



---

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

Mannheim

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 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 11 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

- 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, den 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 11 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, 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 Außerkraftsetzen 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, 31. August 2023

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

*Jörn Dieckmann*  
*Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp*  
*Wirtschaftsprüferin*

Lagebericht Alternativer Investmentfonds (AIF)

## **I. Lagebericht**

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

- 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen
- 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft
- 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft



1.4. Angaben zur Verwahrstelle

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

**3. Wirtschaftsbericht**

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

3.4. Lage des Unternehmens

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

**4. Chancen- und Risikobericht**

4.1. 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

## Lagebericht für das Jahr 2022

**1. Lagebericht**

**1. Grundlagen der Gesellschaft**

**1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

**a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur**

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

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

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 11 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

**b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**



Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Juni 2021 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

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

Die Platzierungsphase der Gesellschaft hat am 07.07.2021 begonnen und wurde am 31.12.2022 beendet.

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

## d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

### Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022

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

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.146	116.833.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		3.147	116.834.000

\*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

## 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

### a) Anlageziele

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

### b) Anlagestrategien

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

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

### c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt. Zusätzlich wurde 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 erfolgt 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 aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

## 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

### a) Allgemeine Angaben

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



Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 22.06.2021 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

## **b) Vertragsdauer und Kündigung**

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

## **c) Leistungsumfang**

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

## **d) Haftungsregelungen**

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

## **e) Vergütungen**

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2,00 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 1.581.700 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,60 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2022 gegolten hat. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.079.403 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100,00 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2,00 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen und eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 2,00 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital. Werden Vermögensgegenstände veräußert, so kann die KVG jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises erheben. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

## **1.4. Angaben zur Verwahrstelle**

### **a) Allgemeine Angaben**

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

### **b) Leistungsumfang**

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

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Laufende Tätigkeiten

#### a) Platzierungsphase

Die Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2021 die Vertriebslaubnis der BaFin und startete daraufhin noch im selben Monat die Platzierungsphase, die zum 31.12.2022 geendet hat. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 119.194.835 EUR inkl. Agio. Zum Ende des Berichtsjahres standen Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 6.377.580 EUR inkl. Agio aus.

#### b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG wurde am 01.03.2022 gegründet. Diese hat im Berichtsjahr ein Objekt in Wolfsburg-Weyhausen mit 21 Wohneinheiten und 19 Garagen erworben. Der Nutzen-Lastenübergang fand am 30.06.2022 statt.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG hat im Vorjahr den Ankauf eines Immobilienportfolios mit diversen Liegenschaften an 6 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft fand am 01.04.2022 statt. Der Ankauf der Objekte an den Standorten Fürth, Nürnberg und Kronach wurden unter Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse Nürnberg in Höhe von 8.000.000 EUR finanziert. Ausbezahlt wurde das Darlehen am 25.11.2022. Für den Kauf des Objektes in Erfurt als Teil des „Living“-Portfolios wurde ein Darlehen bei der BW Bank in Höhe von 500.000 EUR aufgenommen und am 25.07.2022 valutiert. Bei der Sparkasse Essen wurden für die Ankaufsförderung der Liegenschaften in Essen und Wuppertal Darlehen in Höhe von 1.600.000 EUR bzw. 500.000 EUR aufgenommen. Die Auszahlung der Darlehen fand am 19.09.2022 bzw. am 25.11.2022 statt.

Ein weiteres Objekt wurde am Standort Esslingen am Neckar mit Wirkung zum 18.05.2022 erworben. Das Objekt beinhaltet 18 Wohneinheiten und 23 Garagen. Hierfür hat die Objektgesellschaft ein Darlehen bei der Heidelberger Volksbank in Höhe von 2.840.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 09.06.2022 geschlossen. Die Valutierung erfolgte anschließend am 16.09.2022.

Die am 25.08.2021 gegründete Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr am Standort Eschwege mehrere Objekte erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.06.2022 statt. Insgesamt wurde hier eine Gesamtfläche (Wohn- und Gewerbefläche) von 16.052 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 14.620.000 EUR erworben. Für den Erwerb der Objekte in Eschwege hat die Objektgesellschaft bei der Heidelberger Volksbank ein Darlehen in Höhe von 8.000.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 28.11.2022 unterzeichnet. Die Valutierung erfolgte am 30.11.2022.

Mit Wirkung zum 01.10.2022 wurden weitere Liegenschaften erworben, die auf die Standorte Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum, Riesa und Wurzen verteilt sind. Der Preis dieser Objekte belief sich auf insgesamt 13.200.000 EUR. Für die teilweise Finanzierung hat die Objektgesellschaft einen Darlehensvertrag mit der Volksbank Braunschweig Wolfsburg abgeschlossen. Die Darlehenssumme in Höhe von 4.000.000 EUR wurde am 25.11.2022 valutiert.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 01.10.2022 den Ankauf des „Elmar“-Immobilienportfolios verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt 43.750.000 EUR und umfasst insgesamt eine Wohn- und Gewerbefläche von 22.201 m<sup>2</sup>, welche sich auf 368 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Alsfeld, Nürnberg, Pohlheim, Gießen, Iserlohn, Lich, Berlin, Augsburg, Nidderau, Magdeburg und Eberswalde verteilt. Für die Teilfinanzierung des Erwerbs wurden bei der Münchener HYP drei Darlehen aufgenommen, die zusammen eine Darlehenssumme in Höhe von 19.266.248 EUR ergeben. Die Darlehen wurden am 30.09.2022 valutiert. Ebenfalls für den Erwerb des „Elmar“-Portfolios wurde ein weiteres Darlehen bei der Sparkasse Barnim in Höhe von 2.638.000 EUR aufgenommen. Der Vertrag wurde am 08.11.2022 unterzeichnet und am 29.11.2022 valutiert. Der Rest des Kaufpreises des Portfolios und etwaige Kaufnebenkosten wurden von der Objektgesellschaft aus Eigenkapital erbracht.

