
ImmoChance Deutschland 8 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 8 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 8 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 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 und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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



„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das 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, 7. August 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin

Lagebericht

Alternativer Investmentfonds (AIF)

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

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

2. Tätigkeitsbericht

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

3. Wirtschaftsbericht

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

4. Chancen- und Risikobericht

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

- 5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 8 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:

Dazu gehört der unmittelbare Erwerb 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 obliegt allein der Komplementärin; der ICD 8 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 30.06.2023 (bisher 26.01.2017) in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden. Die Änderung betrifft die Verlängerung der Laufzeit des Fonds bis 31. Dezember 2025.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 08.02.2017 begonnen und endete mit dem 31.05.2018.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nunmehr 31.12.2025 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2026 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.967	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 8 GmbH	0	0
Summe			84.598.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 8 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist bzw. war. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft



a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 26.01.2017 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. Der Vertrag kann mit einer Frist von zwölf 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.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung gemäß Art. 12 Abs. 1. Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Die Investmentgesellschaft ist bereits ausplatziert, weshalb im Berichtsjahr keine Vergütungsansprüche entstanden sind. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,55 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 150.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2017 galt. Für das Berichtsjahr ist durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.311.269 EUR an Verwaltungsgebühr abzurechnen.

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

Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 1,19 % 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 kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 27.12.2016 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 sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Veräußerung von Immobilien

Im Berichtsjahr befanden sich die Objektgesellschaften in der Bewirtschaftungs- und teilweise in der Desinvestitionsphase. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG konnte am 24.06.2021 den Verkauf des Standortes Kassel erfolgreich beurkunden. Der Kaufpreis gemäß Kaufvertrag belief sich auf 16.800.000 EUR und war bereits zum 07.10.2021 fällig. Der Käufer war allerdings erst zum Ende des Wirtschaftsjahres 2021 dazu im Stande die Kaufpreiszahlung zu erbringen, weshalb Verzugszinsen in Höhe von 310.725 EUR fällig wurden. Das wirtschaftliche Eigentum ging mit dem 01.01.2022 auf den Käufer über.

Am 22.09.2021 wurde der Verkauf einer Liegenschaft am Standort Aschaffenburg durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG beurkundet. Die Immobilie wurde zu einem Verkaufspreis von 1.940.000 EUR veräußert und befand sich zum Ende des Wirtschaftsjahres 2021 noch im Bestand der Gesellschaft. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand erst mit Kaufpreiszahlung am 03.01.2022 statt.

Mit dem 08.11.2021 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. erfolgreich die Veräußerung zweier Immobilien am Standort Detmold verhandelt. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 2.100.000 EUR und war zum Ende des Wirtschaftsjahres 2021 noch nicht fällig. Das wirtschaftliche Eigentum ging zum 01.02.2022 auf den Käufer über, womit auch das zugehörige Darlehen anteilig zurückgeführt wurde.

Für die Immobilie am Standort Bad Kreuznach wurde Mitte des Jahres 2022 der Einzelvertrieb durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG vorbereitet und gestartet. Dadurch konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr bereits den Verkauf der ersten Einheiten erfolgreich notariell beurkunden. Der erste Nutzen-LastenÜbergang erfolgte im Wirtschaftsjahr 2023.

Die Objektgesellschaften ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. konnten gemeinsam am 01.12.2021 die Veräußerung eines Immobilienportfolios erfolgreich beurkunden. Das Portfolio umfasste Immobilien aus den Standorten Detmold und Chemnitz. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio belief sich auf insgesamt 45.400.000 EUR wobei 33.419.105 EUR auf den Standort Detmold und 11.980.895 EUR auf den Standort Chemnitz fielen. Das wirtschaftliche Eigentum der Objekte am Standort Detmold ging zum 01.05.2022 / 01.08.2022 und 01.12.2022 auf den neuen Eigentümer über. Für den Standort Chemnitz ging das wirtschaftliche Eigentum zum 01.06.2022 auf den neuen Eigentümer über, ausgenommen hiervon waren die beiden Immobilien am Zschopauer Platz. Zur Absicherung gegen einen Zahlungsverzug wurde am 10.11.2022 ein Nachtrag zum Kaufvertrag beurkundet, der entsprechende Vorkehrungen wie Verzugszinsen und eine Änderung des Rücktrittsrechts beinhaltete. Der Nutzen-Lasten-Übergang für die beiden Immobilien am Zschopauer Platz stand zum Ende des Berichtsjahres noch aus und erfolgte erst mit dem 01.04.2023. Mit den jeweiligen Kaufpreiszahlungen wurden ebenfalls die zugehörigen Darlehen anteilig zurückgeführt.

Im Laufe des Berichtsjahres konnte die ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L. erfolgreich abgewickelt und schlussendlich aus dem Handelsregister gelöscht werden. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. ist im Anschluss an die Veräußerung sämtlicher Immobilien in Liquidation getreten und hat mit dem 01.01.2023 die Liquidationseröffnungsbilanz aufgestellt.

