziele**

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

**b) Anlagestrategien**

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

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

**c) Anlagepolitik**

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

**1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**

**a) Allgemeine Angaben**



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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 19.06.2018 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

## **b) Vertragsdauer und Kündigung**

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

## **c) Leistungsumfang**

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

## **d) Haftungsregelungen**

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

## **e) Vergütungen**

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2% p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 galt. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.037.120 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

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

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

## **1.4. Angaben zur Verwahrstelle**

### **a) Allgemeine Angaben**

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

### **b) Leistungsumfang**

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

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Laufende Tätigkeiten

#### a) Platzierungsphase

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

#### b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

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

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

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

#### c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an einer Wohn- und Gewerbefläche von 154.114 m<sup>2</sup> halten. Das Immobilienvermögen von 178.342.500 EUR war zum 31.12.2021 auf 42 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

## Portfoliostruktur zum 31.12.2021

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

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
	Barsinghausen	2.270.000	1.880.000
	Berlin	710.000	610.000
	Bochum	3.120.000	2.780.000
	Bonn	1.210.000	1.050.000
	Bottrop	2.720.000	2.380.000
	Braunschweig	1.630.000	1.490.000
	Burgwedel	3.700.000	3.140.000
	Chemnitz	11.380.000	11.050.000
	Coburg	2.340.000	1.780.000
	Düren	2.760.000	2.430.000
	Eisenach	6.290.000	6.010.000



<b>Objektgesellschaft</b>	<b>Standort</b>	<b>Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR</b>	<b>Verkehrswert (Vorjahr) in EUR</b>
	Essen	1.540.000	1.240.000
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Gehrden	2.210.000	1.930.000
	Gelsenkirchen	470.000	340.000
	Gera	2.720.000	2.700.000
	Gevelsberg	850.000	800.000
	Gotha	2.370.000	2.070.000
	Hagen	9.200.000	8.870.000
	Hildesheim	8.810.000	8.090.000
	Jena	4.180.000	3.850.000
	Solingen	2.150.000	1.840.000
	Weimar	1.900.000	1.760.000
	Witten	2.610.000	2.310.000
	Wolfenbüttel	3.680.000	3.590.000
	Wolfsburg	5.090.000	4.880.000
	Wuppertal	5.120.000	4.740.000
	Burgkirchen	15.500.000	0
	Erfurt	955.000	0
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	2.150.000	2.100.000
	Kassel	3.600.000	0
	Lünen	3.700.000	0
	Meiningen	1.700.000	0
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Schwerin	1.550.000	0
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg	3.660.000	3.470.000
	Salzgitter	10.257.500	9.300.000
	Crailsheim	2.490.000	2.590.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Iserlohn	5.760.000	4.700.000
	Heidelberg	4.380.000	4.300.000
	Wuppertal	11.590.000	11.050.000
	Velbert	4.160.000	4.000.000
	Witten	1.750.000	1.750.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Duisburg	2.850.000	2.650.000

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
	Bochum	1.550.000	1.550.000
	Castrop-Rauxel	2.240.000	2.100.000
	Eschweiler	870.000	806.000
	Dortmund	6.600.000	6.600.000
Gesamt		178.342.500	140.576.000

#### d) Immobilienbewirtschaftung

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

### Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2021

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

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe-fläche	Bewertungsmiete	Ø mtl. Kaltmiete / m <sup>2</sup>
	in m <sup>2</sup>	in EUR	in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.092	6.124.416	6,45
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	19.421	1.421.688	6,10
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	21.579	1.374.552	5,31
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	6.947	645.456	7,74
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	1.815.048	5,58

#### e) Finanzierung

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

### Darlehensübersicht zum 31.12.2021

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

Objektgesellschaft	Standort	Objekte / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 1	Heidelberger Volksbank	5.770.872



Objektgesellschaft	Standort	Objekte / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 2	DZ HYP AG	49.853.102
	Grünstadt	Sausenheimer Str.	Mainzer Volksbank	1.321.250
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Lünen	Dorfstr.	Volksbank Unna	1.490.500
	Diverse	Finanzierung „Jerome“-Portfolio	Deutsche Kreditbank	16.200.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstr. Breite Str. Beethovenstr. Engeroder Str. Kattowitzer Platz Mozartstr. Elbestraße	Braunschweigischen Landessparkasse	5.773.132
	Wolfsburg	Akazienweg	Braunschweigischen Landessparkasse	2.045.235
		Peterskampweg	Norddeutsche Landesbank (Nord LB)	531.538
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	Johann-Sattler-Str.	Fürstlich Castell'sche Bank	1.876.181
	Iserlohn	Echelnteichweg Sternenkamp	Sparkasse Witten	3.459.165
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Heidelberg	Bunsenstr. Hauserstr.	Sparkasse Heidelberg	3.100.000
		Diverse	Finanzierung „SPRING“-Portfolio	Sparkasse Bochum
Gesamt				114.620.975

**f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse**

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

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	29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	17. / 30.11.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).



