

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2018

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussfassung



PRIMUS VALOR



Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	10
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	10
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	13
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	13
2. Tätigkeitsbericht	14
2.1. Laufende Tätigkeiten	14
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	17
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	20
3. Wirtschaftsbericht	21
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	21
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	21
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	22
3.4. Lage des Unternehmens	22
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	24
4. Risikobericht	24
4.1. Risikoprofil	24
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	24
4.3. Risikomanagementsystem	25
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	25
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	26
5. Weitere Lageberichtsangaben	26
5.1. Nachtragsbericht	26
5.2. Angaben zu Vergütungen	27
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	27



II. Jahresabschluss

6. Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung	29
7. Bilanz	31
8. Gewinn- und Verlustrechnung	32
9. Anhang	33
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	33
9.2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	33
9.3. Angaben zur Bilanz	34
9.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
9.5. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV	36
9.6. Sonstige Angaben	37
9.7. Immobilienverzeichnis	39
10. Bilanzzeit	41
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	41

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
AIFM- VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung - DerivateV)
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich



Fondsgesellschaft im Überblick

Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 7 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	März 2015
Ende der Platzierung:	April 2016
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2020; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2023
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	5 Prozent
Eigenkapital:	39.985.000 EUR
Anzahl der Anleger:	ca 1.300

Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener 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 7 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller, Herrn Stephan Huß 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, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2020 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2023 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1.370	39.984.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 7 GmbH	0	0
Summe			39.985.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 7 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, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen.

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 erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar:

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. 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 Ordinatum 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 vAIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

Seit 01.01.2017 hat die Alpha Ordinatium GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Zum 26.01.2017 hat die AIF Kapitalverwaltungsgesellschaft die Fondsverwaltung der Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 übernommen. Seit dem 19.06.2018 befindet sich auch die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 in der Verwaltung der Alpha Ordinatium GmbH.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.)

Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft. Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für welche die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO.

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält seit 01.01.2017 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital, auch auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften), wobei eine Mindestvergütung von 50.000 EUR p.a. pro rata temporis gelten soll. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 127.515 EUR an Verwaltungsgebühr an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt.

Transaktionsgebühren kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 0,25 % des



Kaufpreises und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,05 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 8 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % 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 Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 15.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft hat sich demnach während des Berichtsjahres in der Bewirtschaftungsphase befunden. Zum Bilanzstichtag hatte das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital einen Wert von 41.509.350 EUR inkl. Agio. Bis zum Bilanzstichtag waren keine Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals mehr offen.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des 4. Quartals des Berichtsjahres hat sich die Geschäftsführung dazu entschieden, mit der Veräußerung des Portfolios in Minden zu beginnen. Um das Portfolio attraktiver zu gestalten und den Verkaufspreis zu festigen, wurden die Aufwendungen für das Portfolio entsprechend erhöht. Laut Gutachten konnte dadurch im Vergleich zum Vorjahr der Wert in Minden von 2.870.000 EUR auf 3.760.000 EUR erhöht werden, was prozentual eine Wertsteigerung von ca. 30,9 % bedeutet. Ebenfalls konnten die Standorte Frankfurt, Siegen und Fulda eine Wertsteigerung verzeichnen. Auch beim Standort in Crailsheim hat die Geschäftsleitung durch erhöhte Aufwendungen Verkaufsförderung betrieben. Weitere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018 zu entnehmen, welches sich im Anhang nach KAGB befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Nach den Veräußerungen der Objekte an den Standorten Crailsheim, Rheine und Leverkusen sowie des Teilverkaufs der Objekte am Standort Minden, werden zum Ende des Berichtsjahres noch 32 Fondsobjekte direkt von der Investmentgesellschaft gehalten. Das Portfolio ist weiterhin über 6 Standorte verteilt und hält zum Bilanzstichtag das Eigentum an 779 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 39.855 m². Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2018 auf 40.905.600 EUR. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Standort	Wohn- / Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert / Kaufpreis in EUR
Würzburg	843	1	7 / 0	1.240.000
Minden	1.785*	1	27 / 0	2.105.600
Lingen	8.018	3	127 / 0	6.660.000
Frankfurt	2.711	1	26 / 5	8.250.000
Fulda	8.003	4	166 / 0	6.630.000
Siegen I + II	18.495	22	421 / 0	16.020.000
Gesamt	39.855	32	779	40.905.600