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

b) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende zwölf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 75.845 m² halten. Das Immobilienvermögen von 119.131.000 EUR war zum 31.12.2022 auf 23 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert	Verkehrswert
		(Berichtsjahr)	(Vorjahr)
		in EUR	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg	2.450.000	2.560.000
	Ludwigshafen	4.251.000	4.315.000
	Solingen	4.640.000	4.430.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Dillenburg	1.270.000	1.230.000
	Limburg	3.350.000	2.570.000

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
↳ Immobilienprojekt Staffel GmbH	Limburg (IPS)	4.040.000	3.610.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	8.930.000	8.790.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	-	-	35.519.105
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach	9.306.539	5.821.000
	Kassel	3.350.000	19.150.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	9.300.000	9.300.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	2.350.000	2.200.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	5.190.000	5.000.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Salzungen	424.000	397.000
	Duisburg	6.055.000	6.022.000
	Gelsenkirchen	650.000	626.000
	Bonn	4.150.000	4.000.000
	Bielefeld	916.000	1.050.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt	10.700.000	10.550.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Alsbach-Hähnlein	6.850.000	6.840.000
	Brandenburg	8.830.000	8.550.000
	Chemnitz	6.533.230	11.980.895
	Kassel	4.380.000	4.320.000
	Lampertheim	2.080.000	2.160.000
	Ludwigshafen	3.540.000	3.540.000
	Mannheim	1.850.000	1.940.000
	Neunkirchen	3.030.000	2.960.000
Lekova 7 GmbH	Magdeburg	4.280.000	3.630.000
Gesamt		122.695.769	175.001.000

c) Immobilienbewirtschaftung

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

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	ø mtl. Kaltmiete / m ²
			in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	7.436	678.985	7,61
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	6.495	486.413	6,24
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	582.774	9,93
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	5.379	527.923	8,18
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	596.252	11,03
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	89.535	15,77
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	248.667	7,99
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	11.644	875.083	6,26
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.637	312.044	15,88
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	27.247	2.213.147	6,77
Lekova 7 GmbH	3.542	233.416	5,49

d) Finanzierung

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

Darlehensübersicht zum 31.12.2022**ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Heinrich-Fuchs-Str.	1.079.077
	WL Bank	Solingen	Freiligrath Str.	2.737.500
			Augustastr.	
	Kreis Sparkasse Köln	Solingen	Ludwigshafen Oberstr.	
			Mittelstr.	1.750.311
			Hochstr.	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Nassauische Sparkasse	Limburg	Limburger Str.	1.368.705
			Leipziger Str.	
			Ringstr.	
	Sparkasse Westerwald Sieg	Dillenburg	Rosenstr.	
			Königsbergerstr.	522.470
Immobilienprojekt Staffel GmbH	Nassauische Sparkasse	Limburg	Elzer Str.	1.334.009
			Friedhofstr.	



Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
			Gartenstr.	
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank (inkl. KfW)	Heilbronn	Sülmerstr.	2.066.167
			Schellengasse	
		Heilbronn	Gustav-Binder-Str.	595.282
	WL Bank	Heilbronn	Gustav-Binder-Str.	3.275.296
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Deutsche Kreditbank (inkl. KfW)	Bad Kreuznach	Steinkaut	3.306.907
			Baumstr.	
		Kassel	Zierenberger Str.	1.411.917
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Volksbank Ortenau	Nürnberg	Gartenstr.	4.772.457
			Kohlenhofstr.	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Klingentorstr.	1.255.500
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Volksbank Maintauber	Fulda	Blücherstr.	3.278.588
			Scharnhorststr.	
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Kreis Sparkasse Köln	Bonn	Rochusstr.	3.058.454
		Bad Salzuflen	Lagesche Str.	
		Bielefeld	Bieberweg	
	Deutsche Kreditbank	Duisburg	Berchumer Str.	5.049.460
			Hageneauer Str.	
			Sundgastr.	
			Wasgastr.	
		Gelsenkirchen	Eberstr.	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mainzer Volksbank	Frankfurt	Zum Gipelhof	7.067.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DZ HYP	1. Finanzierung „AGORA“	Diverse	20.882.504
Lekova 7 GmbH	Stadtsparkasse Magdeburg	Magdeburg	Neinstedter Str.	2.163.411
Gesamt				66.975.015

e) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und zum 29.09.2022 geschlossen. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2022 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

Weitere Informationen zu Gesellschafterversammlungen des Jahres 2023 sind dem Nachtragsbericht des Anhangs zu entnehmen.

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	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden. Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind.
Vertragliche Pflichten	Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung (teilweise nach Zustimmung der KVG).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.01.2023
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016



Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten	
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
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 (zusammenfassen Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	03.12.2021 / 07.12.2022
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. 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
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	09.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	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.



Vertragsübersicht sonstiger Verträge

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technischen Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien- Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	26.01.2017
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	26.01.2017
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 den 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) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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 die Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften im Berichtsjahr entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	355.000	0	28.12.2022	2.400.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	50.000	0	12.01.2022	2.190.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	75.000	0	07.07.2022	1.365.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	0	8.015.000	18.07.2022	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	400.000	3.230.000	14.12.2022	100.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	0	11.11.2021	2.875.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100.000	0	28.12.2022	1.080.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	70.000	0	29.08.2022	1.280.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	150.000	0	05.12.2022	4.800.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	150.000	0	21.12.2022	4.470.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	490.000	3.500.000	29.08.2022	12.000.000
Lekova 7 GmbH	100.000	0	29.08.2022	180.012
Immobilienprojekt Staffel GmbH	0	0	10.06.2021	310.000
Gesamt	1.940.000	14.745.000		33.050.012

b) Weitere Beschlussfassungen bei Beteiligungen

Mit Beschluss vom 18.07.2022 wurde aus der Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. eine Vorab Gewinnentnahme in Höhe von 10.200.000 EUR vorgenommen. Anschließend wurde zum Ende des Berichtsjahres am 12.12.2022 eine weitere Entnahme in Höhe von 5.000.000 EUR beschlossen. Beide Zahlungsverpflichtungen wurden noch im Berichtsjahr vollständig erfüllt. Durch die Beschlussfassung vom 15.12.2022 wurde die Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2022 aufgelöst. Als Liquidatorin wurde die ICD 8 GmbH bestellt und vertritt die Gesellschaft allein.