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

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

## Vertragsübersicht sonstiger Verträge

### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	19.06.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.

Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018



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

### 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

#### a) Rücklagenerhöhung

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

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

## Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2021

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



<b>Objektgesellschaft</b>	<b>Erhöhungen in EUR</b>	<b>Reduzierungen in EUR</b>	<b>Letzter Beschluss vom</b>	<b>Kapitalrücklage in EUR</b>
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.898.000	28.12.2021	34.685.950
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	12.150.000	0	28.12.2021	13.750.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	6.000.000	27.04.2021	5.550.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.400.000	0	26.11.2020	13.700.000
Gesamt	13.550.000	9.048.000		75.135.950

## b) Auslagerung der internen Revision

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

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

## 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/m<sup>2</sup> / 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/m<sup>2</sup> 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 des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

### 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.981.000 EUR zuzüglich 2.052.005 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.700.429 EUR (Vorjahr: -1.760.478 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die jeweiligen Beteiligungen die bisher teilweise erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt hatten. Dementsprechend standen den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Verwahrstelle etc. noch keine Erträge gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2020 erfolgte im August 2021 und belief sich auf insgesamt 5,0% pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt voraussichtlich im August und Dezember 2022.



Die Investmentgesellschaft befindet sich innerhalb des Berichtsjahres mit ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 154.114 m<sup>2</sup> erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 178.342.500 EUR anstieg (Vorjahr: 140.576.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

## Fondsvermögen zum 31.12.2021

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen	Anteilwert <sup>*)</sup>
	in EUR	in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.037.120 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie weiteren Aufwendungen in Höhe von 663.308 EUR für die Haftungsvergütung, Treuhandvergütung, Verwahrstelle und Prüfung sowie sonstige Aufwendungen gekennzeichnet. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.700.429 EUR (Vorjahr: 1.761.243 EUR) und Erträge in Höhe von 0 EUR (Vorjahr: 765 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 7.905.720 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 6.205.292 EUR (Vorjahr: 1.244.674 EUR).

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2021 bei 149.971.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 114.620.975 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

##### (2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaft beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an einer der fünf Objektgesellschaften 94,9 % der Anteile und 100 % an den restlichen Objektgesellschaften. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

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

##### (3) Liquidität



Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.189.351 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

**c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 82.348.511 EUR (Vorjahr: 69.940.790 EUR) aufweisen. Die Liquiden Mittel stellen mit 1.189.351 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 301.031 EUR (Vorjahr: 254.729 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 83.236.831 EUR (Vorjahr: 82.008.380 EUR) zurückzuführen.

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

**Beteiligungsübersicht zum 31.12.2021**

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

<b>Objektgesellschaft</b>	<b>Haftsumme in EUR</b>	<b>%-Anteil der Beteiligung</b>	<b>Erwerb/ Gründung</b>	<b>Beteiligungswert in EUR</b>
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	40.434.197
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	15.866.175
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	7.874.252
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	6.263.241
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	03.08.2020	11.910.646

**d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2020 in Höhe von 5,0% pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

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

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

**3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage**

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit den fünf Objektgesellschaften sowohl in der Investitionsphase als auch bereits in der Bewirtschaftungsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

**4. Chancen- und Risikobericht**

**4.1. Risikoprofil**

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



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

## 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

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

## 4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

## 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

### a) Adressausfallrisiken

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

### b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuert entsprechend gegen.

Gängige Instrumente, welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt werden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

### c) Marktpreisrisiken

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

### d) Operationelle Risiken

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

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

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2021 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.



Die Rechtsrisiken sind für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls von maßgeblicher Bedeutung. Die Schäden, welche aus Rechtsänderungen resultieren, werden durch regelmäßige Schulungen des Personals und der monatlichen Prüfung neuer Gesetzesvorhaben seitens des Risikomanagements in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten vermieden.

**e) Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

**4.5. Gesamtbewertung der Risikolage**

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

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 98,58 %.

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 98,93 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,36 %.

