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

Mannheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

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

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

Mannheim, den 23 AUG. 2023

Sascha Müller

Holger Kalmbach

Lagebericht 2022

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. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken
- 4.2. Gesamtbewertung der Risikolage
- 4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

5. Weitere Lageberichtsangaben

- 5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung



I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

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

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.017	99.990.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		3.018	99.991.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft belaufen sich auf die Erzielung von 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 das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels 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 Kapitalanlagebuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

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

e) Vergütungen



Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2020 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.048.959 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

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

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

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

b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die 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) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG hat mit dem 21.09.2021 einen Bauträgervertrag in Höhe von 8.170.000 EUR für den Standort Wolfsburg abgeschlossen. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 8.170.000 EUR und umfasste unter anderem die Herstellung einer Wohn- und Gewerbefläche von 2.565 m² sowie 22 Tiefgaragenstellplätzen. Die Herstellung der Immobilie wurde planmäßig im zweiten Quartal 2022 beendet und das wirtschaftliche Eigentum am 05.04.2022 übergeben.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 28.10.2021 den Ankauf eines Immobilienportfolios mit Streuung auf verschiedene Standorte in Nordrhein-Westfalen verhandelt und beurkunden lassen. Der Ankauf wurde auf zwei Kaufverträge aufgeteilt und belief sich auf insgesamt 20.075.000 EUR. Das wirtschaftliche Eigentum ging im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022 auf die Objektgesellschaft über.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat mit Wirkung zum 01.01.2022 in Bad Mergentheim eine Liegenschaft mit 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben. Dazu gehören weitere 44 Stellplätze/Garagen. Der Kaufpreis betrug 11.600.000 EUR. In der Liegenschaft sollen sechs Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken umgewidmet werden. Am Standort Eschwege erwarb die Gesellschaft mit Wirkung zum 01.06.2022 ein Teilportfolio zum Preis vom 2.860.000 EUR. Diese Liegenschaft beinhaltet 48 Wohneinheiten. Weitere Akquisitionen wurden am Standort Aachen mit Wirkung zum 01.08.2022 getätigt. Der Kaufpreis für die zwei Liegenschaften betrug insgesamt 6.907.000 EUR. Mit diesem Ankauf ist der Fonds vollständig investiert.

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022 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.

b) Portfoliostruktur



Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von 105.940 m² halten. Das Immobilienvermögen von 167.993.200 EUR war zum 31.12.2022 auf 28 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	10.260.000	10.220.000
	Wolfsburg	8.600.000	0
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold	1.090.000	1.060.000
	Duisburg	7.983.000	7.803.000
	Neukirchen	2.030.000	2020.000
	Dortmund	20.950.000	20.950.000
	Essen	17.160.000	4.500.000
	Düsseldorf	3.300.000	2.150.000
	Oer-Erkenschwick	1.690.000	0
	Hagen	3.610.000	0
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Wesel	4.750.000	0
	Kehl	5.500.000	5.400.000
	Leipzig	8.970.000	8.400.000
	Lünen	3.000.000	2.900.000
	Rastatt	3.170.000	3.160.000
	Freiberg	5.400.000	5.400.000
	Bad Mergentheim	11.600.000	0
	Eschwege	3.040.000	0
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Aachen	6.907.000	0
	Mannheim	2.170.000	1.790.000
	Lahr	3.500.000	3.700.000
	Alfeld	1.900.000	1.850.000
	Bergen	1.400.000	1.500.000
	Kassel	15.100.000	15.200.000
	Lippstadt	2.050.000	2.050.000
	Rendsburg	1.050.000	931.000
Wolfsburg	3.200.000	3.200.000	
Marl	7.550.000	0	

Portfoliostruktur zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort		Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden		1.689.200	4.400.000
Gesamt			168.619.200	108.584.000

c) Immobilienbewirtschaftung

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

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	5.734	808.053	11,74	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	47.133	3.213.566	5,68	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	29.428	2.507.654	7,10	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	22.637	1.792.484	6,60	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.008	210.447	17,40	

d) 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 zum 31.12.2022 bestehenden Finanzierungen unter Berücksichtigung von neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Immobilien / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena	Felsenkeller Steinweg	Sparkasse Mittelthüringen	7.193.153
	Wolfsburg	Alte Schulstr.	Volksbank Braunschweig	6.457.446
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold	Am Bach	Sparkasse Paderborn	772.763
	Dortmund	Geleitstr. Richtsteig Ordalweg Scharnhorststr. Clemens-Veltum-Str. Speestr.	Volksbank Unna	15.362.874
		Essen	Heibauerfeld	Volksbank Bochum Witten