Aus der Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG wurde mit Beschlussfassung vom 25.01.2022 ebenfalls eine Vorab Gewinnentnahme in Höhe von 400.000 EUR getätigt. Die Zahlungsverpflichtung wurde am 26.01.2022 vollständig erfüllt.

c) Ausgelagerte Tätigkeiten

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

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

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

Laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Mieten für Wohnungen im Jahr 2022 sehr dynamisch gestiegen und haben durchschnittlich 9,10 EUR/m²/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (+3,7). Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gesamtbetrachtung zum Vorjahr ebenfalls weiter gestiegen sind, ist im letzten Quartal von 2022 ein Rückgang von 3,2 % gegenüber 2021 festzustellen. Am stärksten war der Rückgang in den westdeutschen kreisfreien Städten mit 4,4 % zu messen. Hier lagen die Preise im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 4.221 Euro/m². In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 Euro/m². Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380 914 Wohnungen genehmigt, was 3,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020 waren. Im Jahr 2022 hingegen wurde der Bau von nur noch 354.200 Wohnungen genehmigt, was knapp 7,0 % weniger als im Vorjahr waren.

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

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

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 gestartet und endete mit dem 31.05.2018. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf 84.598.000 EUR zuzüglich 1.893.290 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 10.268.929 EUR (Vorjahr: -2.178.884 EUR). Das positive Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Veräußerungsgeschäfte in Höhe von 12.456.967 EUR. Diesem stand ein ordentliches Nettoergebnis in Höhe von insgesamt -2.188.038 EUR gegenüber, welches sich überwiegend aus laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Verwahrstelle und Sonstigen Aufwendungen zusammensetzt.

Am 26.01.2022 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 7,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals an die Anleger. Zusätzlich wurde am 25.07.2022 eine weitere Auszahlung in Höhe von 20,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals an die Anleger getätigt.

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Wirtschaftsjahres mit allen Objektgesellschaften in der Bewirtschaftungsphase oder teilweise bereits in der Desinvestitionsphase befunden. Alle Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82
2021	82.812.847	0,98
2022	61.538.232	0,73

Gemäß § 101 (1) Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 16 (1) Nr. 1 KARBV sind als sonstige Angaben der Anteilwert in Höhe von 0,73 EUR sowie umlaufende Anteile in Höhe von 84.598.000*) Stück auszuweisen.



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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften im Anschluss an Immobilienverkäufe erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Im Berichtsjahr wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 33.292 EUR sowie ein positives Ergebnis aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von 12.456.967 EUR erzielt.

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch das positive Ergebnis aus den Veräußerungsgeschäften sowie Aufwendungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von insgesamt 1.311.269 EUR gekennzeichnet. Weitere Aufwendungen sind in Höhe von 910.061 EUR für die Haftungsvergütung, Treuhandvergütung, Verwahrstelle, Prüfung, Zinsen aus Kreditaufnahmen und sonstigen Aufwendungen entstanden. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 2.221.330 EUR (Vorjahr: 2.200.397 EUR) und Erträge in Höhe von 33.292 EUR (Vorjahr: 569 EUR) zu verzeichnen. Somit beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres unter Einbezug des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften auf 10.268.929 EUR (Vorjahr: -2.178.884 EUR). Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von -8.702.084 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 1.566.845 EUR (Vorjahr: 18.943.689 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 70.651.986 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 3,14 % 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 126.897.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 66.975.015 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an 13 Objektgesellschaften direkt sowie an einer Objektgesellschaft indirekt beteiligt. In 11 der 13 Objektgesellschaften hält bzw. hielt die Investmentgesellschaft 100 % der Anteile, in den anderen beiden Objektgesellschaften hingegen hält sie 94,0 % und 94,9 % der Anteile. Die genaue Beteiligungsübersicht befindet sich nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage. Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 4.818.012 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 58.250.634 EUR (Vorjahr: 81.774.363 EUR) aufweisen. Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften und sonstigen Vermögensgegenstände weisen im Berichtsjahr einen Wert von insgesamt 0 EUR auf. Die liquiden Mittel stellen mit 4.818.012 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten einen Wert in Höhe von 1.445.699 EUR (Vorjahr: 113.591 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 61.538.232 EUR (Vorjahr: 82.812.847 EUR) zurückzuführen.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2022

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	6.147.058
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG*	100 %	28.11.2016	5.719.290

Objektgesellschaft	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	3.334.864
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	100 %	28.11.2016	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	7.094.149
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	4.893.568
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	1.123.216
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	2.122.288
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	4.703.658
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	3.883.434
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	17.144.473
Lekova 7 GmbH	94,9 %	23.10.2018	2.084.636

*Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH.

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 wurden Auszahlungen in Höhe von insgesamt 27,0 % p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital geleistet. Weitere 10,0 % wurden ebenfalls bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital nach dem Bilanzstichtag geleistet.

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

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Berichtsjahres mit den jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen befunden. Bei einem Teil der Objektgesellschaften ist man in die Desinvestitionsphase übergegangen und konnte die ersten Immobilien erfolgreich veräußern, was sich in den Auszahlungen sowie dem realisierten Veräußerungsergebnis der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die ehemalige ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i. L. wurde im Laufe des Berichtsjahres gelöscht und die ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. befindet sich bereits in der Liquidationsphase und wird als nächste Objektgesellschaften abgewickelt. Als Investmentgesellschaft ist diese durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften und ersten Verkäufen im Rahmen der Desinvestitionsphase sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften und einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt. Im Berichtsjahr ist das Risiko eingetreten, da der Käufer des Portfolios der ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG in Zahlungsverzug geraten ist und nicht pünktlich gezahlt hatte. Allerdings entstand der Fondsgesellschaft kein Schaden, da vertragliche Vorkehrungen getroffen wurden, welche das Risiko mitgierten. Die Fondsgesellschaft vereinnahmte weiterhin die laufenden Mietzahlungen und erhielt für den Verzug eine entsprechende Verzinsung.

b) Zinsänderungsrisiken



Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIFKapitalverwaltungsgesellschaft 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 oder Zinsbindungsfristen bestehender Darlehen auslaufen.

c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft werden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Bei der Veräußerung von Immobilien wird grundsätzlich eine kaufmännische Due-Diligence-Prüfung vorgenommen, um den potenziellen Ertrag mit den gesteckten Zielen abzugleichen. Im Berichtsjahr sind die Marktpreisrisiken weiterhin in signifikanter Größenordnung vorhanden. Um mehr Zeit für gute Opportunitäten zu haben, wurde mit der Gesellschafterversammlung in 2023 die Laufzeit der Investmentgesellschaft verlängert.