**4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen**

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

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

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

**5. Weitere Lageberichtsangaben**

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

**Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung**

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

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie wurden an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

Mannheim, den 24. August 2022

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

*vertreten durch ICD 9 GmbH*

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

*Alpha Ordinatum GmbH*

*vertreten durch ihre Geschäftsführer*

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	82.348.510,59	69.940.790,23
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.189.351,48	12.322.319,06
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00



<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe der Aktiva	83.537.862,07	82.263.109,29
<b>B. Passiva</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	60.477,00	49.730,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.423,19	163.364,62
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	48.131,12	41.634,19
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	93.165.805,93	98.142.647,50
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	7.187.815,59	-717.904,77
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-17.468.367,25	-15.707.888,90
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.700.428,51	-1.760.478,35
Summe der Passiva	83.537.862,07	82.263.109,29

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	765,00
Summe der Erträge	0,00	765,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.037.120,11	1.005.655,85
b) Verwahrstellenvergütung	36.022,79	35.156,80

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47.503,30	43.894,35
d) Sonstige Aufwendungen	579.782,31	676.536,35
Summe der Aufwendungen	1.700.428,51	1.761.243,35
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.700.428,51	-1.760.478,35
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.700.428,51	-1.760.478,35
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	9.758.628,72	3.737.824,60
b) Aufwendungen aus Neubewertung	1.852.908,36	732.672,20
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	7.905.720,36	3.005.152,40
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.205.291,85	1.244.674,05

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

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

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

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

#### Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine neue Beteiligung erworben. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2021 resultieren aus der Neubewertung der bereits in den Vorjahren erworbenen Beteiligungen.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 82.349 (Vorjahr: TEUR 69.941) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 1.189 (Vorjahr: TEUR 12.322) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr bestehen keine Forderungen.

#### Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 50) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 44) sowie für nachkommende Rechnungen von 13 TEUR (Vorjahr: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 163) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 143), Verwahrstellenvergütungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 9) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 11).

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Andere Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 42) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

	Restlaufzeit			insgesamt
	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	
	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus LuL	192	0	0	192
	(163)	(0)	(0)	(163)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				



	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)	
	a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	48 (42)	0 (0)	
	240	0	0	240

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.881) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -6.815 (Vorjahr: TEUR -1.838), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), unter c) die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 7.188 (Vorjahr: TEUR -718), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -17.468 (Vorjahr: TEUR -15.708) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.700 (Vorjahr: TEUR -1.760) aus. Die Erhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem nicht realisierten Gewinn des Berichtsjahres unter Berücksichtigung der gegenläufigen Ausschüttung an die Gesellschafter.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 432 (Vorjahr: TEUR 419) von der Gesellschaft erhalten.

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Komplementäre</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	82.008.380,48	82.464.136,43
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.976.841,57	-1.813.530,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	113.100,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.700.428,51	-1.760.478,35
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.905.720,36	3.005.152,40
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	83.236.830,76	82.008.380,48

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2021**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.700.428,51	-1.760.478,35
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.700.428,51	-1.760.478,35

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2021	Einlagen	Entnahmen	Verlust	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	99.981.000,00	0,00	0,00	0,00	99.981.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-1.838.352,50	0,00	-4.976.841,57	0,00	-6.815.194,07
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	2.052.005,00	0,00	0,00	0,00	2.052.005,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-17.468.367,25	0,00	0,00	-1.700.428,51	-19.168.795,76
	82.726.285,25	0,00	-4.976.841,57	-1.700.428,51	76.049.015,17
Eigenkapital	82.726.285,25	0,00	-4.976.841,57	-1.700.428,51	76.049.015,17

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 99.981). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 4.977) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.052).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.700) gebucht.



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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

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

**Aufwendungen**

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 1.037 (Vorjahr: TEUR 1.006) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 35) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 44) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 580 (Vorjahr: TEUR 677) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	432	419
Treuhandvergütungen	86	84
Rechts- und Beratungskosten	15	55
Vermittlungsprovisionen	0	3

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 7.906 (Vorjahr: TEUR 3.005) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 9.759) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR 1.853).

**V. Sonstige Angaben**

**Ergebnisverwendung**

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2021 in Höhe von EUR -1.700.428,51 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) belastet.

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

**Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

**Geschäftsführung**

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

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR) 0,83



Umlaufende Anteile (Stück)

99.981.000<sup>\*)</sup>

\*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

**Investmentanlagevermögen**

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	17.10.2018	40.434
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	19.02.2019	15.866
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.02.2019	7.874
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	11.12.2019	6.263
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	03.08.2020	11.911

**Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland**

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG				
99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	W	27.03.2019	1910
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	W	27.03.2019	1958
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	W	28.05.2019	1980
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergischer Ring 7, Elberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	W, B	W	27.03.2019	1900-1956
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1970/1979
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	W	26.04.2019	1950
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W	27.03.2019	1930
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1905
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	W, Gew	27.03.2019	1965
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	W, Gew	27.03.2019	1958
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	W, Gew	26.04.2019	1996
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1955
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	W	27.03.2019	1900 und 1910
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960