Darlehensübersicht zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Immobilien / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
		Stauderstr.		
	Düsseldorf	Kölner Landstr.	Stadtparkasse Düsseldorf	6.327.387
			Landesbank Baden-Württemberg	1.200.000
		Tellingringstr.	Kreissparkasse Düsseldorf	787.043
	Portfolio „Zinshaus“	Diverse	Volksbank Bochum Witten	14.685.677
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl	Am Schutterrain	Sparkassel Hanauerland	3.586.250
	Leipzig	Getreidegasse Muldenttalstr. Alte Tauchaer Str.	Landesbank Baden-Württemberg	4.000.000
	Lünen	Reichsweg Mühlenbachstr.	Volksbank Unna	1.893.196
	Rastatt	Kaiserstr. Dreherstr.	Sparkassel Hanauerland	1.570.938
	Bad Mergentheim	Herrenwiesenstr.	Volksbank Main-Tauber	8.700.000
	Freiberg	Breithauptstr.	Sparkasse Dresden	3.860.000
	Aachen	Hochhausring, Trierer Str.	Kreissparkasse Köln	4.100.266
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	Dürerstr.	Volksbank Rhein-Neckar	1.550.590
	Portfolio „Jerome“	Diverse	Kasseler Sparkasse	12.273.931
			Sparkasse Offenburg	2.144.272
			Sparkasse Paderborn	1.303.078
	Wolfsburg	Laagbergstr.	Volksbank Braunschweig Wolfsburg	2.357.632
	Marl	Merkurstr.	Sparkasse Düsseldorf	5.443.197
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	Steubenstr.	Kreissparkasse Groß-Gerau	2.236.163
Gesamt				110.897.699

e) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 26.10.2022. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2022 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.

Gemäß § 36 KAGB wurden im Berichtsjahr folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten	
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018 / 10.01.2023
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des jeweiligen 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 (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	kfh Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	22.02.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt am 01.03.2022 und endet spätestens mit Verkauf der Objekte durch die Investmentgesellschaft bzw. durch die Objektgesellschaft der Investmentgesellschaft. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate zum Monatsende.
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 (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.01.2023
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.



Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten	
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
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	03.12.2021 / 07.12.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen.
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.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)
Dienstleister	Security Assist GmbH
Vertragsabschluss	22.03.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag begann am 01.04.2022 und gilt für ein Jahr. Er verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern dieser nicht von einer Seite mit Frist von sechs Monaten gekündigt wird.
Vertragliche Pflichten	Die Security Assist GmbH nimmt die Funktion des ISB wahr. Wesentliche Aufgaben sind: Durchführung von Strukturanalysen und Schutzbedarfsfeststellungen, Planung und Durchführung von Audits, Risikoanalyse und -behandlung, Dokumentation und Berichterstellung, Implementierung von Schutzmaßnahmen.

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge	
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	07.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA



Vertragsübersicht sonstiger Verträge	
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 13.06.2019)
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	28.04.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technischen 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	15.01.2020
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	28.12.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

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.

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 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.500.000	6.550.000	11.07.2022	6.600.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	7.450.000	850.000	08.11.2022	28.200.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	9.350.000	6.200.000	19.08.2022	24.700.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	600.000	8.150.000	06.12.2022	15.950.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	100.000	2.450.000	11.05.2022	3.150.000
Gesamt	19.000.000	24.200.000		78.600.000

b) Auslagerung der internen Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03.12.2021 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 2023 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 07.12.2022 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

Weitere Angaben nach dem Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Laufe des Berichtsjahres führte die konjunkturelle Lage in Deutschland dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2022 nach der Berechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 % verzeichnete und somit niedriger ausfiel als im Vorjahr (2,6 %).



Das Statistische Bundesamt (Destatis) berichtet, dass im Jahr 2022 zwischen Januar und November insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt wurden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von 5,7 %. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gesunken, während die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen sind.

Laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Mieten für Wohnungen im Jahr 2022 sehr dynamisch gestiegen und haben durchschnittlich 9,10 EUR/m²/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (+3,7 %). Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gesamtbetrachtung zum Vorjahr ebenfalls weiter gestiegen sind, ist im letzten Quartal von 2022 ein Rückgang von 3,2 % gegenüber 2021 festzustellen. Am stärksten war der Rückgang in den westdeutschen kreisfreien Städten mit 4,4 % zu messen. Hier lagen die Preise im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 4.221 Euro/m². In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 Euro/m². Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt, was 3,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020 waren. Im Jahr 2022 hingegen wurde der Bau von nur noch 354.200 Wohnungen genehmigt, was knapp 7,0 % weniger als im Vorjahr waren.

Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

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

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 gestartet und ist am 31.05.2021 beendet worden. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.991.000 EUR zuzüglich 1.896.569 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.690.215 EUR (Vorjahr: -8.130.517 EUR). Den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Treuhandvergütung, Abschluss- und Prüfungskosten, Verwahrstelle etc. standen noch keine Erträge gegenüber. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres in Höhe von -2.383.865 EUR (Vorjahr: 2.420.590 EUR) beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf -4.074.079 EUR (Vorjahr: -5.709.927 EUR)

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im August 2022 und belief sich auf insgesamt 4,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Berichtsjahres mit ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase befunden. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 105.940 m² erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 168.619.200 EUR anstieg (Vorjahr: 108.584.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2022			
ImmoChanceDeutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Geschäftsjahr		Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2019		702,28	0,70
2020		46.915.272	0,86
2021		87.184.400	0,87
2022		79.672.818	0,80

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

Gemäß § 101 (1) Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 1 KARBV sind als sonstige Angaben der Anteilwert in Höhe von 0,80 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 99.991.000*) Stück auszuweisen.

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage



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

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.048.960 EUR Verwaltungsgebühren an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft geprägt. Weitere Kosten fielen an für Prüfung und Veröffentlichung sowie für die Treuhand-, Haftungs- und Verwahrstellenvergütung. Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -1.690.215 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 31.12.2022 bei 149.986.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 110.897.699 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.
- (2) **Investitionen**
Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an allen fünf Objektgesellschaften 100% der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.
Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.
- (3) **Liquidität**
Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.273.064 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Beteiligungen geprägt, welche einen Wert von 78.661.692 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel in Höhe von insgesamt 1.273.064 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 261.937 EUR (Vorjahr: 232.668 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 79.672.818 EUR (Vorjahr: 87.184.400 EUR) zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt. Es besteht keine Nachschussverpflichtung, weshalb Beteiligungswerte mit einem negativen Nettoinventarwert mit 0 EUR dargestellt werden.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022				
Objektgesellschaft	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	7.680.854
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	27.966.700
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.01.2020	25.706.178
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	04.09.2020	17.307.959
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	28.04.2021	0

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 2021 in Höhe von 4,0 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.



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

Investmentgesellschaft erwirbt Wohnimmobilien und wertet diese hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit systematisch auf. Dadurch wird eine Reduktion der Nebenkosten erreicht, welche sich in einer besseren Vermietung der Objekte widerspiegelt. Die gesteigerte Wohnqualität erhöht auch den Anteil des altersgerechten Wohnens. 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 ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Ankäufe und die laufende Wertentwicklung führten in Summe zu einem Anstieg der Verkehrswerte. Zudem soll die Wertentwicklung während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben werden, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) 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. Die Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde.

b) 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. Im Berichtsjahr sind aufgrund der aktuellen Marktlage die Marktpreisrisiken weiterhin in signifikanter Größenordnung vorhanden. Um dem zusätzlich entgegen zu wirken, wird bei der Veräußerung von Immobilien grundsätzlich eine kaufmännische Due-Diligence-Prüfung vorgenommen, um den potenziellen Ertrag mit den gesteckten Zielen abzugleichen.

4.2. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.1. 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.

4.3. 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.



Bauliche Investitionen stellen eine der größten Chancen der Fondsgesellschaft dar. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen diese zu einer Steigerung der Vermietungsquote und somit zu einer Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte. Die sich daraus ergebenden erhöhten Liquiditätsüberschüsse können für Auszahlungen an die Anteilseigner oder für weitere Investitionen eingesetzt werden. Im Hinblick auf die Verwertung der einzelnen Objekte ermöglichen bauliche Investitionen durch eine signifikante Wertsteigerung die Erzielung höherer Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

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

Mannheim, den 23.08.2023

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

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Bilanz zum 31. Dezember 2022



Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
A. Aktiva	EUR	EUR
1. Beteiligungen	78.661.691,74	86.245.556,49
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.273.063,54	1.171.511,67
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
Summe der Aktiva	79.934.755,28	87.417.068,16
B. Passiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	57.435,00	47.577,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	152.996,02	139.402,36
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	51.506,75	45.688,52
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	96.072.614,07	99.510.117,50
b) Kapitalrücklage	1.896.568,50	1.896.568,50
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	36.725,55	2.420.590,30
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-16.642.876,02	-8.512.359,12
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
Summe der Passiva	79.934.755,28	87.417.068,16

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		



	2022	2021
	EUR	EUR
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.048.959,32	953.778,22
b) Verwahrstellenvergütung	35.885,64	29.220,06
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	51.765,99	49.402,50
d) Sonstige Aufwendungen	553.603,64	7.098.116,12
Summe der Aufwendungen	1.690.214,59	8.130.516,90
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.690.214,59	-8.130.516,90
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.089.555,23	3.271.522,41
b) Aufwendungen aus Neubewertung	3.473.419,98	850.932,11
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.383.864,75	2.420.590,30
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.074.079,34	-5.709.926,60

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der 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 wurden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 (1) Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft. Sofern die Nettoinventarwerte von Beteiligungen einen negativen Wert ausweisen und keine Einschussverpflichtung besteht, werden diese mit EUR 0,00 bewertet.

