



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

### Crailsheim

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. 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 Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 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 in den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

##### Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhaltes - Abkehr von Going Concern -

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen 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 ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. zum 31. Dezember 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus:

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

Hamburg, 8. Juni 2023

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

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## Lagebericht

## Alternativer Investmentfonds (AIF)



---

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

### **I. Lagebericht**

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

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

#### **2. Tätigkeitsbericht**

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

#### **3. Wirtschaftsbericht**

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

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

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

#### **5. Weitere Lageberichtsangaben**

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

### **I. Lagebericht**

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

##### **1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

###### **a) Geschäftsmodell und Geschäftsstruktur**

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



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

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr der Liquidatorin; der ICD 7 GmbH i. L. in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Komplementärin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Liquidatorin. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Gordon Grundler und Stephan Huß.

**b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**

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

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

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

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

**d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft**

## Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022

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

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

<sup>\*</sup> gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

**1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft**

**a) Anlageziele**

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

**b) Anlagestrategien**

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

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



## c) Anlagepolitik

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

### 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### a) Allgemeine Angaben

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

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

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

#### b) Vertragsdauer und Kündigung

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

#### c) Leistungsumfang

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

#### d) Haftungsregelungen

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

#### e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital).

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft konnte für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 8 % nach IRR (Internal Rate of Return) überstieg (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode begann mit der Auflage des Investmentvermögens und wurde nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigten die jeweils aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze konnte eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

Auf die restlichen Vergütungsanspruch des Jahres 2020 sowie auf sämtliche Vergütungsansprüche der Folgejahre hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.



## 1.4. Angaben zur Verwahrstelle

### a) Allgemeine Angaben

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

### b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig. Mit Wirkung zum zweiten Quartal 2022 verzichtet die Verwahrstellung auf Ihre Vergütungen.

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Laufende Tätigkeiten

#### a) Platzierungsphase / Bewirtschaftungsphase / Desinvestitionsphase

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde die letzte Immobilie der Gesellschaft veräußert und alle Finanzierungen zurückgeführt. Aus diesem Grund lagen im Berichtszeitraum keine berichtspflichtigen Tätigkeiten (Anlagegeschäfte und Wertentwicklung / Portfoliostruktur / Immobilienbewirtschaftung / Finanzierung) vor.

#### b) Liquidationsphase

Im Berichtsjahr wurde mit der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG begonnen. Es wurde die Eintragung der Liquidation in die entsprechenden Register vorgenommen und mit der Bereinigung der Forderungen und Verbindlichkeiten begonnen. Ebenfalls wurde die Beilegung der letzten Rechtsstreitigkeit vorangetrieben, welche mit Veräußerung der Immobilie in Frankfurt aufkam. Abschließend wurde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des zuständigen Finanzamtes angefordert, welche vor Löschung der Investmentgesellschaft vorliegen muss. Die Bescheinigung stand zum Ende des Berichtsjahres noch aus.

#### c) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.06.2022. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 zu bestimmen.

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.

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, sie 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,  
Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich, wie z.B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (4) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.



## Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten

### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018 / 28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	03.12.2021
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. Am 07.12.2022 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2023 abgeschlossen
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

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

## Vertragsübersicht sonstiger Verträge

### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft



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

Vertragsbezeichnung	Kostenübernahmevereinbarung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	09.09.2021 / 03.12.2021
Laufzeit / Kündigung	Die Kostenübernahmevereinbarung endet mit Erreichung der u. g. Betragsgrenze oder mit der endgültigen Beendigung der Gesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG verpflichtet sich, bis zu einem Gesamtbetrag von 450.000 EUR die durch die Gesellschaft zu begleichenden Kosten, Steuern und Verbindlichkeiten zu übernehmen, sofern und soweit die vorhandene Liquidität der Gesellschaft dafür nicht ausreicht. Eigenemittel der Gesellschaft werden zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen und Begleichung von Kosten vorrangig verwendet.

### 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

#### a) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03.12.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des für das Berichtsjahr mit der Geschäftsleitung vereinbarten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

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

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Laufe des Berichtsjahres führte die konjunkturelle Lage im Anschluss an die COVID-19-Pandemie 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>. Die Zahl der Fertigstellungen beim Neubau von Wohnungen im Jahr 2021 unterschritt mit 293.500 Wohnungen die Vorjahreszahl um 4,2 %. Der erwartete Anstieg der Fertigstellung aus dem Bauüberhang von 2020 blieb aus. Es wird laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) davon ausgegangen, dass im Jahr 2022 der Bau von nur noch 364.000 Wohnungen genehmigt worden sei.