<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Art des Grundstücks</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Erwerbsdatum</b>	<b>Baujahr (ca.)</b>
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	w	W	27.03.2019	1957
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1980
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	Gew	26.04.2019	1978
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	W, Gew	26.04.2019	1905
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	W, Gew	26.04.2019	1800
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	W	28.05.2019	1900 bzw. 1980
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	W	27.03.2019	1920
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	W	W	27.03.2019	1955
30989 Gehrden, Knülpweg 11a-c	W	W	27.03.2019	1970
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	W, Gew	26.04.2019	1986
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	W, B	W, Gew	26.04.2019	1870
42655 Solingen, Kronprinzenst. 111-115	W	W	27.03.2019	1960
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	W, Gew	27.03.2019	1996
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerst. 88, Kehr wiederwall 8	W, B	W, Gew	27.03.2019	1830,1950,1960
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	W, Gew	28.05.2019	1960
Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1890
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	W	27.03.2019	1960
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	W, Gew	27.03.2019	1995
46244 Bottrop, Schneiderst. 69	W	W	26.04.2019	1977
07552 Gera, Schulst. 17-23	W	W	27.03.2019	1957
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	W, Gew	26.04.2019	1976
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	W	W	27.03.2019	1930 und 1950
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	W, Gew	27.03.2019	1910



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910 und 1960
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	W, Gew	26.04.2019	1680 bzw. 1890
99817 Eisenach, Warlburgallee 50-52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1899/1977
09131 Chemnitz, ZeiBstr. 1,30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	W,B	W, Gew	27.03.2019	1927,1928,1931,1937
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W, B	W, Gew	27.03.2019	1982

Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße	Nutz fläche		Ausstattungsmerkmale
	(qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG				
99817 Eisenach, Am Köpping 4	121	0	212	
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	247	0	732	
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	1.691	1.301	411	
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergischer Ring 7, Elberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	3.049	1.627	4.433	G
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	1.848	457	1.527	
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	732	300	646	
12349 Berlin, Buckower Damm 274	498	47	243	
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	717	421	335	
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	3.092	1.229	1.568	G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	836	222	1.481	
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	3.888	1.368	1.018	
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	3.040	0	694	
38114 Braunschweig, Eichthalstr. 40	484	191	601	
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	1.290	335	2.322	
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	467	195	658	



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutz fläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	2.903	0	1.536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	4.273	2.253	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	419	633	0	
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	666	0	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	2.000	473	1.860	
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	1.749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	1.335	265	853	
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	299	194	319	
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	2.793	168	2.106	G
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	7.432		3.744	G
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	431	100	292	
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	632	0	715	G
30989 Gehrden, Knütlweg 11a-c	2.082	0	1.299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	217	298	223	
45307 Essen, Kraye Str. 108-110	935	239	586	G
42655 Solingen, Kronprinzenst. 111-115	2.407	0	1.610	G
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	1.737	531	1.897	G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerst. 88, Kehr wiederwall 8	1.624	631	917	G
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	2.033	426	1.996	G
Weimar, Rathenauplatz 6	746	688	131	
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	2.031	0	1.686	
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	448	153	368	
46244 Bottrop, Schneiderst. 69	3.539	0	2.238	G
07552 Gera, Schulst. 17-23	3.350	0	2.224	
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	1.010	452	1.435	
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	1.779	0	1.800	G
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	509	307	821	



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße	Nutz fläche	Ausstattungsmerkmale
	(qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	839	0	1.563 G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	1.940	0	2.074
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	589	342	787
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	1.780	1.320	80
99817 Eisenach, Warlburgallee 50-52	611	196	766
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1,30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	3.700	194	5.110
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	808	1.153	401 G
	81.646	18.929	60.163

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)	
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG			
99817 Eisenach, Am Köpping 4	0,00%	unbefristet	290.000
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	7,90%	unbefristet	1.030.000
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	0,00%	unbefristet	2.760.000
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergischer Ring 7, Elberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	14,10%	%W: unbefristet, Gewerbe: 01/2026	5.280.000
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	53,70%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 06/2022	2.270.000
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	13,70%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet mit Indexierung	840.000
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00%	unbefristet	710.000
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	46,90%	unbefristet	620.000
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	2,20%	W: RLZt 3 Jahre, Gewerbe: 11/2209/24 mit Optionsrechte 5 Jahre	3.680.000
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	11,70%	unbefristet	2.090.000
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	16,90%	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 3 Jahre	4.180.000
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	37,30%	unbefristet	720.000
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	12,90%	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 1 Jahr	1.630.000