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

#### c) Portfoliostruktur

Das Beteiligungsportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende vier Objektgesellschaften. Diese halten zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 60.302 m<sup>2</sup>. Das Immobilienvermögen im Wert von 97.205.000 EUR war zum 31.12.2022 auf 25 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Wolfsburg-Weyhausen	1.870.000	0
	Fürth	6.849.000	0
	Nürnberg	6.656.000	0
	Kronach	1.550.000	0
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Essen	2.450.000	0
	Wuppertal	1.000.000	0



Portfoliostruktur zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
	Erfurt	1.040.000	0
	Esslingen am Neckar	3.900.000	0
	Eschwege	14.750.000	0
	Minden	5.000.000	0
	Hildesheim	4.120.000	0
<b>ICD 11 OG 3 GmbH &amp; Co. KG</b>	Gelsenkirchen	2.260.000	0
	Bochum	810.000	0
	Riesa	570.000	0
	Wurzen	630.000	0
	Alsfeld	1.300.000	0
	Nürnberg	3.200.000	0
	Pohlheim	1.000.000	0
	Gießen	8.250.000	0
	Iserlohn	4.800.000	0
<b>ICD 11 OG 4 GmbH &amp; Co. KG</b>	Lich	1.300.000	0
	Berlin	10.450.000	0
	Augsburg	5.300.000	0
	Nidderau	3.300.000	0
	Magdeburg	1.400.000	0
	Eberswalde	3.450.000	0
Gesamt		97.205.000	0

#### d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt im Rahmen von Auslagerungsverträgen über Facility- und Property-Management mit verschiedenen Dienstleistern. Diese werden unter 2.2. im Einzelnen beschrieben. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m <sup>2</sup> in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	2.065	285.590	11,53
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	10.032	854.961	7,10
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	26.004	1.697.198	5,44



Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022			
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m <sup>2</sup> in EUR
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	22.201	1.884.982	7,08

**e) Finanzierung**

Neben dem Eigenkapital werden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Immobilien und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend wird der Stand der Finanzierungen in den einzelnen Objektgesellschaften zum 31.12.2022 ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2022				
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Immobilien / Zweck	Kreditinstitute / weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Erfurt	Nordstraße	BW Bank	498.842
	Essen	Kastanienstraße	Sparkasse Essen	1.591.984
		Rottstraße		
	Wuppertal	Kohlenstraße	Sparkasse Essen	497.025
	Esslingen	Albblick	Heidelberger Volksbank	2.830.533
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Diverse	Diverse	Sparkasse Nürnberg	8.000.000
	Diverse	Diverse	Volksbank Unna	6.796.058
	Eschwege	Akazienweg Buchenweg Eichenweg Kastanienweg Platz der Deutschen Einheit	Heidelberger Volksbank	8.000.000
ICD 11 OG 4 GmbH Co. KG	Diverse	Diverse	Volksbank Braunschweig Wolfsburg	4.000.000
	Portfolio „Elmar“	Diverse	Sparkasse Barnim Münchener Hyp	2.634.065 19.208.870

Ende des Berichtsjahres wurde in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG der Kauf des „Gaia“- Portfolios verhandelt. Hierfür hat die Objektgesellschaft bei der Volksbank Unna Niederlassung Dortmund die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von insgesamt 8.200.000 EUR unterzeichnet. Davon wurden bis zum Bilanzstichtag 6.796.058 EUR ausbezahlt. Der Nutzen-Lasten-Übergang der Objekte in Essen und Wuppertal fand erst zum 01.01.2023 statt.

**f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse**

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 30.06.2022, 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 folgende Tätigkeiten ausgelagert.



Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag Facility / Property Management</b>
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018 / 01.11.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag Facility / Property Management</b>
Dienstleister	IVK Immobilienverwaltung Kirchmann GmbH (IVK)
Vertragsabschluss	30.09.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Wochen schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die IVK übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag Facility / Property Management</b>
Dienstleister	kfh Immobilienmanagement GmbH
Vertragsabschluss	13.09.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfh Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	<b>Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung</b>
Dienstleister	CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Vertragsabschluss	02. / 20.12.2022
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 CFH übernimmt die laufende steuerliche Beratung, die Erstellung von Jahresabschlüssen inkl. der Offenlegung dieser und die Erstellung von Steuererklärungen, Erstellung der E-Bilanz und die Übermittlung dieser an die Finanzbehörden. Dem Jahresabschluss zugrunde liegende Belege, Bücher und Bestandsnachweise werden auf ihre Plausibilität hin beurteilt.



Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung</b>
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	<b>Vertrag über die Auslagerung der internen Revision</b>
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	03. / 09.12.2021 sowie 07. / 20.12.2022
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	<b>Vertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB)</b>
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 Berichterstattung, Implementierung von Schutzmaßnahmen.

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

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.



Vertragsbezeichnung	<b>Verwahrstellenvertrag</b>
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017 (Beitritt der Investmentgesellschaft zum 17.03.2021)
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	<b>Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement</b>
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	05.07.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien- Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	<b>Treuhandvertrag</b>
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	22.06.2021
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

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) Kapitalerhöhungen



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

- (1) Beschluss vom 07.06.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 25.000.000 EUR auf 100.000.000 EUR.
- (2) Beschluss vom 03.11.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 10.000.000 EUR auf 110.000.000 EUR.
- (3) Beschluss vom 06.12.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 5.000.000 EUR auf 115.000.000 EUR.
- (4) Beschluss vom 23.12.2022 Erhöhung des Kommanditkapitals um 5.000.000 EUR auf 120.000.000 EUR.

**b) Rücklagenerhöhung**

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	2.150.000	0	13.12.2022	2.150.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	33.250.000	5.000.000	07.12.2022	28.750.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	22.550.000	1.750.000	07.12.2022	20.800.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	30.300.000	1.900.000	16.11.2022	28.400.000
Gesamt	88.250.000	8.650.000		80.100.000

**c) Auslagerung der internen Revision**

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03./09.12.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert und mit Unterschrift vom 07./20.12.2022 verlängert. 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./20.12.2022 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

**d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung**

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht vor, dass für die Geschäftsjahre der Platzierungsdauer die Geschäftsführung der Gesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, den Abschlussprüfer zu bestellen. Mit Beschluss vom 30.06.2022 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 bestellt.

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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 Euro/m<sup>2</sup>. 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-Krieges wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

**3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens**

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 gestartet und endete mit dem 31.12.2022. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 116.834.000 EUR (Vorjahr: 37.754.000 EUR) zuzüglich 2.360.835 EUR Agio (Vorjahr: 668.740 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -13.243.855 EUR. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Vertriebskosten, Verwaltungsgebühren an die KVG sowie Treuhand- und Haftungsvergütungen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von -1.639.232 EUR (Vorjahr: 0 EUR) beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres -14.883.087 EUR (Vorjahr: -5.975.616 EUR).

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im August 2022 und belief sich auf insgesamt 4,25 % pro rata temporis des gezeichneten Kapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte im August 2023.

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag den Ankauf eines Portfolios und weiterer Objekte erfolgreich abschließen. Mit der Bewirtschaftung konnte ebenfalls im Berichtsjahr begonnen werden. Sämtliche Ankäufe, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

**3.3. Entwicklung des Fondsvermögens**

Fondsvermögen zum 31.12.2022		
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. Geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2021	32.447.125	0,86
2022	98.123.633	0,84

\*) 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 0,84 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 116.834.000\*) Stück auszuweisen.

**3.4. Lage des Unternehmens**

**a) Ertragslage**

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fonds-konzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften 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 für Eigenkapitalvermittlung und Fremdarbeiten in Höhe von insgesamt 11.577.245 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen in Höhe von 1.079.403 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 391.283 EUR. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -13.243.855 EUR.

Gemäß § 101 (2) Nr. 1 in Verbindung mit §166 (5) KAGB in Verbindung mit §16 (1) Nr. 3 KARBV sind als Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ein durchschnittlicher Nettoinventarwert von 67.233.285 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 19,70 % auszuweisen.

**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 175.251.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 54.057.377 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im Berichtsjahr ist die Investmentgesellschaft an vier Objektgesellschaften beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält in allen Objektgesellschaften 100% der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 15.601.222 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

**c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch die Barmittel und Forderungen aus Einlageverpflichtungen geprägt, welche in Summe einen Wert von 21.978.802 EUR aufweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Beteiligungen in Höhe von insgesamt 78.480.768 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 2.335.937 EUR (Vorjahr: 2.485.358 EUR) dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 98.123.633 EUR (Vorjahr: 32.447.125 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.

<b>Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022</b>				
<b>ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>				
<b>Objektgesellschaft</b>	<b>Haftsumme in EUR</b>	<b>%-Anteil der Beteiligung</b>	<b>Gründung</b>	<b>Beteiligungswert in EUR</b>
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	01.03.2022	2.281.774
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	28.178.790
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.08.2021	20.453.875
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	01.03.2022	27.566.328

**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 4,5 % 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.

Die 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 noch innerhalb der Platzierungsphase befunden. Ein negatives Geschäftsergebnis ist daher kein Anzeichen einer wirtschaftlich schwachen Lage, sondern die logische Regel. Mit dem kontinuierlichen Zuwachs des Kommanditkapitals steigen parallel auch die Aufwendungen für Vertrieb und Verwaltung. Gleichzeitig werden in der Platzierungsphase Gesellschaften gegründet und diese zum Immobilienerwerb mit Kapital ausgestattet. Dadurch steigen die Beteiligungswerte entsprechend dem Wachstum der Kommanditanteile, erwirtschaften jedoch vorerst keine Erträge. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe über Objektgesellschaften im Berichtsjahr gut aufgestellt. Die Verkehrswerte der erworbenen Objekte sind im Laufe des Berichtsjahres teilweise gesunken wie auch gestiegen. Die Zeitwertbewertung der Finanzanlagen führt jedoch in Summe zu einem negativen Ergebnis.