Im letzten Jahr sind rund 1,1 Mio. geflüchtete Menschen aus der Ukraine in Deutschland aufgenommen worden. Die Unterbringung fand zum größten Teil (74 %) in privaten Wohnungen und Häusern statt. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

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

#### 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016.

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich unverändert auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat sich zum Ende des Berichtsjahres in der Liquidationsphase befunden.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 0 EUR (Vorjahr: 3.478.899 EUR). Das Ergebnis des Berichtsjahres resultiert aus der abgeschlossenen Kostenübernahmevereinbarung mit der Primus Valor AG und der damit einhergehenden Ergebnisneutralisation.

### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

## Fondsvermögen zum 31.12.2022

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen	Anteilwert <sup>*)</sup>
	in EUR	in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27
2020	7.422.131	0,19
2021	0	0
2022	0	0
<b>Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV</b>		
Anteilwert (EUR)		0,00
Umlaufende Anteile (Stück)		39.985.000 <sup>*)</sup>

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Investmentgesellschaft sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 191.118 EUR erwirtschaftet. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Erträge aus der Auflösung der Gewerbesteuerrückstellung des Jahres 2021.

Im Gegenzug zu den Erträgen sind Aufwendungen in gleicher Höhe (191.118 EUR) entstanden. Die Aufwendungen aus der Liquidation entstehen unter Berücksichtigung der erwarteten längeren Liquidationsphase.

Dadurch, dass Erträge und Aufwendungen in gleicher Höhe vorhanden sind, beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 0 EUR.

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter hatten die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hatte die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen, welche bereits vollständig zurückgeführt wurden. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 0 EUR.

##### (2) Investitionen



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

Das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft beträgt zum Bewertungsstichtag noch 0 EUR (Vorjahr: 0 EUR).

### (3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 43.466 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände mit einem Wert von insgesamt 367.592 EUR. Auf der Passivseite werden Rückstellungen in Höhe von 149.638 EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.415 EUR sowie Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 215.539 EUR ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich im Berichtsjahr auf ein Volumen von 0 EUR.

### d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Mit Beginn der Liquidationsphase steht die erfolgreiche Abwicklung der Investmentgesellschaft im Fokus. Die Investmentgesellschaft gilt als erfolgreich abgewickelt, wenn diese aus dem Handelsregister gelöscht wurde.

### 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Liquidationsphase und ist weiterhin liquide. Durch die Kostenübernahmevereinbarung ist auch mittelfristig sichergestellt, dass die Gesellschaft über ausreichend Liquidität verfügt.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielweise wurden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft genutzt. Aber auch Property und Facility Manager wurden sorgfältig ausgewählt. Bezogen auf die Gesellschaft sind hier nur noch die Barmittel und Barmitteläquivalente sowie die sonstigen Vermögensgegenstände betroffen.

### b) Zinsänderungsrisiken

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

### c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden regelmäßige Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement sollte sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keine Vermögensgegenstände mehr, welche durch die Märkte beeinflusst werden könnten. Daher sind Marktpreisrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

### d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2022 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.



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

**e) Liquiditätsrisiken**

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

**4.2. Gesamtbewertung der Risikolage**

Die unter dem Punkt 4.1. und 4.2. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Unternehmenslage 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. Für die Gesellschaft wird für die Gesamtbewertung der Risikolage darauf hingewiesen, dass alle Immobilien der Gesellschaft bereits in den Vorjahren veräußert wurden und seitens der Primus Valor AG zur Liquiditätssicherung eine Kostenübernahmevereinbarung besteht.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Unternehmenslage verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können.

**4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen**

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können, wie z. B. weiterhin einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern. Die Auslagerung bietet die Möglichkeit zur Gewährleistung der Konzentration auf die letzten wesentlichen Aufgaben. Dies kann dazu beitragen die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben und die Anleger frühzeitig aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen wodurch ebenfalls zusätzliche Aufwände vermieden werden.

**5. Weitere Lageberichtsangaben**

**5.1. Ausblick**

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, die Inflation, dadurch steigende Rohstoffpreise und die aktuelle Zinslage keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit bzw. Liquidationsphase nach dem Abschlussstichtag haben wird. Die Geschäftsleitung geht in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nicht beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass sich zum 31.12.2022 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

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

**5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung**

**Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung**

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

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 c) Gesellschafterversammlung



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

Crailsheim, den 15. Mai 2023

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

*vertreten durch die Liquidatorin ICD 7 GmbH i.L.*

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

*Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer*

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	43.466,10	151.157,23
2. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0,00	1.645,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	324.125,70	512.388,35
Summe der Aktiva	367.591,80	665.191,56