4.2. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter Punkt 4.1 und im Anhang 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 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, wie z. B. einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern. Die Auslagerung bietet die Möglichkeit zur Gewährleistung der Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können. Gleichzeitig bietet die Aufteilung des Investmentvermögens auf verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften die Chance, das Vermögen besser zu steuern und gezielter einzusetzen, sodass die Entwicklung der Immobilien optimiert und dadurch das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert wird.

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 verfügbaren Kapitals. Durch das erhöhte Kapital findet auch eine Steigerung des Angebots an potenziellen Investitionsmöglichkeiten statt, wie beispielsweise einzelne umfangreiche verkaufsfördernde Maßnahmen an der jeweiligen Immobilie zur Erzielung eines besseren Veräußerungserlöses.

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	



wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
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	

Crailsheim, den 07.08.2023

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 8 GmbH

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	58.250.634,22	81.774.363,03
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.818.011,93	1.263.107,76
Summe der Aktiva	63.068.646,15	83.037.470,79

B. Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	84.715,00	111.032,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	230.954,40	86.014,61
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.214.744,69	27.576,80
4. Eigenkapital		



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	47.860.685,06	70.702.145,06
b) Kapitalrücklage	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	21.151.330,68	29.853.414,78
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-19.636.002,78	-17.457.119,13
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.268.929,10	-2.178.883,65
Summe der Passiva	63.068.646,15	83.037.470,79

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	33.291,97	569,24
Summe der Erträge	33.291,97	569,24
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	26.926,03
b) Verwaltungsvergütung	1.311.269,00	1.307.417,39
c) Verwahrstellenvergütung	34.997,82	34.320,24
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	55.679,20	49.467,01
e) Sonstige Aufwendungen	819.384,20	782.266,92
Summe der Aufwendungen	2.221.330,22	2.200.397,59
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.188.038,25	-2.199.828,35
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	12.467.148,31	20.944,70
b) Realisierte Verluste	10.180,96	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	12.456.967,35	20.944,70
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.268.929,10	-2.178.883,65
6. Zeitwertänderung		

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
a) Erträge aus der Neubewertung	5.024.269,82	21.331.410,37
b) Aufwendungen aus Neubewertung	13.726.353,92	208.838,15
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-8.702.084,10	21.122.572,22
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.566.845,00	18.943.688,57

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

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Crailsheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 26. September 2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 725092 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der KARBV und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften.

Die Veränderung des Unterschiedsbetrags zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände und dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als **nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres** ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 58.251 (Vorjahr: TEUR 81.774) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 4.818 (Vorjahr: TEUR 1.263). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

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

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 111) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 48) sowie für nachkommende Rechnungen von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 63).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 231 (Vorjahr: TEUR 86) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 59), aus Treuhandvergütungen von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 9) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 9) enthalten.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 28) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 28).

Die **Anderen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG aus einer Rückzahlungsverpflichtung von im Berichtsjahr getätigten Überentnahmen.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
1. Verbindlichkeiten aus LuL	231	0	0	231
	(86)	(0)	(0)	(86)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	82	0	0	82
	(28)	(0)	(0)	(28)
b) Andere	1.133	0	0	1.133
	(0)	(0)	(0)	(0)
	1.446	0	0	1.446

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -36.737 (Vorjahr: TEUR -13.896), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), unter c) die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 21.151 (Vorjahr: TEUR 29.853), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -19.636 (Vorjahr: TEUR -17.457) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 10.269 (Vorjahr: TEUR -2.179) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 590) von der Gesellschaft.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	82.812.847,06	69.004.534,95
1. Entnahmen für das Vorjahr	-5.921.860,00	-5.135.376,46
2. Zwischenentnahmen	-16.919.600,00	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	10.268.929,10	-2.178.883,65
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.702.084,11	21.122.572,22
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	61.538.232,06	82.812.847,06

Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.268.929,10	-2.178.883,65
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	10.268.929,10	-2.178.883,65

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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



	01.01.2022	Einlagen	Entnahmen	Gewinn	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I	Festes Kapitalkonto	84.598.000,00	0,00	0,00	84.598.000,00
Kapitalkonto II	Variables Kapitalkonto	-13.895.854,94	0,00	-22.841.460,00	-36.737.314,94
Kapitalkonto III	Rücklagenkonto	1.893.290,00	0,00	0,00	1.893.290,00
Kapitalkonto IV	Ergebnissonderkonto	-19.636.002,78	0,00	0,00	10.268.929,10
		52.959.432,28	0,00	-22.841.460,00	10.268.929,10
Eigenkapital		52.959.432,28	0,00	-22.841.460,00	10.268.929,10
					40.386.901,38

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 84.598). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen (Ausschüttungen im Berichtsjahr TEUR 22.841) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.893).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) wird der Verlustvortrag und das realisierte Jahresergebnis (im Berichtsjahr TEUR 10.269) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

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

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 1) handelt es sich im Wesentlichen um periodenfremde Erträge aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen für das Jahr 2018 von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 1).

Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind keine **Zinsen aus Kreditaufnahmen** angefallen. Der Ausweis im Vorjahr in Höhe von TEUR 27 betraf Zinsen aus der kurzfristigen Darlehensaufnahme von der Komplementärgesellschaft ICD 8 GmbH.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 1.307) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 34) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 49) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 819 (Vorjahr: TEUR 782) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	592	590
Treuhandvergütungen	169	169
Rechts- und Beratungskosten	39	9

Die **Veräußerungsgeschäfte** betreffen den realisierten Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 12.067 (Vorjahr: TEUR 0) infolge des Verkaufs sämtlicher Objekte durch diese Beteiligungsgesellschaft, den als Vorabgewinn ausgezahlten Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 0) sowie den realisierten Beteiligungsverlust des Berichtsjahres aus der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG i.L. in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: Beteiligungsertrag TEUR 21).

Unter der Position **Zeitwertänderung** wird die Veränderung der Neubewertungsrücklage zum Ende des Geschäftsjahres im Vergleich zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres ausgewiesen. Darunter werden einerseits nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 5.024 (Vorjahr: TEUR 21.331) ausgewiesen. Andererseits werden - bedingt durch die im Berichtsjahr realisierten Immobilienverkäufe in den Objektgesellschaften – die Verringerung der Neubewertungsrücklage als Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 13.726 (Vorjahr TEUR 209) ausgewiesen.

V. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresüberschuss) 2022 in Höhe von EUR 10.268.929,10 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) gutgeschrieben.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann

Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,73
Umlaufende Anteile (Stück)	84.598.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert
		TEUR			TEUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	6.147
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.719



Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	3.335
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	7.094
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.894
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	1.123
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.122
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.704
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	3.883
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	17.144
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,90%	23.10.2018	2.085

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2022**Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

	Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	DE	32756	Detmold	Johannentaler Str. 1	01.02.2022
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 1+3	01.02.2022
	DE	32756	Detmold	Hornsche Str. 61a+61b	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Kissinger Str. 43,45,47,49	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Ellernstr. 22+24	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Humboldstr. 18c+d, 20a+b	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Johannentaler Str. 12	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Detmold, Georgstr. 45	01.05.2022
	DE	32756	Detmold	Am Dolzer Teich 1+6	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Berliner Allee 46	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Emil-Peters-Straße 7	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Im Lindenort 6+8, 10+12, 14+16	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Johannentaler Straße 2	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Johannentaler Straße 4+6	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 15	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 2	01.08.2022



	Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 4+6	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 5+5/7+7	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Pöppinghauser Straße 8+10	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Südholzstraße 28+30+32	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Südholzstraße 54+56+58+60	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Willi-Hofmann-Str. 41+43, 45+47, 49+51	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Willi-Hofmann-Str. 50+52	01.08.2022
	DE	32756	Detmold	Marienstr. 66+68	01.12.2022
	DE	32756	Detmold	Willi-Hofmann-Straße 40+42+44	01.12.2022
	DE	32756	Detmold	Willi-Hofmann-Straße 46+48	01.12.2022
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	DE	34127	Kassel	Zierenberger Str. 3-33	01.01.2022
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DE	63743	Aschaffenburg	Röhnstr. 76	03.01.2022
	DE	09130	Chemnitz	Beethovenstr. 10	01.06.2022
	DE	09127	Chemnitz	Liselotte-Hermann-Str. 22,24	01.06.2022
	DE	09131	Chemnitz	Glösaer Str. 19,21	01.06.2022
	DE	09131	Chemnitz	Franz-Wiesner-Str. 16	01.06.2022
	DE	09117	Chemnitz	Abraham-Werner-Str. 17,19,21	01.06.2022
	DE	09126	Chemnitz	Bernhardtstr. 131	01.06.2022

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022**Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland**

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG					
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	W	06.02.2019	1973	377
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	W	03.08.2017	1910, 1935	520
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	W, B	W, Gew	28.03.2018	1970	2.119
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	W	29.06.2018	1905	1.873



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)
					4.889
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG					
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	W	W	22.06.2017	1905 - 1971	7.504
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	W	W	23.02.2018	1961	2.381
Immobilienprojekt Staffel GmbH					
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	W	22.06.2017	1930 - 1965	8.030
					17.915
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG					
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	Gew	31.05.2017	1964	819
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	W, B	W, Gew	06.06.2018	1955	1.547
					2.366
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG					
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	W	W	27.12.2017	1959	596
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	W	27.12.2017	1952-1955	7.184
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	B	Gew	30.10.2018	1993	3.423
					11.203
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG					
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	W	31.10.2017	1969/ 1970	2.322
					2.322
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG					
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	W	28.06.2018	1720/ 1740	328
					328
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG					
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	W	W	09.05.2018	1928, 1959	2.340



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)
					2.340
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG					
32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	W	W	27.12.2018	1964	1.776
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	W	27.12.2018	1954	1.287
47137 Duisburg, Hagenauer 3-7 Sundgastr 14-18, Wasgastr 6, 8	W	W	27.12.2018	1983	12.386
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	W, B	W, Gew	27.12.2018	1932	225
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	W	15.01.2019	1975	1.425
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W, B	W, Gew	26.02.2019	1955, 2002	790
					17.889
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG					
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	W, B	W, Gew	30.11.2018	2007	473
					473
Lekova 7 GmbH					
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	W, B	W, Gew	19.04.2018	1900 bis 1990	3.992
					3.992
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG					
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W, B	W, Gew	27.03.2019	1890	296
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	W	27.03.2019	1897	438
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	W	W	27.03.2019	1920	219
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	W	W	27.03.2019	1920	417
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920	824
14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	W	W	27.03.2019	1994	883
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	W, B	W, Gew	27.03.2019	1965	3.410
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	W, B	W, Gew	27.03.2019	1995	1.361



Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	W	27.03.2019	1997	3.787
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W, B	W, Gew	27.03.2019	1890	475
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	W, B	W, Gew	27.03.2019	1954	783
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	W	27.03.2019	1946	541
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W, B	W, Gew	27.03.2019	1954	852
68161 Mannheim, N4 10	W, B	W, Gew	27.03.2019	1930	372
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960	144
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1950	1.507
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	W	W	27.03.2019	1890	500
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	W	W	27.03.2019	1905	217
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	W	27.03.2019	1995	2.861
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11	W	W	27.03.2019	1995	5.600
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 14	W	W	27.03.2019	1995	599
					26.086
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG					89.803
Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale		
	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)			
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG					
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59		0		556	G
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21		0		994	
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18		1.433		1.862	G
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d		0		2.593	G
		1.433		6.005	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG					



Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	0	2.404	
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	0	1.023	
Immobilienprojekt Staffel GmbH			
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	0	3.068	
	0	6.495	
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG			
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	2.051	0	G
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	906	1.935	
	2.957	1.935	
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG			
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	0	413	G
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	0	3.756	
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	1.210	0	
	1.210	4.169	
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG			
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0	4.506	
	0	4.506	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG			
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	0	473	G
	0	473	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG			
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	0	2.593	
	0	2.593	
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG			
32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	0	455	G
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	0	632	G
47137 Duisburg, Hagenauer 3-7 Sundgastr 14-18, Wasgastr 6, 8	0	6.871	



Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	117	498	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	0	1.113	
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	1.230	728	Parkdeck
	1.347	10.297	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG			
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	84	1.553	G
	84	1.553	
Lekova 7 GmbH			
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	483	3.059	G
	483	3.059	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG			
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	106	326	
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	0	1.009	
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	0	402	
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	0	390	
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	244	533	G
14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	0	1.381	
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	389	2.269	
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	348	182	G
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	0	2.525	G
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	207	691	G
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	735	1.356	G
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	0	616	
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	1.094	1.271	
68161 Mannheim, N4 10	248	530	G
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	82	406	
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	554	1.085	
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	0	601	
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	0	292	
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	0	1.350	



Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11	0	5.247	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 14	0	777	
	4.007	23.240	
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG	11.521	64.324	

* Art des Grundstücks:	** Art der Nutzung:	*** Ausstattungsmerkmale:
W = Mietwohngrundstück	W = Wohnen	G = Garage
B= Büro- und Geschäftsgebäude	Gew = Gewerbe	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	0,00%	W: unbefristet	2.450.000	101.544
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	10,26%	W: unbefristet	1.110.000	80.328
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	12,26%	W: unbefristet Gew: 11.2022--2026	4.251.000	271.129
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	9,68%	W: unbefristet	3.530.000	225.984
			11.341.000	678.985
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	0,00%	W: unbefristet	3.350.000	181.456
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	0,00%	W: unbefristet	1.270.000	72.258
Immobilienprojekt Staffel GmbH				
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	0,00%	W: unbefristet	4.040.000	232.699
			8.660.000	486.413

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a.
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)	zum Stichtag 31.12. (EUR)	(EUR)
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	5,73%	W: unbefristet Gew: 2029	3.370.000	232.203
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	5,79%	W: unbefristet Gew: 03.2023 - 06-2026	5.560.000	350.571
			8.930.000	582.774
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	0,00%	W: unbefristet	648.000	37.816
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	1,42%	W: unbefristet	8.658.539	322.108
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	0,00%	31.12.2040	3.350.000	168.000
			12.656.539	527.923
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0,00%	min. 31.12.2024	9.300.000	596.252
			9.300.000	596.252
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG				
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	100,00%	Abschluss Kernsanierung	2.350.000	89.535
			2.350.000	89.535
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	3,81%	W: unbefristet	5.190.000	248.667
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				
32108 Bad Salzuffen, Lagesche Str. 10	18,56%	W: unbefristet	424.000	32.724
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	5,38%	W: unbefristet	675.000	51.359
Sundgastr 14-18, Wasgastr 6, 8	1,22%	W: unbefristet	5.380.000	378.261
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	0,00%	W: unbefristet Gew: k.A.	650.000	53.657
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	5,86%	W: unbefristet	916.000	56.705
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177 9,74%	9,74%	W: unbefristet Gew: 02.2025	4.150.000	302.376
			12.195.000	875.083

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)		
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	46,89%	W: unbefristet	10.700.000	312.044
			10.700.000	312.044
Lekova 7 GmbH				
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	6,82%	W: unbefristet	4.280.000	233.416
			4.280.000	233.416
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG				
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	0,00%	W: unbefristet Gew: k. A.	550.000	29.052
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	8,08%	W: unbefristet	1.460.000	77.983
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	0,00%	W: unbefristet	540.000	30.477
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	0,00%	W: unbefristet	550.000	30.972
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	0,00%	W: unbefristet Gew: k. A.	1.000.000	68.499
14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	12,66%	W: unbefristet	2.050.000	107.321
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b		W: unbefristet Gew: 09.2032 Antenne: 06.2030	3.870.000	282.896
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	34,75%	W: unbefristet Gew: k. A.	2.980.000	155.389
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	2,22%	unbefristet	3.030.000	184.367
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	4,07%	W: unbefristet Gew: k. A.	1.080.000	59.459
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	32,09%	W: unbefristet Gew: 11.2023	2.080.000	176.659
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	0,00%	W: unbefristet	940.000	53.637
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	2,60%	W: unbefristet Gew: 06.2023	2.750.000	154.621
68161 Mannheim, N4 10	37,61%	W: unbefristet Gew: 10.-11.2023	1.850.000	95.466
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	0,00%	W: unbefristet Gew: 10.2026	790.000	40.222
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	0,00%	W: unbefristet		