**4. Chancen- und Risikobericht**



**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. Darüber hinaus kann durch die Invest & Asset gewährleistet werden, dass vorab der Markt sorgfältig sondiert wird und die Investmentgesellschaft dadurch qualifizierte Ankaufsvorschläge erhält. Es wird eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie eine professionelle Bewirtschaftung angestrebt, um das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

**c) Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen. Im Berichtsjahr kam es zu einem Liquiditätsengpass durch eine verzögerte Darlehensauszahlung. Um das Risiko zu mitigieren, wurde zur Überbrückung des Engpasses eine kurzfristige Zwischenfinanzierung zwischen der Investmentgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG und der Primus Valor Immobilien Investment GmbH geschlossen und somit das Risiko gesenkt.

**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. Dadurch wird Entwicklung der Immobilien optimiert und das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert. Die Auslagerung einzelner organisatorischen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft bietet zum einen die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben. Dies kann eine Erhöhung der Performance mit sich bringen. Zum anderen steigert die Fachexpertise der externen Partner ebenfalls die Effizienz der organisatorischen Abläufe.

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 investierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

Bauliche Investitionen stellen eine der größten Chancen des Fonds 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 Liquiditätsüberschüssen 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
<b>ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>		
<b>wesentliche Änderungen zu</b>	<b>wesentliche Änderungen</b>	<b>Details siehe unter</b>
1. Gesellschaftsvertrag	keine	



Änderungsübersicht	gegenüber	Prospektierung
<b>ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
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 CFH Cordes + Partner mbB 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 30.08.2023

**ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**  
vertreten durch ICD 11 GmbH

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Aktiva</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Beteiligungen	78.480.767,66	510.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	15.601.221,67	29.807.652,44
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	6.377.580,00	4.614.830,00
Summe der Aktiva	100.459.569,33	34.932.482,44



	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>B. Passiva</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	28.900,00	1.331.825,58
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.185.670,57	842.057,53
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	108.915,62	23.673,84
b) Andere	12.450,00	287.800,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	97.402.030,48	37.754.000,00
b) Kapitalrücklage	2.360.835,00	668.740,00
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.639.232,34	0,00
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-5.975.614,51
	98.123.633,14	32.447.125,49
Summe der Passiva	100.459.569,33	34.932.482,44

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.079.402,69	132.845,54
b) Verwahrstellenvergütung	28.334,29	26.775,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.980,10	36.057,00
d) Sonstige Aufwendungen	12.100.137,60	5.779.936,97
Summe der Aufwendungen	13.243.854,68	5.975.614,51
2. Ordentlicher Nettoertrag	-13.243.854,68	-5.975.614,51
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-13.243.854,68	-5.975.614,51
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	126.774,25	0,00
b) Aufwendungen aus Neubewertung	1.766.006,59	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres	-1.639.232,34	0,00

	2022	2021
	EUR	EUR
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-14.883.087,02	-5.975.614,51

## Anhang zum 31. Dezember 2022

### I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710021 beim Amtsgericht Mannheim registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158-160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten Kapitalgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2022 die Größenmerkmale einer kleinen Personenhandelsgesellschaft gemäß § 264a Abs. 1 in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB auf.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

Bei Vergleich mit den Vorjahreswerten ist zu beachten, dass das Jahr 2021 ein Rumpfwirtschaftsjahr (16.02.2021 – 31.12.2021) gewesen ist und im Jahr 2022 weitere Anleger gezeichnet haben.

### II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§§ 26 ff. KARBV)

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 den Immobiliengesellschaften werden im Gegensatz zum Vorjahr auch im Erstjahr gemäß § 168 Abs. 3 KAGB iVm. § 31 Abs. 3 KARBV zu den jeweiligen Verkehrswerten angesetzt. Diese ermitteln sich aus den jeweiligen Nettoinventarwerten gemäß Vermögensaufstellung. In die Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein; in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gelten die Anschaffungskosten hier als Verkehrswerte (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

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

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

Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 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 Jahr 2022 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Beteiligungen.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 78.481 (Vorjahr: TEUR 510) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.



Die Barmittel sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 15.601 (Vorjahr: TEUR 29.808) ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 6.378 (Vorjahr: TEUR 4.615) resultieren vollständig aus ausstehenden Einlagen sowie dem dazugehörigen Agio und weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 1.332) berücksichtigen die voraussichtlich anfallenden Abschluss- und Prüfungsgebühren.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehendem Verbindlichkeitspiegel.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	1-5Jahre TEUR	< 5 Jahre TEUR	
1. Verbindlichkeiten aus LuL				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.186	0	0	2.186
	(842)	(0)	(0)	(842)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. Gegenüber Gesellschaftern	109	0	0	109
	(24)	(0)	(0)	(24)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	12	0	0	12
	(288)	(0)	(0)	(288)
	<b>2.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.307</b>
	<b>(1.154)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1.154)</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus den Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen (TEUR 1.556).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen ICD 11 GmbH und resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 98.124. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 116.834 (Vorjahr: TEUR 38.423), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.361 (Vorjahr: 669), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR -213 (Vorjahr: TEUR 0) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -19.219 (Vorjahr: TEUR 0). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 5.976 (Vorjahr: TEUR 0). Abweichend zum Vorjahr werden die realisierten Ergebnisse in dem Posten a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist nicht erfolgt. Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 1.639 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

Zur weiteren Aufgliederung der Kapitalanteile der Kommanditisten siehe „VI. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)“. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt; entsprechend werden keine Kapitalkonten für sie geführt.