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 2022 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag unter Berücksichtigung von Einlagen und Entnahmen, 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 2022 wurden keine neuen Beteiligungen erworben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 78.662 (Vorjahr: TEUR 86.246) 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 1.273 (Vorjahr: TEUR 1.172) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr bestehen weder **Forderungen noch sonstige Vermögensgegenstände**.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 48) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 48) sowie für Steuerberatungskosten in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 139) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 121), Verwahrstellenvergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 9) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 9). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 9) enthalten.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** beinhaltet ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 46) betreffen in vollem Umfang Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	< 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	153 (139)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	52 (46)	0 (0)	0 (0)	52 (46)
	205	0	0	205

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.991 (Vorjahr: TEUR 99.991) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -3.918 (Vorjahr: TEUR -481), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.897), unter c) der nicht realisierte Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 2.421), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -16.643 (Vorjahr: TEUR -8.512) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.690 (Vorjahr: TEUR -8.131) aus. Die Wertminderung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Anleger, dem Rückgang der nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung sowie dem Jahresfehlbetrag 2022.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 397) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	87.184.400,28	46.915.271,88
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.437.503,43	-480.882,50
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	46.459.937,50
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.690.214,59	-8.130.516,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.383.864,75	2.420.590,30
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	79.672.817,51	87.184.400,28

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.690.214,59	-8.130.516,90
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.690.214,59	-8.130.516,90

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2022	Einlagen	Entnahmen	Restgewinn Verlustanteil	31.12.2022
	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	99.991.000,00	0,00	0,00	0,00	99.991.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-480.882,50	0,00	-3.437.503,43	0,00	-3.918.385,93
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.896.568,50	0,00	0,00	0,00	1.896.568,50
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-16.642.876,02	0,00	0,00	-1.690.214,59	-18.333.090,61
	84.763.809,98	0,00	-3.437.503,43	-1.690.214,59	79.636.091,96

	01.01.2022	Einlagen	Entnahmen	Restgewinn Verlustanteil	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital	84.763.809,98	0,00	-3.437.503,43	-1.690.214,59	79.636.091,96

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

–Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 99.991). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.

–Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflicht- einlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die kumulierten Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 3.438) gebucht.

–Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.897).

–Auf dem Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.690) 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 1.049 (Vorjahr: TEUR 954) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 29) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 49) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 554 (Vorjahr: TEUR 7.098) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Haftungsvergütung ICD 10 GmbH	437	397
Treuhandvergütungen	87	79
Vermittlungsprovisionen	0	5.132
Konzeption und Prospekterstellung	0	911
Marketing	0	456

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -2.384 (Vorjahr: TEUR 2.421) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 1.089) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR -3.473).

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2022 in Höhe von EUR -1.690.214,59 wird dem Verlustvortragskonto der alleinigen Kommanditistin als Treuhänderin belastet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Sascha Müller, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,80
Umlaufende Anteile (Stück)	99.991.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	7.681
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	27.967
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	25.706
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	17.308
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	28.04.2021	0

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a	W	W	01.03.2021	2018
07745 Jena, Steinweg 5	W	W, Gew	01.03.2021	2015



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	W	W, Gew	05.04.2022	2022
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	W	W	01.10.2020	1983
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	W	W, Gew	01.10.2020	1900
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	W	01.10.2020	1962
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	W	01.10.2020	1962
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	W	W	01.10.2020	1967
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W	W	01.06.2021	1968
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	W	W	01.06.2021	1968
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W	W	01.06.2021	1968
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	W	W	01.06.2021	1968
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	W	W	01.06.2021	1970
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	W	W	01.06.2021	1960
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	W	W	01.06.2021	1960
40597 Düsseldorf, Tellingringstr. 16			01.01.2022	1936
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	W	W	01.05.2021	1900
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	W	W	01.02.2022	1974
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	W	W	01.02.2022	1977
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	W	W	01.02.2022	1953
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	W	W, Gew	01.02.2022	1971
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	W	W	01.01.2021	1985
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	W	W	01.01.2021	1994
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	W	W	01.01.2021	1994
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	W	W	01.01.2021	1994
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	W	W	01.01.2021	1973



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Datum Übergang Nutzen + Lasten	Baujahr (ca.)
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	W	W, Gew	31.05.2021	1975
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	W	W	01.12.2021	1907, 1950
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	W	W, Gew	01.01.2022	1950
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	W	W	01.06.2022	1958
52076 Aachen, Hochhausring 21	W	W	01.08.2022	1974
52078 Aachen, Trierer Str. 143	W	W, Gew	01.08.2022	1902
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	W	W	04.11.2020	1960/1961
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	W	W	01.04.2021	1990
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	W	W	01.04.2021	1991
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	W	W	01.04.2021	1981
29303 Bergen, Amtland 20-26b	W	W	01.04.2021	1958
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	W	W	01.04.2021	1900
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	W	W	01.04.2021	1960
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	W	W	01.04.2021	1962
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	W	W	01.01.2022	1997
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	W	W	01.10.2021	1957
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	W	W	11.11.2021	2023
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				
Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale ***
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a	918	0	712	G
07745 Jena, Steinweg 5	1022	309	2.148	G
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	3431	703	1.862	G
	5.371	1.012	4.722	