### B. Passiva



	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Rückstellungen	149.638,48	503.389,13
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.414,57	65.441,54
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	215.538,75	96.360,89
	215.538,75	96.360,89
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	-11.979.997,38	-11.979.997,38
b) Kapitalrücklage	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	10.455.647,38	6.976.747,77
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	3.478.899,61
	0,00	0,00
Summe der Passiva	367.591,80	665.191,56

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	88.551,63
b) Zinsen und ähnliche Erträge	581,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	190.536,96	899.714,58
Summe der Erträge	191.117,96	988.266,21
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	80.442,97
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	219.966,73
c) Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
d) Verwahrstellenvergütung	6.700,88	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	1.985,06



	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
f) Sonstige Aufwendungen	184.417,08	613.658,20
Summe der Aufwendungen	191.117,96	942.827,96
3. Ordentlicher Nettoertrag	0,00	45.438,25
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	3.433.461,36
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	3.433.461,36
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	3.478.899,61
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	2.904.030,18
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00	-2.904.030,18
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	574.869,43

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Seit dem 1. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Eintragung der Liquidation im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm erfolgte am 17. Februar 2021.

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

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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



**Bewertungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres entspricht dem ordentlichen Nettoertrag; realisierte Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften liegen im Geschäftsjahr nicht vor.

In 2021 wurde die letzte Immobilie des Fonds veräußert, so dass im Geschäftsjahr 2022 weder Veräußerungsergebnisse noch unrealisierte Gewinne und Verluste auszuweisen sind.

**III. Erläuterungen zur Bilanz**

**Aktiva**

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 151) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Forderungen aus der Bewirtschaftung (Vorjahr: TEUR 2).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 324 (Vorjahr: TEUR 512) werden Forderungen gegen die Primus Valor AG (PV AG) aus Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 311 (Vorjahr: TEUR 408) ausgewiesen sowie Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 71). Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen aus Erwerberabrechnungen (Vorjahr: TEUR 24).

**Passiva**

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 503) enthalten Kosten der Liquidation von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 113) sowie für Prozess- und Vergleichskosten von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0). Entgegen der Annahme des Vorjahres wird nunmehr von einer längeren Liquidationsdauer ausgegangen. Die Rückstellung für Gewerbesteuer des Vorjahres (Vorjahr: TEUR 390) wurde in Höhe der tatsächlichen Inanspruchnahme (TEUR 216) in die Verbindlichkeiten umgebucht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2 (Vorjahr: TEUR 65) setzen sich im Wesentlichen aus Kosten für die steuerliche Beratung (Vorjahr: im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten) zusammen.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 96) handelt es sich im Berichtsjahr ausschließlich um Andere Verbindlichkeiten, welche die Gewerbesteuer für das Jahr 2021 enthalten. Die im Vorjahr ausgewiesenen Anderen Verbindlichkeiten betrafen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von einem Jahr.

Die Position Eigenkapital weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -51.965 (Vorjahr: TEUR -51.965), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 10.456 (Vorjahr: TEUR 6.977), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.479) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr und das Vorjahr keine Haftungsvergütung von der Gesellschaft erhalten.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR

A. Komplementäre



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	7.422.130,57
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-4.518.100,39
2. Zwischenentnahmen	0,00	-3.478.899,61
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	3.478.899,61
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.904.030,18
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2022**

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	3.478.899,61
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00	3.478.899,61

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	31.12.2021	Einlagen	Entnahmen	Gewinn	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre					



	<b>31.12.2021</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Gewinn</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-51.964.997,38	0,00	0,00	0,00	-51.964.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	10.455.647,38	0,00	0,00	0,00	10.455.647,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung**

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

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

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

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

Aufgrund des Verkaufs der letzten Immobilie im Jahr 2021 liegen bei der Gesellschaft im Berichtsjahr keine Erträge aus Sachwerten vor (Vorjahr: TEUR 89).

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 900) sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen von 175 (Vorjahr: TEUR 7), periodenfremde Erträge von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 426), Versicherungsschädigungen von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 1) sowie Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 408) enthalten.

**Aufwendungen**

Nach vollständiger Rückführung der Darlehen von Kreditinstituten im Vorjahr, weist die Gesellschaft im Berichtsjahr keine Zinsen aus Kreditaufnahmen aus (Vorjahr: TEUR 80).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Bewirtschaftungskosten (Vorjahr: TEUR 220).

Seit dem 2. Halbjahr 2020 und bis auf weiteres verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen, so dass keine Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr und Vorjahr auszuweisen ist.

Die Verwahrstellenvergütung von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle. Ab dem zweiten Quartal 2022 verzichtet die Verwahrstelle auf ihre Vergütung.