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a.
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge	zum Stichtag 31.12. (EUR)	(EUR)
		(Jahre)		
		Gew: k. A.	1.980.000	116.689
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	5,24%	W: unbefristet	930.000	52.425
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	0,00%	W: unbefristet	440.000	26.486
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	6,91%	W: unbefristet	1.690.000	93.548
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11	16,34%	W: unbefristet	5.690.548	327.544
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 14	34,09%	W: unbefristet	842.682	49.436
			37.093.230	2.213.147
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG			122.695.769	6.844.241
Lage des Grundstücks	Restnutzungs-	Anschaftungs-	Fremdfinanzierungs-	
	dauer (Jahre)	nebenkosten (EUR)	quote (% des VKW)	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	39	388.824	44,04%	
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	30	112.822		
67063 Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	25	493.448	51,06%	
42697 Solingen, Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	30	321.933	49,58%	
		1.317.026		
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	38	526.719	40,86%	
35683 Dillenburg, Königsberger 4, 6	30	92.272	41,14%	
Immobilienprojekt Staffel GmbH				
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Fried- hofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	38	108.774	33,02%	
		727.765		
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	30	446.707	61,31%	
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	30	588.876	69,61%	
		1.035.583		
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				



Lage des Grundstücks	Restnutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW)
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	30		
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	35	481.300	35,53%
34127 Kassel, Zierenberger Str. 3-33, 35 Kita	43	228.677 709.977	42,15%
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG			
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	33	761.191 761.191	51,32%
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG			
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	70	311.539 311.539	53,43%
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG			
36037 Fulda, Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	36	582.038	63,17%
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG			
32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	27	39.229 872.122	
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	23		
Sundgaustr 14-18, Wasgaustr 6, 8	23		
45879 Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	22	92.747	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	37	132.047	62,77%
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177 9,74%	33	601.537 1.737.682	73,70%
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG			
60594 Frankfurt a Main, Zum Gipelhof 5	55	1.250.921 1.250.921	66,05%
Lekova 7 GmbH			
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	46	370.000 370.000	50,55%
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG			
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12			



Lage des Grundstücks	Restnutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW)
	40	25.757	
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	37	104.699	
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	44	106.751	
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	44	103.561	
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	34	50.640	
14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	44	88.817	
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	27	451.468	
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	43	262.820	
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	55	280.684	
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	40	52.252	
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	27	201.374	
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	37	73.977	
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	35	233.032	
68161 Mannheim, N4 10	35	183.519	
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	35	62.792	
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	28	159.028	
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	44	41.286	
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	44	20.046	
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	53	388.381	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11	44	405.294	
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 14	53	59.631	56,30%
		3.355.808	
ICD 8 OG 2 - 12 GmbH & Co. KG		12.159.531	54,59%

*gem. letztem Verkehrswertgutachten

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)
2017	42.810.192,03	EUR	0,87
2018	72.856.967,40	EUR	0,86
2019	71.640.379,62	EUR	0,85
2020	69.004.534,95	EUR	0,82
2021	82.812.847,06	EUR	0,98
2022	61.538.232,06	EUR	0,73

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr deutlich verminderte Anteilswert im Wesentlichen aus den geleisteten Ausschüttungen an die Anleger.

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 70.651.985,52
= Gesamtkostenquote *)	3,14 %

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 Ordinatium GmbH (KVG)*)	EUR 1.311.269,00
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR 34.997,82

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.893.

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

Angaben zu Vergütungen

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

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.678.835,26 EUR (Vorjahr: 1.433.086 EUR) sowie 265.364,10 EUR (Vorjahr: 217.822 EUR) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinatium GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatium GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance- Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinatium GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB



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

a) Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und –bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der 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 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 ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen. Mit dem Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien kann es entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen zusätzlich dazu kommen, dass der geplante Verkaufserlös nicht erzielt wird.

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

c) Risikomanagementsystem

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führte 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 weiteren 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 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 vorhanden und liegen somit bei rd. 92,36 %.

e) Leverage

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 94,66 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 102,49 %.

Ergänzende Informationen bezüglich des Risikomanagementsystems sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss	Kapitalrücklage
	EUR	EUR	vom	EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100.000	120.000	26.06.2023	2.380.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	40.000	105.000	26.06.2023	2.125.000

Objektgesellschaft	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage EUR
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	0	240.000	26.06.2023	1.125.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	500.000	0	23.05.2023	600.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	395.000	26.06.2023	2.480.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	70.000	10.000	26.06.2023	1.140.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	10.000	80.000	26.06.2023	1.210.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	0	125.000	23.05.2023	4.675.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	180.000	40.000	22.06.2023	4.610.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	0	2.840.000	23.05.2023	9.160.000
Gesamt	900.000	3.955.000		29.505.000

b) Anlagegeschäfte

Bei der Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG wurde das Darlehen bei der DZ Hyp mittels Nachtrages vom 28.03.2023 vorerst bis zum 30.09.2023 verlängert. Auch die Darlehen der ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG wurden bei den Kreditinstituten DZ Hyp, Volksbank Heidelberg und der KfW erfolgreich nachverhandelt. Die Laufzeitverlängerungen wurden aufgrund der Marktlage sowie der Verlängerung der Fondslaufzeit vorgenommen.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. ist im Anschluss an die Veräußerung sämtlicher Immobilien in Liquidation getreten. Die Gesellschaft soll im Laufe des Wirtschaftsjahres 2023 vollständig abgewickelt und aus dem Handelsregister gelöscht werden.

Für die Immobilie am Standort Bad Kreuznach wurde Mitte des Jahres 2022 der Einzelvertrieb durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG vorbereitet und gestartet. Die Gesellschaft konnte noch im Berichtsjahr die ersten Einheiten erfolgreich notariell beurkunden und hat im Anschluss an den Bilanzstichtag bereits die ersten Kaufpreiszahlungen erhalten. Das Darlehen wurde mit Eingang der verschiedenen Kaufpreise vollständig abgelöst und das überschießende Guthaben am 03.05.2023 an die Objektgesellschaft ausgezahlt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs wurde bereits bei einem Großteil der Wohneinheiten der Verkauf erfolgreich beurkundet.