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)
	Leerstandsquote	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge	
	(%)	(Jahre)	
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	52,30%	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2023	2.220.000
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe; unbefristet auf rollierender Basis	700.000
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	9,00%	unbefristet	2.340.000
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	20,20%	W: unbefristet; Gewerbe: durchschnittlich noch 3 Jahre	2.370.000
45144 Essen, Gervinusstr. 4	6,90%	unbefristet teilweise bis 02/2023	850.000
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,80%	unbefristet	1.110.000
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	54,50%	unbefristet	1.700.000
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	1,10%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet 09/2022	850.000
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	9,40%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2022	1.710.000
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	21,70%	W: unbefristet, Gewerbe: 06/2022	390.000
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	10,30%	unbefristet	2.610.000
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	4,40%	unbefristet	3.220.000
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	38,80%	unbefristet	370.000
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	15,70%	unbefristet	930.000
30989 Gehrden, Knürlweg 11a-c	0,00%	unbefristet	2.210.000
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	5,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 07/2023	1.210.000
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	35,30%	W: unbefristet, Gewerbe bis 09/2023	690.000
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	3,90%	unbefristet	2.150.000
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	11,00%	W: unbefristet, Gewerbe 5,75 J; eine %GE unbefristet	2.820.000
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrwie- derwall 8	14,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis max. 03/2025	1.780.000
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	14,60%	unbefristet	5.090.000
Weimar, Rathenauplatz 6	0,80%	unbefristet	1.010.000
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	4,00%	unbefristet	1.890.000
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	15,40%	W: unbefristet, Gewerbe 03/2024	890.000
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	6,60%	unbefristet	2.720.000
07552 Gera, Schulstr. 17-23	19,10%	unbefristet	2.100.000
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	11,50%	unbefristet	2.010.000
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	15,20%	unbefristet	2.330.000



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12.
	Leerstandsquote	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge	
	(%)	(Jahre)	(EUR)
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	40,30%	unbefristet	470.000
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	5,30%	unbefristet	2.020.000
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	25,30%	unbefristet	2.010.000
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	7,80%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2023	1.990.000
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	70,20%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 09/2023	770.000
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	51,50%	unbefristet	920.000
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	30,60%	unbefristet	4.730.000
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	32,20%	W: unbefristet, Gewerbe fest bis 09/2023 und 05/2027	1.750.000
			91.030.000

Lage des Grundstücks	Bewertungs miete inkl. Leerstand p.a.	Restnutzungsdauer	Anschaffungsnebenkosten	Fremdfinanzierungsquote
	zum Stichtag 31.12. (EUR)	(Jahre)	(EUR)	(% des VKW)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG				
99817 Eisenach, Am Köpping 4	16.344	45		
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	64.968	38		
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	194.892	38		
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergi- scher Ring 7, Elberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	379.500	38		
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	176.064	43		
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	62.136	38		
12349 Berlin, Buckower Damm 274	18.612	45		
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	53.832	35		
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	286.872	43		
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	126.060	43		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	224.940	45		
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	43.020	45		
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	96.444	43		



<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. zum Stichtag 31.12.</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote</b>
	<b>(EUR)</b>	<b>(Jahre)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(% des VKW)</b>
09111 Chemnitz, Elisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	152.844	45		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	53.292	38		
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	118.752	45		
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	188.340	35		
45144 Essen, Gervinusstr. 4	57.012	43		
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	67.488	43		
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	139.392	45		
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	68.244	43		
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	89.664	38		
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	33.864	43		
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	182.256	43		
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	210.792	33		
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	30.948	45		
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	58.512	33		
30989 Gehrden, Knülweg 11a-c	114.528	43		
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	76.248	38		
45307 Essen, Kraye Str. 108-110	60.624	38		
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	132.840	43		
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	175.344	47		
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	125.568	38		
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	304.320	38		
Weimar, Rathenauplatz 6	57.924	45		
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	107.688	45		
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	43.080	45		
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	211.608	38		
07552 Gera, Schulstr. 17-23	132.348	45		
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	158.412	43		



<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. zum Stichtag 31.12.</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote</b>
	<b>(EUR)</b>	<b>(Jahre)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(% des VKW)</b>
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	139.776	38		
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	66.360	38		
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	127.056	38		
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	130.788	45		
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	103.128	38		
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	92.748	38		
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	67.392	45		
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	319.464	45		
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	182.088	38	9.398.828	61,18%
	6.124.416		9.398.828	