Lage des Grundstücks	Grundstücks- größe (qm)	Nutzfläche		Ausstattungs- merkmale ***
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	4438	0	1.285	
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	337	219	430	
47053 Duisburg, Heerstr. 59	793	0	1.457	G
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	5517	0	4.483	G
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	2491	0	1872	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	2697	0	1489	
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	8479	0	4008	G
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	4254	0	3438	
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	3822	0	2505	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	4306	0	2694	
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	3817	0	2209	
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	2237	0	1068	
40597 Düsseldorf, Tellingringstr. 16	369	0	516	
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	1097	0	869	
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	11608	0	11123	G
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	1244	0	916	G
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	4114	0	2925	
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	5403	35	3592	G
	67.023	254	46.879	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	4464	0	3.152	G
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	2810	0	2.035	G
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	2213	0	2.112	G
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	1111	0	542	G
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	5593	0	2.448	G



Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale ***
		Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	1080	911	1.463	G
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	5248	0	4.484	G
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	8209	178	6.405	G
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	6554	0	2.779	
52076 Aachen, Hochhausring 21	2791	0	2.474	G
52078 Aachen, Trierer Str. 143	475	64	382	G
	40.548	1.153	28.276	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	270	0	702	
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	917	0	1.218	G
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	2065	0	953	G
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	2522	0	2.057	G
29303 Bergen, Amtland 20-26b	5926	0	1.677	G
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	3588	0	6.319	G
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	5119	0	1.564	G
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	2258	0	943	G
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	6855	0	5.592	G
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	2094	0	1.612	G
	31.614	0	22.637	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	994	0	1.008	G
	994	0	1.008	
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG	145.550	2.419	103.522	
* Art des Grundstücks:		** Art der Nutzung:		*** Ausstattungsmerkmale:
W = Mietwohngrundstück		W = Wohnen		G = Garage/ Stellplatz
		Gew = Gewerbe		



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert * zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)		
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a	0,00%	W: unbefristet	2.350.000	89.424
07745 Jena, Steinweg 5	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	7.910.000	334.029
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	39,24%	W: unbefristet Gew: k.A.	8.600.000	384.600
			18.860.000	808.053
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	4,63%	W: unbefristet	1.090.000	76.826
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	15,19%	W: unbefristet Gew: 12.2022	723.000	37.002
47053 Duisburg, Heerstr. 59	4,88%	W: unbefristet	1.610.000	96.987
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	4,06%	W: unbefristet	5.650.000	369.792
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	0,00%	W: unbefristet	2.030.000	144.232
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	0,00%	W: unbefristet	1.850.000	96.987
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	10,00%	W: unbefristet	6.300.000	307.384
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	6,79%	W: unbefristet	4.900.000	230.537
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	0,00%	W: unbefristet	3.950.000	184.984
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	9,52%	W: unbefristet	3.950.000	204.114
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	16,27%	W: unbefristet	3.300.000	157.324
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	64,39%	W: unbefristet	1.750.000	75.787
40597 Düsseldorf, Tellerlingstr. 16	37,80%	W: unbefristet	1.150.000	53.441
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	2,73%	W: unbefristet	2.150.000	85.247
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	2,73%	W: unbefristet	12.110.000	625.385
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	0,00%	W: unbefristet	1.690.000	71.288
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	30,79%	W: unbefristet	3.610.000	180.522
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	3,64%	W: unbefristet	4.750.000	215.727



Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen			Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert *	
	(%)	(Jahre)	zum Stichtag 31.12. (EUR)	
			62.563.000	3.213.566
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	2,19%	W: unbefristet	5.500.000	306.305
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	6,20%	W: unbefristet	3.900.000	157.783
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	4,45%	W: unbefristet	4.100.000	166.690
04288 Leipzig, Muldenalstr. 106	0,00%	W: unbefristet	970.000	39.063
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	5,73%	W: unbefristet	3.000.000	183.441
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	30,71%	W: unbefristet Gew: k.A.	3.170.000	158.003
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	32,65%	W: unbefristet	5.400.000	312.430
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	21,23%	W: unbefristet Gew: k.A.	11.600.000	648.794
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	16,29%	W: unbefristet	3.040.000	177.924
52076 Aachen, Hochhausring 21	0,00%	W: unbefristet	5.907.000	253.469
52078 Aachen, Trierer Str. 143	87,16%	W: unbefristet Gew: k.A.	1.000.000	103.752
			47.587.000	2.507.654
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	0,00%	W: unbefristet	2.170.000	55.849
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	0,00%	W: unbefristet	2.000.000	79.986
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	0,00%	W: unbefristet	1.500.000	65.301
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	17,20%	W: unbefristet	1.900.000	145.113
29303 Bergen, Amtland 20-26b	14,06%	W: unbefristet	1.400.000	111.188
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	0,00%	W: unbefristet	15.100.000	657.036
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	0,00%	W: unbefristet	2.050.000	113.098
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	7,97%	W: unbefristet	1.050.000	70.196
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	2,57%	W: unbefristet	7.550.000	368.259
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	5,76%	W: unbefristet	3.200.000	126.458