Der wesentliche Teil der Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (Vorjahr: TEUR 2) wurde bereits im Vorjahr über die Kosten der Liquidation erfasst. Die Anpassung der Kosten für Jahresabschlussstellungen und -Prüfungen, für steuerliche Beratungen und Veröffentlichungskosten des Liquidationszeitraums sind in den Kosten der Liquidation enthalten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 614) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Anpassung Kostenübernahme PV AG	97	0
Kosten der Liquidation	49	11
Rechts- und Beratungskosten	21	7
Periodenfremde Aufwendungen	13	188
Gewerbsteuer	0	384

Aus Veräußerungsgeschäften realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr kein Ergebnis (Vorjahr: TEUR 3.433).

Die Gesellschaft hat weder zum Bilanzstichtag zum 31.12.2022 noch im Vorjahr eine Immobilie im Bestand, weswegen die Zeitwertänderung im Berichtsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -2.904) beträgt.

#### V. Sonstige Angaben

##### Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR 0,00. Eine Gutschrift auf Gewinnvorkonten oder Belastung auf Verlustvorkonten der Anleger ergibt sich nicht.

##### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Sicht der Berichtsgesellschaft nicht.

##### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

##### Liquidatoren

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

Zu Liquidatoren wurden bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,00
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

##### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2022

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2022 keine Immobilien erworben oder veräußert.

##### Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. hat zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 keine Immobilie im Bestand.

**Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft**

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert <sup>*)</sup>
2016	EUR 36.417.489,91	EUR 0,91
2017	EUR 30.803.152,80	EUR 0,77
2018	EUR 23.115.072,62	EUR 0,58
2019	EUR 10.708.888,99	EUR 0,27
2020	EUR 7.422.130,57	EUR 0,19
2021	EUR 0,00	EUR 0,00
2022	EUR 0,00	EUR 0,00

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

Eine Anteilswertentwicklung ist bei der Gesellschaft nicht gegeben. In der Liquidationsphase anfallende Aufwendungen werden durch Kostentübernahmevereinbarungen der PV AG neutralisiert.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 0,00
= Gesamtkostenquote <sup>*)</sup>	0,00 %
Transaktionskosten <sup>**)</sup>	EUR 0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %

<sup>\*)</sup> Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

<sup>\*\*)</sup> Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG) <sup>*)</sup>	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 6.700,88

<sup>\*)</sup> Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen. Ab dem 2. Halbjahr 2020 verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen.

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

**Angaben zu Vergütungen**



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 21 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31.12.2022 beschäftigte die KVG 25 Mitarbeiter - hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 geringfügig Beschäftigte, sodass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 geringfügig Beschäftigte hatte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.678.835,26 EUR (Vorjahr: 1.433.086 EUR) sowie 265.364,10 EUR (Vorjahr: 217.822 EUR) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha 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.

## **Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB**

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

### **a) Risikoprofil**

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

### **b) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich innerhalb der Liquidationsphase geändert. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie in 2021 stellt das Liquiditätsrisiko das zentrale Risiko dar, bei dem erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedient werden könnten. Weitere potenzielle Risiken stellen steuerliche Risiken und Rechtsstreitigkeitsrisiken dar. Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft oder ein Umtausch sind gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, weshalb hier kein Risiko für die Investmentgesellschaft besteht.

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

### **c) Risikomanagementsystem**

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führte periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich grundsätzlich aus potenziellen Veränderungen der Unternehmenslage nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden weiteren von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt grundsätzlich 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 oder die Liquiditätsplanung. Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten und eine Überschreitung ist unwahrscheinlich.

### **d) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

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

### **e) Leverage**

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

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

### **a) Weiterer Geschäftsverlauf**

Aufgrund der Veräußerung der Münchener Straße in Frankfurt in 2021 erhebt ein Drittunternehmen Anspruch auf eine Vergütung aus Vermittlungstätigkeiten. Die Fondsgesellschaft befand sich in einem Klageverfahren mit dem Drittunternehmen. Im Zuge dieses Klageverfahrens wurde ein Vergleich geschlossen und die Vergleichskosten sind über die Rückstellungen abgebildet.



**b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, die Inflation, dadurch steigende Rohstoffpreise und die aktuelle Zinslage keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit bzw. Liquidationsphase nach dem Abschlussstichtag haben wird.

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

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

Crailsheim, den 15. Mai 2023

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

*vertreten durch ICD 7 GmbH i.L.*

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

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

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

Crailsheim, den 15. Mai 2023

*gez. Sascha Müller*

*gez. Holger Kalmbach*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 11. August 2023 festgestellt.