#### IV. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen (TEUR 13.244, Vorjahr: TEUR 5.976) beinhalten hauptsächlich die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 9.205, Vorjahr: TEUR 4.255), Fremdarbeiten (TEUR 2.373, Vorjahr: TEUR 1.133), Treuhandvergütung (TEUR 67, Vorjahr: TEUR 8) und die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 324, Vorjahr: TEUR 40).

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 1.079 (Vorjahr: TEUR 133) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten die Aufwendungen für die Aufstellung, Prüfung sowie Veröffentlichung des Jahresabschlusses.



Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -1.639 (Vorjahr: TEUR 0) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der vier Objektgesellschaften.

**V. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 § 24 Abs. 1 KARBV**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>01.01.-31.12.</b>	<b>16.02.-31.12.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 13.243.854,68	./ 5.975.614,51
2. Belastung auf Kapitalkonten	13.243.854,68	5.975.614,51
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

**VI. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten § 24 Abs. 2 KARBV**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>01.01.-31.12.</b>	<b>16.02.-31.12.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	32.447.125,49	1.030,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	./ 212.500,33	0,00
2. Mittelzufluss (netto)		
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	80.772.095,00	38.421.710,00
	80.559.594,67	38.421.710,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	./ 13.243.854,68	./ 5.975.614,51
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 1.639.232,34	0,00
	./ 14.883.087,02	./ 5.975.614,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	98.123.633,14	32.447.125,49

**VII. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Kapitalanteile der Kommanditisten</b>		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	116.834.000,00	37.754.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	./ 212.500,33	0,00
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.360.835,00	668.740,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	./ 20.858.701,53	./ 5.975.614,51
	98.123.633,14	32.447.125,49

**VIII. Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens**



	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Vermögen	100.459.569,33	34.932.482,44
Schulden	2.335.936,19	2.485.356,95
Nettoinvestmentvermögen	98.123.633,14	32.447.125,49
gez. Kapital	116.834.000,00	37.754.000,00
Wert der umlaufenden Anteile	83,99 %	85,94 %

**IX. Umlaufende Anteile und Anteilswert**

An der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind 3.147 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 116.834.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 116.834.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 98.123.633,14. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht (EUR) von 0,84.

**X. Sonstige Angaben****Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

**Investmentanlagevermögen**

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

<b>Name</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteil TEUR</b>	<b>Höhe der Beteiligung</b>	<b>Erwerb / Gründung</b>	<b>Beteiligungswert TEUR</b>
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	2.282
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	28.179
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	20.454
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	27.566

**Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 13.243.854,68 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

**Angaben zur Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 166 Abs. 5 KAGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV**

Gesamtkosten	EUR 13.243.854,68
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 67.233.285,39
= Gesamtkostenquote	19,70 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 1.079.402,69
Verwahrstellenvergütung M.M.Warburg & Co.	EUR 28.334,29

Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

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



Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.361.

Übertragungskosten sind im Jahr 2022 nicht angefallen.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EUKriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten finanziellen Verpflichtungen. Es ergeben sich somit auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3a HGB.

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

Die ICD 11 GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin mit Sitz in Mannheim, Deutschland. Das gezeichnete Kapital beträgt EUR 25.000,00.

## **Geschäftsführung**

Im Berichtszeitraum gehörten der Geschäftsführung an:

Sascha Müller, Crailsheim, Kaufmann

Holger Kalmbach, Langen (Hessen), Kaufmann

## **XI. Angaben gem. § 300 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.

### **1.1. Risikoprofil**

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

### **1.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

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

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel nimmt die AIFKapitalverwaltungsgesellschaft eine ausführliche Annahmeprüfung 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 bereinigt. Das proaktive Mietmanagement und die Einbeziehung spezialisierter und gut vernetzter Makler wird genutzt, um grundsätzlich eine zeitnahe oder direkte Anschlussvermietung zu erzielen. Innerhalb des Mietmanagements wird im zweiwöchentlichen Rhythmus das Mahnwesen durchgeführt und ggf. vorhandene Außenstände der Mieter eingefordert.

### **1.3. Risikomanagementsystem**

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

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.

### **1.4. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 78,12 %.

#### 1.5. 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 86,48 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 102,38 %.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

#### 1.6. 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.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag				
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	750.000	0	02.08.2023	2.900.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	200.000	4.000.000	14.06.2023	24.950.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	500.000	0	10.08.2023	21.400.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	1.300.000	0	26.07.2023	29.700.000
Gesamt	2.750.000	4.000.000		78.950.000

##### b) Anlagegeschäfte und Finanzierung

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG hat mit Unterschrift vom 30.05.2023 ein Darlehen bei der Volksbank Braunschweig Wolfsburg in Höhe von EUR 3.775.000 aufgenommen. Das Darlehen ist für die teilweise Finanzierung der Bau- und Baunebenkosten des Mehrfamilienhauses in Weyhausen.