Die Liegenschaft Zum Gipelhof in Frankfurt am Main, konnte am 12.04.2023 den ersten Verkauf einer Wohneinheit verzeichnen. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG konnte bei den Verhandlungen einen Verkaufspreis in Höhe von 1.038.403 EUR erzielen. Der Kaufpreis war zum 01.06.2023 fällig und ging am 02.06.2023 auf dem Konto der finanzierenden Bank ein, wodurch der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vollzogen wurde.

Bei der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG stand der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums für die beiden Immobilien am Zschopauer Platz in Chemnitz zum Ende des Berichtsjahres noch aus. Mit dem 01.04.2023 erfolgte der wirtschaftliche Übergang des Eigentums und die zugehörigen Darlehen wurden anteilig zurückgeführt. Am 05.05.2023 konnte die Objektgesellschaft noch den Verkauf der Liegenschaft in Ludwigshafen, die Prinzregentenstr. 28 erfolgreich beurkunden. Der Kaufpreis der Liegenschaft belief sich auf 952.500 EUR und stand zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch aus.

c) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit dem 01.01.2023 begann die außerordentliche Gesellschafterversammlung zur Änderung der Anlagebedingungen im Umlaufverfahren und schloss zum 31.03.2023. Aufgrund des inflationären Marktumfeldes hatte sich die Verwahrstelle dazu entschieden, die jährliche Vergütung der Fondsgesellschaft anzupassen. Eine solche Erhöhung stellt eine Änderung der Kosten dar und setzte gemäß § 267 KAB die Genehmigung der BaFin und die Zustimmung der Anleger voraus. Die Auszahlung der Stimmen hatte ergeben, dass nicht genug Anleger an der Abstimmung teilgenommen haben und somit keine qualifizierte Mehrheit erreicht wurde. Nachdem die Geschäftsführung das Abstimmergebnis mit der Verwahrstelle besprochen hatte, verzichtete diese auf die Erhöhung der Vergütung. Entgegen der ursprünglichen Aussage, wurde der Verwahrstellenvertrag seitens der Verwahrstelle nicht gekündigt, sondern wird zu den bisherigen Konditionen weitergeführt.

Eine weitere außerordentliche Gesellschafterversammlung hat mit dem 30.05.2023 begonnen und erfolgte ebenfalls im Umlaufverfahren. In der Versammlung ging es um die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft gemäß § 7 f) des Gesellschaftsvertrages durch Änderung des § 2 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages. Zur Erzielung bestmöglicher Ergebnisse, möchte die Geschäftsführung die Liegenschaften noch weiterentwickeln. Zusätzlich spricht das aktuelle Marktumfeld dafür, die Liegenschaften eher mit Bedacht zu veräußern. Die Gesellschafterversammlung schloss zum 30.06.2023 mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Gesellschaft ist daher mit Änderung des Gesellschaftsvertrages zum 30.06.2023 bis zum 31.12.2025 befristet ist. Im gleichen Zuge wurde eine Auszahlung am 25.05.2023 eine Auszahlung in Höhe von 10,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals an die Anleger getätigt.

d) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ukraine-Krieg

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



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

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

Zinsen

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

Das aufkommende Risiko von Bankinsolvenzen, ausgelöst durch die Bankenpleite der „Silicon Valley Bank“ und der „Signature Bank“ in den USA, führte auch in Europa zu einer Sensibilisierung des 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 30.000 Euro im Jahr.

Auf Grund der steigenden Zinsen ist seit Mitte 2022 zu beobachten, dass die finanzierenden Banken für Immobilienkredite zunehmend restriktiver in ihrer Kreditvergabe wurden. Waren für Privatinvestoren Anfang 2022 noch Finanzierungen im Bereich von 100,0 % oder gar 110,0 % des Kaufpreises bei guter Bonität möglich, ist aktuell ein Eigenkapitaleinsatz von 10,0 - 20,0 % des Kaufpreises zzgl. der Ankaufsnebenkosten 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 Kaufpreiskursen sowie zu deutlich sinkenden Kaufpreisen aus Sicht des letzten Hochs.

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

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

Die steigende Inflation in Deutschland sowie teils deutlich steigende Löhne/Gehälter und Pensionen/ Renten beginnt sich sukzessive auf die Wohnungsmieten niederzuschlagen. Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau 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 Ihres Investments teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraumangel). Die Fondsgeschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren mehr als ausgleichen.

Crailsheim, den 19. Juli 2023

**ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
vertreten durch ICD 8 GmbH**

gez. Sascha Müller

gez. Holger Kalmbach

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl	Kurs	Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€ (VJ-Wert: €)		€ (VJ-Wert: €)	% (VJ-Wert: %)
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	58.250.634,22	n/a	58.250.634,22	94,66
		(81.774.363,03)	(n/a)	(81.774.363,03)	(98,75)
Barmittel und Barmittelaquivalente	Girokontenguthaben	4.818.011,93	n/a	4.818.011,93	7,83
		(1.263.107,76)	(n/a)	(1.263.107,76)	(01,53)
Rückstellungen	Rückstellungen	-84.715,00	n/a	-84.715,00	-0,14
		(-111.032,32)	(n/a)	(-111.032,32)	(-0,13)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-230.954,40	n/a	-230.954,40	-0,38
		(-86.014,61)	(n/a)	(-86.014,61)	(-0,10)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-1.214.744,69	n/a	-1.214.744,69	-1,97
		(-27.576,80)	(n/a)	(-27.576,80)	(-0,03)
		61.538.232,06		61.538.232,06	100,00
		(82.812.847,06)		(-82.812.847,06)	(-100,00)

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



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

Crailsheim, den 19. JULI 2023

Sascha Müller

Holger Kalmbach

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 15. September 2023 festgestellt.