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Art des Grundstücks</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Erwerbsdatum</b>	<b>Baujahr (ca.)</b>
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	W, Gew	01.05.2019	1957
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	W	01.05.2021	1982
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	W	W	01.04.2021	1955-1957
99084 Erfurt Neuerbe 25	W	W	01.04.2021	1890
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	W, B	W, Gew	01.04.2021	1900
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	W	01.04.2021	1955
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	W	01.04.2021	1958
19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	W	01.04.2021	1880
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	W	01.07.2019	1966
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	W	01.07.2019	1971



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	W, Gew	01.09.2019	1953
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				
74564 Crailsheim, Johann-Satler-Str.2-4	W, B	W, Gew	01.04.2020	1991
58640 Iserlohn, Echelnteichweg 16-24	W	W	26.06.2020	1963-1966
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	W	W	26.06.2020	1994
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	W, B	W, Gew	02.07.2020	1890
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	W	17.11.2020	1965
42555 Velbert Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	W	17.11.2020	1929/1972
58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	W	17.11.2020	1971
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	W	17.11.2020	1956
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	W	17.11.2020	1927
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W	W, Gew	17.11.2020	1976
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	W	17.11.2020	1960
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsebeck-Str. 2-12	W	W	17.11.2020	1962
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				
Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutz fläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	1.751	399	1.025	
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	1.675	0	1.620	G
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	33.130	0	10.454	G
99084 Erfurt Neuerbe 25	250	0	423	



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutz fläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	423	376	1.127	
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	2.907	0	1.434	G
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	4.612	0	1.802	G
19055 Schwerin, Burgstr. 6	653	0	761	G
	45.401	775	18.646	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	4.703	0	1.148	
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	2.274	0	873	
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	53.374	913	18.645	G
	60.351	913	20.666	
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				
74564 Crailsheim, Johann-Satler-Str.2-4	1.775	622	1.080	G
58640 Iserlohn, EcheInteichweg 16-24	5.579	0	2250	G
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	3.487	0	1.926	
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	593	693	376	G
	11.434	1.315	5.632	
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	11771	0	10.256	G
42555 Velbert Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	8006	0	3794	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	724	83	1.331	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7		0	2.307	
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	3429	0	1.251	G
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	1085	112	1659	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	1774	0	736	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	14292	0	5.546	



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße	Nutz fläche		Ausstattungsmerkmale
	(qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
	41.081	195	26.880	
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG	239.913	22.127	131.987	

\* Art des Grundstücks:

W = Mietwohngrundstück

B= Büro- und Geschäftsgebäude

\*\* Art der Nutzung:

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

\*\*\* Ausstattungsmerkmale:

G = Garage/ Stellplatz

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe, bis 09 sowie 12/2023 bzw. 02/2024	2.150.000	115.080
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	5,80%	unbefristet	2.250.000	118.668
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr 5-15, Rubertusstr. 22-24	6,62%	unbefristet	15.500.000	720.564
99084 Erfurt, Neuerbe 25	23,00%	unbefristet	955.000	40.344
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	0,00%	unbefristet, Gewerbe 08/22 - 09/23	3.600.000	155.640
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	20,30%	unbefristet	1.450.000	96.228
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	15,90%	unbefristet	1.700.000	106.824
19055 Schwerin, Burgstr. 6	31,70%	unbefristet	1.550.000	68.340
			29.155.000	1.421.688
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG				
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	5,20%	unbefristet	2.250.000	123.720
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	5,50%	unbefristet	1.410.000	73.908



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	42,04%	unbefristet	10.257.500	1.176.924
			13.917.500	1.374.552
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG				
74564 Crailsheim, Johann-Satler-Str.2-4	8,30%	unbefristet	2.490.000	152.220
58640 Iserlohn, EcheInteichweg 16-24	12,30%	unbefristet	2.850.000	186.360
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	0,00%	unbefristet	2.910.000	154.980
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	4,20%	unbefristet, Gewerbe: bis 2023; teilwe	4.380.000	151.896
			12.630.000	645.456
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG				
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	8,33%	unbefristet	11.590.000	692.628
42555 Velbert, Alte Poststr. 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 14, 14a; Uferstr. 3-11	10,30%	unbefristet	4.160.000	246.744
58456 Witten, Meesmannstr. 47	15,10%	unbefristet	1.750.000	113.640
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	6,60%	unbefristet	2.850.000	162.084
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	13,09%	unbefristet	1.550.000	88.716
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr 36, Ickerner Str. 38+40	8,80%	unbefristet	2.240.000	131.820
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	15,66%	unbefristet	870.000	55.332
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Mun- beck-Str. 2-12	24,30%	unbefristet	6.600.000	324.084
			31.610.000	1.815.048
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG			178.342.500	11.381.160
Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer	Anschaffungsnebenkosten		Fremdfinanzierungsquote
	(Jahre)	(EUR)		(% des VKW)
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG				
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	39	236.391		61,28%
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	41	289.193		66,24%