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert * zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (Jahre)		
			37.920.000	1.792.484
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	100,00%	W: unbefristet	1.689.200	2.525.364
			1.689.200	2.525.364
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG			168.619.200	10.847.122
Lage des Grundstücks	Rest- nutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremd- finanzierungsquote (% des VKW)	
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				
07745 Jena, Felsenkeller 11a	66	312.792		
07745 Jena, Steinweg 5	63	1.068.359	70,11%	
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	70	1.208.512	75,09%	
		2.589.664		
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				
32758 Detmold, Am Bach 31	41	154.685	70,90%	
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	38	106.559		
47053 Duisburg, Heerstr. 59	38	237.684		
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	38	741.024		
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	38	290.531	63,19%	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	35	285.595		
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	35	937.746		
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	35	705.592		
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	35	526.906		
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Speestr. 12	35	551.674	73,33%	
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	35	414.858		
45327 Essen, Stauderstr. 144-146	35	209.705	68,71%	
40597 Düsseldorf, Tellingstr. 16	35	228.594	68,44%	



Lage des Grundstücks	Rest- nutzungsdauer	Anschaffungs- nebenkosten	Fremd- finanzierungsquote
	(Jahre)	(EUR)	(% des VKW)
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	35	364.463	55,81%
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	45	1.178.583	
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	44	298.899	
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	49	634.992	
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	49	846.857	66,30%
		8.714.948	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG			
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	33	704.914	65,20%
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	53	404.242	
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	53	410.092	
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	53	110.153	44,59%
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	38	373.765	63,11%
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	39	416.907	49,56%
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	34	704.153	71,48%
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	35	1.570.479	75,00%
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	40	409.430	0,00%
52076 Aachen, Hochhausring 21	50	887.749	
52078 Aachen, Trierer Str. 143	50	152.139	54,67%
		6.144.021	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG			
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	49	252.148	71,46%
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	48	250.362	
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	49	196.848	61,26%
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	48	313.075	
29303 Bergen, Amtland 20-26b	38	226.958	
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	58	1.745.690	66,71%

Lage des Grundstücks	Rest- nutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremd- finanzierungsquote (% des VKW)
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	38	308.675	63,56%
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	38	114.906	0,00%
45770 Marl, Merkurstr. 24-8	59	1.073.777	72,10%
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	59	516.474	73,68%
		4.998.912	
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG			
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	80	655.818	132,38%
		655.818	
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG		23.103.363	

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

Geschäftsjahr		Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2019	EUR	702,28	0,70
2020	EUR	46.915.271,88	0,86
2021	EUR	87.184.400,28	0,87
2022	EUR	79.672.817,51	0,80

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr verminderte Anteilswert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Anleger, dem Rückgang der nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung sowie dem Ergebnis des Berichtsjahres.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	83.194.454,46
= Gesamtkostenquote *)		2,03 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*)	EUR	1.048.959,32
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	35.885,64

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



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

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

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

Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 21 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 25 Mitarbeiter – hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit. Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.678.835,26 EUR (Vorjahr: 1.433.086 EUR) sowie 265.364,10 EUR (Vorjahr: 217.822 EUR) 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.

Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

a) 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 Grenzerletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

b) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

c) 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.

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, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Liquidität. Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten und eine Überschreitung ist unwahrscheinlich.

d) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 98,41 %.

e) Leverage

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 98,74 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,33 %.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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 10 OG 1 GmbH & Co. KG	0	150.000	01.02.2023	6.450.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	480.000	0	02.08.2023	28.680.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.200.000	05.07.2023	23.500.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	0	500.000	02.08.2023	15.450.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	280.000	0	02.08.2023	3.430.000
Gesamt	760.000	1.850.000		77.510.000

b) Finanzierung

Die ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat bei der Sparkasse Heidelberg am 28.11.2022 ein Darlehen in Höhe von 2.000.000 EUR aufgenommen. Dieses dient zum Ankauf und Sanierung der Objekte in Eschwege. Die Auszahlung erfolgte am 28.02.2023.