Im Berichtsjahr wurden in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG für den Erwerb und anschließende Sanierung weiterer Liegenschaften in Wuppertal im Februar 2023 zwei Darlehen bei der Sparkasse Witten in Höhe von insgesamt 7.500.000 EUR aufgenommen. Für das im Vorjahr erworbene Portfolio „Gaia“ fand der Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.01.2023 statt.

Die Objektgesellschaft hat zum 31.05.2023 am Standort Iserlohn ein Mehrfamilienhaus erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang wird voraussichtlich am 01.09.2023 erfolgen. Im Rahmen des „Gaia“-Portfolios wurde der Kauf eines Objektes in Essen noch nicht abgeschlossen.

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurde ein weiteres Objekt in Kassel erworben. Der Kauf wurde am 17.05.2023 verhandelt. Der Nutzen-Lasten-Übergang findet voraussichtlich am 01.09.2023 statt.

##### c) 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 CO<sub>2</sub>-Reduktion sein. Seit 2021 werden CO<sub>2</sub>-Abgaben für Öl und Gas erhoben. Ab 01.01.2023 werden Mieter und Vermieter über ein Stufenmodell an den CO<sub>2</sub>-Kosten beteiligt. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß, desto höher ist die Beteiligung des Vermieters an den anfallenden Kosten.

In der aktuellen Diskussion steht ebenfalls eine Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (Heizungsgesetz). Ab 01.01.2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % 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 letzte Leitzinserhöhung für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erfolgte am 02.08.2023 auf einen Zinssatz von 4,25 %. Die Spanne der FED liegt seit Juli 2023 mit der elften, und bis dahin letzten, Erhöhung zwischen 5,25 % und 5,50 %. 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 Themas. 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 erhöht 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 beispielsweise einer Million Euro führt ein Zinsanstieg von +3,00 % zu einer finanziellen Mehrbelastung von EUR 30.000 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 Ankaufnebenkosten 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 vom 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau stagnieren 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 des Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraummangel).

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.

### **1.5. Angaben zur Vergütung der KVG**

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 beschäftigte 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 EUR 1.678.835,26 (Vorjahr: EUR 1.433.086) sowie EUR 265.364,10 (Vorjahr: EUR 217.822) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte

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

#### XI. Anlage zum Anhang

Angaben zu Vermögensgegenständen (§25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV)

Mannheim, den 30. August 2023

*Die Geschäftsführung der  
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.*

*Geschlossene Investment KG*

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)	
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG						
Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	Mietwohngrundstück	30.06.2022	2023	2.655	-	
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Nutzfläche Wohnen (m2)	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachte n/ Kaufpreis zum Stichtag	Nutzungsausfallent geltquote
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG						
Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	Mietwohngrundstück	2.065	100%	W: unbefristet	1.870.000,00 €	0,00%
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaffungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierung squote (%) des VKW)	
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG						
Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	Mietwohngrundstück	23.799,17 €	285.590,00 €	284.791,16 €	0,00 €	0,00%
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)	
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG						
90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1900-1910	390	96	
90763 Fürth, Simonstr. 30	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1900-1948	690	350	
90762 Fürth, Sommerstr. 11	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1886-1910	700	445	
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1954	446	257	
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1954	699	657	
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1980	2.035	-	



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)
45127 Essen, Kasteienstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.04.2022	1962	385	879
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1953	767	-
99089 Erfurt, Nordstr. 10	Mietwohngrundstück	01.04.2022	1910	253	-
73730 Esslingen am Neckar, Altblick 13	Mietwohngrundstück	18.05.2022	1978	1.245	-

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Nutzfläche Wohnen (m2)	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachte n/ Kaufpreis zum Stichtag	Nutzungsausfallent geltquote
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG		7.349			23.445.000,00 €	
90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	667	20,58%	W: unbefristet G: k. A.	2.369.000,00 €	0,00%
90763 Fürth, Simonstr. 30	Mietwohngrundstück	655	0%	W: unbefristet G: k. A.	2.121.000,00 €	0,00%
90762 Fürth, Sommerstr. 11	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	548	11,9%	W: unbefristet G: k. A.	2.359.000,00 €	0,00%
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	683	11,52%	W: unbefristet G: k. A.	2.573.000,00 €	0,00%
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	846	8,99%	W: unbefristet G: k. A.	4.083.000,00 €	0,00%
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	Mietwohngrundstück	1.332	0,00%	W: unbefristet G: k. A.	1.550.000,00 €	0,00%
45127 Essen, Kasteienstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	313	12,98%	W: unbefristet G: k. A.	2.450.000,00 €	0,00%
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	Mietwohngrundstück	768	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00 €	0,00%
99089 Erfurt, Nordstr. 10	Mietwohngrundstück	497	0,00%	W: unbefristet	1.040.000,00 €	0,00%
73730 Esslingen am Neckar, Altblick 13	Mietwohngrundstück	1.039	0,00%	W: unbefristet	3.900.000,00 €	0,00%