<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote</b>
	<b>(Jahre)</b>	<b>(EUR)</b>	<b>(% des VKW)</b>
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr 5-15, Rubertusstr. 22-24	40	1.605.083	65,44%
99084 Erfurt, Neuerbe 25	39		
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	59		
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	34		
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	39		
19055 Schwerin, Burgstr. 6	59	1.167.939	
		3.298.606	
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG			
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	29	- 425.056	57,59%
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	34		53,63%
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	33	712.272	65,31%
		1.137.328	
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG			
74564 Crailsheim, Johann-Satler-Str.2-4	40	314.781	75,35%
58640 Iserlohn, Echelnteichweg 16-24	29	349.522	51,20%
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	44	378.795	68,73%
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	34	593.281	70,78%
		1.636.380	
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG			
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	39	1.612.972	
42555 Velbert, Alte Poststr. 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 14, 14a; Uferstr. 3-11	29	592.594	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	39	259.334	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	34	392.552	73,39%
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	29	229.779	
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr 36, Ickerner Str. 38+40	39	311240,64	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	34	118.687	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	39	975.091	
		4.492.249	

Lage des Grundstücks	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
ICD 9 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG		19.963.389	

<sup>o</sup> gem. letztem Verkehrswertgutachten

**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 <sup>o)</sup>
2018	EUR 15.710.841,58	0,88
2019	EUR 82.464.136,43	0,83
2020	EUR 82.008.380,48	0,82
2021	EUR 83.236.830,76	0,83

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Anteilswert im Wesentlichen aus noch nicht realisierten Objektbewertungen, deren Marktwert am Ende des Geschäftsjahres jedoch aus bereits beurkundeten Kaufpreisen abgeleitet werden konnte sowie unter Berücksichtigung des gegenläufigen Ausschüttungsbetrages.

**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 82.194.223,60
= Gesamtkostenquote <sup>o)</sup>	2,07 %

**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) <sup>o)</sup>	EUR 1.037.120,11
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 36.022,79

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

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

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

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

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

**a) Rücklagenerhöhungen und -reduzierungen**

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



Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	521.950	94.900	24.05.2022	35.113.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	900.000	50.000	13.06.2022	14.600.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.550.000	13.06.2022	5.900.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	550.000	13.06.2022	5.000.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.050.000	0	13.06.2022	14.750.000
Gesamt	2.471.950	2.244.900		75.363.000

**b) Anlagegeschäfte**

Am 27.08.2021 wurde durch die Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG die Veräußerung zweier Immobilien am Standort Salzgitter erfolgreich verhandelt. Vor Abzug sämtlicher Kosten belief sich der erzielte Verkaufspreis auf 4.740.000 EUR und wurde am 10.01.2022 durch den Käufer beglichen. Der Besitz und das wirtschaftliche Eigentum sind mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.02.2022 auf den Käufer übergegangen. Das anteilige Darlehen bei der braunschweigischen Landessparkasse wurde im Zuge der Kaufpreiszahlung zurückgeführt.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG konnte nun nach zwei Jahren den Teilkauf des „Certo“-Portfolios erfolgreich abschließen. Der Ankauf gestaltet sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers als äußerst aufwendig und langwierig, weshalb es länger Zeit in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant. Der erste Teilkauf beläuft sich auf einen Kaufpreis in Höhe von 1.602.576 EUR und wurde mit Zahlung am 12.01.2022 vollständig beglichen. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022.

Die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG hat am 30.03.2022 die Nachrangtranche in Höhe von 5.770.872 EUR bei der Heidelberger Volksbank eG abgelöst und durch eine Finanzierung in gleicher Höhe bei der DZ HYP AG ersetzt.

**c) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert hat und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei den Gewerbemietern haben sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel beschränkt. Eine vorsichtige Einschätzung geht weiter von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien von unter 2% aus. Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die Störungen auf Grund der Pandemie in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus den Jahren 2020 und 2021 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 12/2021 versehen und sind erledigt.

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

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten, bezogen auf die m<sup>2</sup>-Wohnfläche stabil gehalten werden und punktuell an das ortsübliche Niveau weiter angepasst werden können. Aufgrund der Vielzahl aktueller und zukünftiger Mietverhältnisse wird dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu kommen, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind oder entstehen. Bezogen auf die vermietbaren Flächen hält die Investmentgesellschaft ca. 85,0 % zu Wohnzwecken vermietbare Fläche im Bestand.