Im Anschluss an das Berichtsjahr, hat die ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG am 22.03.2023 ein Darlehensvertrag mit der Baden-Württembergischen Bank abgeschlossen. Das Darlehen dient zur Refinanzierung des Objektes in Rendsburg und belief sich auf 685.000 EUR.

c) Auszahlungen für das Berichtsjahr

Aufgrund der aktuell ungünstigen Marktgegebenheiten wird die im Prospekt vorgesehene Auszahlung für 2022 im Sommer 2023 zeitlich aufgeschoben. Die Geschäftsführung hat sich dazu entschieden, die Liquidität in der Fondsgesellschaft zu erhöhen und bewusst noch keine Verkäufe aus dem Portfolio umzusetzen. Mit der erhöhten Liquidität soll die aktuelle Bewirtschaftungsphase dazu genutzt werden, geplante sowie neue Optimierungsmaßnahmen weiterhin umfangreich umzusetzen.

d) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ukraine-Krieg

Im Februar 2022 begann im Osten Europas der russische Angriffskrieg auf die Ukraine. Die kriegerischen Auseinandersetzungen halten bis zur Erstellung des Jahresberichtes an und ein Ende ist nach wie vor nicht abzusehen.



Als Folge des Kriegs in der Ukraine sind von der Bundesregierung verschiedene Gesetze angedacht und in verschiedenen Stadien, welche unmittelbaren und/oder mittelbaren Einfluss auf den Immobilienbestand haben. Ziel der Gesetze in dem Bereich der Immobilien soll eine Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die CO₂-Reduktion sein. Seit 2021 werden CO₂-Abgaben für Öl und Gas erhoben. Ab 01.01.2023 werden Mieter und Vermieter über ein Stufenmodell an den CO₂-Kosten beteiligt. Je höher der CO₂-Ausstoß, desto höher ist die Beteiligung des Vermieters an den anfallenden Kosten.

In der aktuellen Diskussion steht ebenfalls eine Anpassung des Gebäudeenergiegesetz (Heizungsge- setz). Ab 01.01.2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts hat das Bundesverfassungsgericht die Verabschiedung vor der Sommerpause gestoppt. Ob und welche Anpassungen nach der Sommerpause vorgenommen werden, lässt sich aktuell nicht sagen.

Zinsen

Ausgelöst durch die sehr hohen Inflationszahlen ab 2022 begannen sowohl die EZB (Europäische Zentralbank) in Europa, als auch die FED (Federal Reserve System) in den Vereinigten Staaten von Amerika die jeweiligen Leitzinsen sehr deutlich zu steigern. Die EZB erhöhte die Leitzinsen am 22.06.2022 zum ersten Mal seit 6 Jahren. Seit Beginn der Zinswende im Sommer 2022 erfolgten acht Zinserhöhungen von Seiten der EZB. Die achte und bisher letzte Leitzinserhöhung für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erfolgt am 21.06.2023 auf einen Zinssatz von 4,00 Prozent. Die Spanne der FED liegt seit Mai 2023 mit der zehnten, und bis dahin letzten, Erhöhung zwischen 5,00 und 5,25 Prozent. Im 2. Halbjahr 2023 ist zur Eindämmung der Inflation von wahrscheinlich weiteren Zinsanhebungen sowohl von Seiten der EZB als auch der FED in einem gemäßigteren Tempo auszugehen.

Das aufkommende Risiko von Bankinsolvenzen, ausgelöst durch die Bankenpleite der „Silicon Valley Bank“ und der „Signature Bank“ in den USA, führte auch in Europa zu einer Sensibilisierung des The- mas. Diese erneuten Verwerfungen am US-Bankenmarkt führen zu einem Dilemma der FED. Einerseits muss die hohe Inflationsrate mit weiter deutlich steigenden Zinsen bekämpft werden, andererseits er- höht die prognostizierte massive Zinsanhebung bis ins Jahr 2024 deutlich das Risiko weiterer Bankenpleiten. Die EZB wird sich diesem Dilemma auch nicht entziehen können. Erste Vorboten einer aufkommenden Bankenkrise in Europa könnte die „erzwungene“ Übernahme der Credit Suisse (CS) durch die UBS am Wochenende des 18./19.03.2023 zu einem Kaufpreis von 3 Mrd. Franken sein. Die Schweizer Nationalbank (SNB) stellt der UBS nach Abschluss der Transaktion eine „Liquiditätslinie“ in Höhe von 100 Mrd. Franken und der Staat mehrere Mrd. Franken in Form von Garantien bereit.

Für den Wohnungsmarkt und die Investitionstätigkeiten führen steigende langfristige Zinsen i.d.R. zu reduzierten Preisen. Der bisherige Zinsanstieg von ca. 300 Basispunkten bei den Immobilienkrediten führt zu einer deutlichen finanziellen Mehrbelastung der Investoren. Bei einem Darlehen von beispie- lweise einer Million Euro führt ein Zinsanstieg von +3,00 % zu einer finanziellen Mehrbelastung von 30.000 Euro im Jahr.