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaftungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierung squote (% des VKW)	
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG				13.418.384,66 €		
90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	7.726,64 €	92.719,68 €	312.483,61 €	8.000.000,00 €	53,14%
90763 Fürth, Simonstr. 30	Mietwohngrundstück	6.030,22 €	92.719,68 €	312.483,61 €		
90762 Fürth, Sommerstr. 11	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	6.855,24 €	72.362,64 €	301.148,58 €		



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaffungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
90459 Nürnberg, Kopermikustr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	6.721,51 €	80.658,12 €	332.338,74 €	
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	11.443,12 €	137.317,44 €	487.612,46 €	
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	Mietwohngrundstück	3.684,53 €	44.214,36 €	189.973,22 €	
45127 Essen, Kasteienstr. 6	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	9.877,63 €	118.531,56 €	327.929,54 €	1.591.984,32 € 64,98%
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	Mietwohngrundstück	4.437,23 €	53.246,76 €	145.010,41 €	497.024,57 € 49,70%
99089 Erfurt, Nordstr. 10	Mietwohngrundstück	3.474,00 €	41.688,00 €	148.049,75 €	498.842,43 € 47,97%
73730 Esslingen am Neckar, Albblick 13	Mietwohngrundstück	10.996,61 €	131.959,32 €	499.939,58 €	2.830.533,34 € 72,58%

  

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG					132
37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	10.743	-
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	12.425	-
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1980	6.079	-
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	Mietwohngrundstück	01.06.2022	1958	6.368	-
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.06.2022	1962	386	132
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1972	6.456	-
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1954/1956	1.307	-
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1957	444	-
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1971	2.913	-
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	593	-
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	3.560	-
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1900	960	-



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Nutzfläche Wohnen (m2)	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachte n/ Kaufpreis zum Stichtag	Nutzungsausfallent geltquote
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG		25.872			28.140.000	
37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	Mietwohngrundstück	4.756	26,42%	W: unbefristet	4.250.000,00 €	0,95%
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	Mietwohngrundstück	5.421	18,08%	W: unbefristet	4.900.000,00 €	0,00%
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	Mietwohngrundstück	3.142	19,12%	W: unbefristet	2.900.000,00 €	0,00%
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	Mietwohngrundstück	2.472	18,02%	W: unbefristet	2.400.000,00 €	0,00%
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	128	42,72%	W: unbefristet G: k. A.	300.000,00 €	0,00%
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	Mietwohngrundstück	2.868	20,08%	W: unbefristet	5.000.000,00 €	0,00%
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	Mietwohngrundstück	1.914	13,63%	W: unbefristet	3.100.000,00 €	0,00%
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	Mietwohngrundstück	625	0,00%	W: unbefristet	1.020.000,00 €	0,00%
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	Mietwohngrundstück	2.867	46,06%	W: unbefristet	2.260.000,00 €	0,00%
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	Mietwohngrundstück	510	2,05%	W: unbefristet	810.000,00 €	0,00%
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	Mietwohngrundstück	480	50,50%	W: unbefristet	570.000,00 €	0,00%
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	Mietwohngrundstück	688	44,84%	W: unbefristet	630.000,00 €	0,00%

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaftungsnebkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierung squote (% des VKW)	
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG				12.000.000,00		
37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	Mietwohngrundstück	24.278,05 €	291.336,60 €	606.061,54 €	8.000.000,00 €	54,24%
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	Mietwohngrundstück	27.056,54 €	324.678,48 €	698.374,29 €		
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	Mietwohngrundstück	16.313,91 €	195.766,92 €	402.886,12 €		
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	Mietwohngrundstück	12.783,28 €	153.399,36 €	338.542,60 €		



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaffungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	749,00 €	8.988,00 €	35.107,60 €	
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	Mietwohngrundstück	19.273,81 €	231.285,72 €	811.950,56 €	4.000.000,00 € 43,86%
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	Mietwohngrundstück	12.191,41 €	146.296,92 €	465.093,18 €	
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	Mietwohngrundstück	3.876,01 €	46.512,12 €	165.382,41 €	
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	Mietwohngrundstück	15.999,61 €	191.995,32 €	359.477,30 €	- € 0,00%
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	Mietwohngrundstück	3.361,25 €	40.335,00 €	131.695,95 €	- € 0,00%
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	Mietwohngrundstück	2.483,02 €	29.796,24 €	73.097,17 €	- € 0,00%
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	Mietwohngrundstück	3.067,29 €	36.807,48 €	86.302,23 €	- € 0,00%

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG					1.551
Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1972	2.640	
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölckernstr. 21, 21a	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1920	720	242
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1973	965	
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1965	382	303
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1960	802	
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1960	1.111	
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1904	396	
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1958	4.580	60
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1992	1.026	
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1906	2.731	



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks-größe (m2)	gewerbliche Nutzfläche (m2)
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	01.10.2022	1956	1.933	946
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1963	2.206	
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1910/1991	1.941	
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1985	1.492	
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1982	7.470	
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1905	772	
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	Mietwohngrundstück	01.10.2022	1905	410	

  