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

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

Schon vor dem Konflikt in Ost-Europa avisierte die US-Zentralbank Federal Reserve (FED) eine Zinssteigerung von 7 Zinsschritten in den USA für die Jahre 2022/2023. Mittelfristig wird sich die Europäische Zentralbank (EZB) dieser Situation nicht entziehen können und die Zinsen für den EURO-Raum weiter erhöhen. Auf Grund der steigenden Rohstoffpreise und dem Angebotsdefizit beispielsweise bei Chips und Agrarprodukten stieg die Inflation in Deutschland jeweils gemessen als Veränderung zum Vorjahresmonat im Mai 2022 um 7,9 %, und im Juni 2022 um 7,6 % (Quelle: Inflationsrate im Juni 2022 leicht abgeschwächt bei +7,6 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Die EZB begegnete der steigenden Inflation in Deutschland und Europa aktuell bereits mit einer Zinsanhebung der Leitzinsen



um 0,50 % (Quelle: EZB-Rat erhöht Leitzinsen 21.07.2022 - Bundesbank.de). Die Verkäufe der Immobilien befinden sich teilweise bereits in Umsetzung, so dass die Auswirkungen von steigenden Zinsen für die Investmentgesellschaft nicht wesentlich sein sollten. Für möglicherweise notwendige Verlängerungen der Zinsbindungen bis hin zu einem Verkauf sind voraussichtlich keine langen Laufzeiten mehr notwendig. Eine Prolongation der Darlehen mit kurzen Zinsbindungen wird voraussichtlich nur zu wenig höheren Darlehensraten führen. Seit Ankauf wurden auf die bestehenden Darlehen Tilgungen erbracht und die Immobilienwerte sind im Vergleich zum Kaufpreis weiter gestiegen.

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

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

Politisch hat es im Geschäftsjahr 2021 einen Regierungswechsel von einer großen Koalition hin zu einer „Ampel-Regierung“ gegeben. Ein politischer Schwerpunkt der neuen Regierung liegt im Thema Nachhaltigkeit und dort in einem besonderen Maße in der CO<sub>2</sub>-Reduktion. Im Rahmen der investiven Maßnahmen geht die Geschäftsführung von einer weiteren Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen aus. Ein Instrument für eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen stellt die CO<sub>2</sub> Besteuerung dar. Im April 2022 hat sich die neue Bundesregierung dafür entschieden die Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Je nach Energiebilanz des Gebäudes müssen Vermieter in einem Stufenmodell anteilig mehr an der CO<sub>2</sub>-Abgabe bezahlen. Das neue Modell soll nach aktuellem Sachstand zum 01.01.2023 eingeführt werden. Die konkrete Auswirkung der Klimaabgabe auf die Investmentgesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die Fondsgeschäftsführung geht aktuell davon aus, dass die Auswirkung der Abgabe sich nicht als wesentlich herausstellt.

Negative und belastende Faktoren sind ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese aufgrund fehlender energetischer Maßnahmen im Verkaufsfall einen deutlich niedrigen Marktpreis erzielen. Diese Tendenzen werden jedoch im Rahmen der jährlichen Bewertungen berücksichtigt.

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

#### **Angaben zu Vergütungen**

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

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betragen EUR 1.433.086 (Vorjahr: EUR 1.175.317) sowie EUR 217.822 (Vorjahr: EUR 176.970) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinatium GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatium 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 Ordinatium GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Mannheim, den 24. August 2022

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

*vertreten durch ICD 9 GmbH*

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

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

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



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

Mannheim, den 24. August 2022

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl		Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€	Kurs		
		(VJ-Wert: €)	(VJ-Wert: %)	(VJ-Wert: €)	(VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	82.348.510,59	n/a	82.348.510,59	98,93
		(69.940.790,23)	(n/a)	(69.940.790,23)	(85,28)
Barmittel und					
Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	1.189.351,48	n/a	1.189.351,48	1,43
		(12.322.319,06)	(n/a)	(12.322.319,06)	(15,03)
Forderungen	Forderungen	0,00	n/a	0,00	0,00
		(0.000,00)	(n/a)	(0.000,00)	(00,00)
Rückstellungen	Rückstellungen	-60.477,00	n/a	-60.477,00	-0,07
		(-49.730,00)	(n/a)	(-49.730,00)	(-0,06)
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-192.423,19	n/a	-192.423,19	-0,23
		(-163.364,62)	(n/a)	(-163.364,62)	(-0,20)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-48.131,12	n/a	-48.131,12	-0,06
		(-41.634,19)	(n/a)	(-41.634,19)	(-0,05)
		83.236.830,76		83.236.830,76	100,00
		(82.517.838,10)		(82.008.380,48)	(100,00)

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