Auf Grund der steigenden Zinsen ist seit Mitte 2022 zu beobachten, dass die finanzierenden Banken für Immobilienkredite zunehmend restriktiver in ihrer Kreditvergabe wurden. Waren für Privatinvestoren Anfang 2022 noch Finanzierungen im Bereich von 100,0 % oder gar 110,0 % des Kaufpreises bei guter Bonität möglich, ist aktuell ein Eigenkapitaleinsatz von 10,0 - 20,0 % des Kaufpreises zzgl. der Ankaufs- nebenkosten in der Regel Grundvoraussetzung für eine Kreditgewährung.

Hinsichtlich der steigenden Zinsen treffen den Fonds Zinsänderungen der variabel vereinbarten Darlehen unmittelbar, während bei Festzinsdarlehen die Änderungen des Zinssatzes erst zum Auslauf der Zinsbindungsfrist greifen und der Fonds bei diesen Darlehen noch von "älteren" Zinsvereinbarungen profitiert.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt/Fonds

Zusammenfassend lassen sich aktuell folgende Haupteinflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und Fonds ausmachen:

Aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen und politischen Umfelds werden sich kurzfristige Verwerfungen nicht vermeiden lassen. Das Transaktionsvolumen ist rückläufig und die steigenden Zinsen führen zu sinkenden Kaufpreisfaktoren sowie zu deutlich sinkenden Kaufpreisen aus Sicht des letzten Hochs.

Die steigenden Rohstoffpreise für Baumaterialien in Deutschland führen zu höheren Kosten der Sanierungsmaßnahmen. Das Gewerk ist hierbei nahezu unerheblich. Die Preissteigerungen führen auf Ebene der einzelnen Immobilie zu einer noch stärkeren Abwägung, ob und in welchem Ausmaß eine bei Ankauf geplante Maßnahme umgesetzt wird.

Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die Neubautätigkeit und Projektentwicklung am Wohnungsmarkt einbrechen lassen. Die Umsetzung neuer Projekte ist nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Die Baukostenpreise für Neubauten (ohne Grundstück) sind aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise für Baumaterialien und den gestiegenen Löhnen stark angestiegen. Banken finanzieren Neubauprojekte nur noch unter für Projektentwickler erschwerten Bedingungen. Für Käufer von Neubauwohnungen hat sich im Vergleich zu Anfang 2022 die monatliche Kreditbelastung aus Zins und Tilgung mehr als verdoppelt. Um sich dennoch den Traum der eigenen Vier-Wände erfüllen zu können, gewinnt der Kauf von guten Bestandswohnungen mehr und mehr an Attraktivität, da diese zu deutlich geringeren Preisen gegenüber dem Neubau zum Verkauf stehen. Mit den aktuell vorhandenen Rahmenbedingungen wird für die Jahre 2023 und 2024 mit erneut rückläufigem Volumen beim Neubau gerechnet. Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot.

Die steigende Inflation in Deutschland sowie teils deutlich steigende Löhne/Gehälter und Pensionen/Renten beginnt sich sukzessive auf die Wohnungsmieten niederzuschlagen. Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau stagnie- ren bzw. teilweise rückläufig sind, steigen aktuell die Wohnungsmieten teils dynamisch an. Sehr deutlich steigen sogenannte Indexmieten, welche sich in ihrer Höhe an den Verbraucherpreisen orientieren.

Zusammenfassung



Die dargestellten Einflussfaktoren beeinflussen den Erfolg Ihres Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraumangel). Die Fondsgeschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren mehr als ausgleichen.

Mannheim, den 23. August 2023

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

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (VJ-Wert: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (VJ-Wert: €)	Anteil des Vermögenspostens % (VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	78.661.691,74 (86.245.556,49)	n/a (n/a)	78.661.691,74 (86.245.556,49)	98,73 (98,92)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	1.273.063,54 (1.171.511,67)	n/a (n/a)	1.273.063,54 (1.171.511,67)	1,60 (01,34)
Forderungen	Forderungen	0,00 (0.000,00)	n/a (n/a)	0,00 (0.000,00)	0,00 (00,00)
Rückstellungen	Rückstellungen	-57.435,00 (-47.577,00)	n/a (n/a)	-57.435,00 (-47.577,00)	-0,07 (-0,05)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-152.996,02 (-139.402,36)	n/a (n/a)	-152.996,02 (-139.402,36)	-0,19 (-0,16)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-51.506,75 (-45.688,52)	n/a (n/a)	-51.506,75 (-45.688,52)	-0,06 (-0,05)
		79.672.817,51 (87.184.400,28)		79.672.817,51 (87.184.400,28)	100,00 (100,00)

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraft- setzen interner 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, 25. August 2023

Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann

Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp

Wirtschaftsprüferin

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 30. September 2023 festgestellt.