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Nutzfläche Wohnen (m2)	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachten/ Kaufpreis zum Stichtag	Nutzungsausfallentgeltquote
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG		20.650			43.750.000	
Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	Mietwohngrundstück	1.029	0,00%	W: unbefristet	1.300.000,00 €	0,00%
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölkernstr. 21, 21a	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	953	18,08%	W: unbefristet G: k. A.	3.200.000,00 €	0,00%
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	Mietwohngrundstück	618	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00 €	0,00%
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäue 7	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	1.002	8,17%	W: unbefristet G: k. A.	3.600.000,00 €	0,00%
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	Mietwohngrundstück	427	0,00%	W: unbefristet	1.000.000,00 €	0,00%
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	Mietwohngrundstück	700	0,00%	W: unbefristet	1.650.000,00 €	0,00%
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	Mietwohngrundstück	423	0,00%	W: unbefristet	900.000,00 €	0,00%
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädcker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	3.528	9,97%	W: unbefristet G: k. A.	4.800.000,00 €	0,00%
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	Mietwohngrundstück	733	11,06%	W: unbefristet	1.300.000,00 €	0,00%
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	Mietwohngrundstück	1.339	0,00%	W: unbefristet	4.300.000,00 €	0,00%
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	1.033	0,00%	W: unbefristet G: 05.2023 - 09.2024	5.300.000,00 €	0,00%



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Nutzfläche Wohnen (m2)	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) (W=Wohnen; G=Gewerbe)	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswertgutachten/ Kaufpreis zum Stichtag	Nutzungsausfallentgeltquote
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	Mietwohngrundstück	1.634	0,00%	W: unbefristet	3.300.000,00 €	0,00%
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	Mietwohngrundstück	556	0,00%	W: unbefristet	1.100.000,00 €	0,00%
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	Mietwohngrundstück	2.478	98,51%	W: unbefristet	1.400.000,00 €	0,00%
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	Mietwohngrundstück	2.326	2,14%	W: unbefristet	6.150.000,00 €	0,00%
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	Mietwohngrundstück	1.209	5,50%	W: unbefristet	2.250.000,00 €	0,00%
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	Mietwohngrundstück	662	0,00%	W: unbefristet	1.200.000,00 €	0,00%
Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.		Anschaffungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG						
Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	Mietwohngrundstück	5.477,00 €	65.724,00 €	200.550,38 €	19.208.869,52 €	58,65%
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölkernstr. 21, 21a	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	10.053,21 €	120.638,52 €	418.745,71 €		
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	Mietwohngrundstück	4.247,60 €	50.971,20 €	154.304,18 €		
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	13.507,32 €	162.087,84 €	547.585,63 €		
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	Mietwohngrundstück	3.314,81 €	39.777,72 €	154.140,44 €		
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	Mietwohngrundstück	5.791,86 €	69.502,32 €	253.986,23 €		
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	Mietwohngrundstück	3.250,00 €	39.000,00 €	138.666,13 €		
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	23.135,72 €	277.628,64 €	763.483,49 €		
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	Mietwohngrundstück	5.394,73 €	64.736,76 €	200.072,38 €		
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	Mietwohngrundstück	7.735,29 €	92.823,48 €	665.576,43 €		
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	Mietwohngrundstück, Büro- und Geschäftsgrundstück	12.468,48 €	149.621,76 €	667.171,77 €		



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag 31.12. inkl. Leerstand p.m. / p.a.	Anschaffungsnebenkosten	Finanzierungsvolumen	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	Mietwohngrundstück	9.710,62 €	116.527,44 €	510.647,39 €	
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	Mietwohngrundstück	4.259,75 €	51.117,00 €	169.352,26 €	
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	Mietwohngrundstück	17.803,40 €	213.640,80 €	205.148,60 €	- € 0,00%
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	Mietwohngrundstück	16.574,51 €	198.894,12 €	951.352,28 €	- € 0,00%
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	Mietwohngrundstück	9.596,24 €	115.154,88 €	359.481,87 €	2.634.064,98 € 76,35%
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	Mietwohngrundstück	4.761,28 €	57.135,36 €	191.675,54 €	

ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (VJ-Wert: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (VJ-Wert: €)	Anteil des Vermögens % (VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	78.480.767,66	n/a	78.480.767,66	79,98
		(510.000,00)	(n/a)	(510.000,00)	(01,57)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	15.601.221,67	n/a	15.601.221,67	15,90
		(29.807.652,44)	(n/a)	(29.807.652,44)	(91,87)
Forderungen	Forderungen	6.377.580,00	n/a	6.377.580,00	6,50
		(4.614.830,00)	(n/a)	(4.614.830,00)	(14,22)
Rückstellungen	Rückstellungen	-28.900,00	n/a	-28.900,00	-0,03
		-(1.331.825,58)	(n/a)	-(1.331.825,58)	-(4,10)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-2.185.670,57	n/a	-2.185.670,57	-2,23
		-(842.057,53)	(n/a)	-(842.057,53)	-(2,60)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-121.365,62	n/a	-121.365,62	-0,12
		-(311.473,84)	(n/a)	-(311.473,84)	-(0,96)
		98.123.633,14		98.123.633,14	100,00
		(32.447.125,49)		(32.447.125,49)	(100,00)



Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 6. Oktober 2023 festgestellt.