*Zum Ende des Berichtsjahres startete der Verkauf des Objektes in Minden. Die Geschäftsleitung hat sich dazu entschlossen die Wohnungen im Einzelvertrieb zu veräußern, weshalb die oben aufgeführten Wohneinheiten und m²-Flächen zum 31.12.2018 bereits niedriger sind als der Ursprungswert.



d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis 29.03.2018: Primus Valor Objektverwaltung GbR) vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete lt. Gutachten, sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag wider.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
Würzburg	91.800	9,07
Minden	283.744	6,23
Lingen	517.649	5,38
Frankfurt	474.365	14,58
Fulda	473.793	4,93
Siegen I + II	1.195.545	5,39

e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, jedoch wurde das noch ausstehende KfW-Darlehen für das Portfolio Siegen I + II in Höhe von 500.000 EUR abgerufen. Zusätzlich konnte ein Teil der 1.200.000 EUR, welche noch zum Abruf für das Objekt in Frankfurt bereitstanden, für vorbereitende Maßnahmen in 2018 abgerufen werden.

Mit Veräußerung der Immobilienportfolios in Crailsheim und Leverkusen löste die Geschäftsleitung die jeweils dazugehörigen Darlehen in Höhe von insgesamt 4.070.238 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurde mit der Veräußerung des Portfolios in Rheine ein Teil des Kombinationsdarlehens „Rheine + Lingen“ bei der DZ Bank in Höhe von 4.048.052 EUR abgelöst.

Beim Standort Minden konnte die Investmentgesellschaft durch die noch im Berichtsjahr erfolgten Teilverkäufe und die daraufhin erhaltenen Kaufpreiszahlungen das Darlehen in Höhe von 1.479.156 EUR bereits vollständig zurückführen. Lediglich das KfW-Darlehen bei der Sparkasse Minden-Lübbecke in Höhe von 150.000 EUR steht noch zum Ausgleich aus.

Nachfolgend werden neu aufgenommene oder Veränderungen der bereits bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2018
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Würzburg	Sparkasse Ostunterfranken	Prager Ring	1.049.985
Minden	Sparkasse Minden	Dombrede	150.000
Lingen	DZ Bank	Mühlenbachstr. Glogauerstr. Langbielauer Str.	5.000.000
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	3.193.574
	Frankfurter Sparkasse	Münchner Str.	78.283*
Fulda	DZ Bank	Moselstr. Weserstr. Mainstr. Ronsbachstr.	3.693.297
Siegen I + II	Kreissparkasse Köln	Am Rothenberg Am Kornberg Breitscheidstr. Wittgensteiner Str.	4.187.882
	Kreissparkasse Köln	Am Rothenberg Am Kornberg Breitscheidstr. Wittgensteiner Str.	493.559
	Nassauische Sparkasse	Am Bauhof Anton-Delius-Str. Batterieweg Lützwstr. Brüderweg Im Neuenhof Corvinustr. Ernstweg Grabettstr.	Hermelsbacher Weg Liegnitzerstr. Lothar-Irle-Str. Marienbornerstr. Rappenweiher Schlachthausstr. Wiesenstr. Frankfurter Str. Siegstr.
Gesamt			21.226.580

*Zum Bilanzstichtag stehen vom ursprünglichen Darlehensbetrag in Höhe von 1.200.000 EUR, nach einem Abruf in Höhe von 86.835 EUR, noch 1.113.165 EUR zum Abruf bereit.



f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2017 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 10.08.2018. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2017 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer des Jahres 2017 und 2018 zu genehmigen.

Für das Berichtsjahr 2018 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Investmentgesellschaft sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z.B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis 29.03.2018 Primus Valor Objektverwaltung GbR)
Vertragsabschluss	23.12.2016 / 29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Objektverwaltungs-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 technische Gebäudemanagement sowie der allgemeinen Verwaltung.

Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018 / 28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung / Hinterlegung. (Am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellung nach KABV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.



Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
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 ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Bei der Ankaufsprüfung wird sie für das jeweilige Objekt eine technische Due Diligence durchführen. 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	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.

Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Erweiterung der Geschäftsleitung

Im Laufe des Berichtsjahres hat die geschäftsführende Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 7 GmbH, einen weiteren Geschäftsführer bestellt. Mit dem Beschluss vom 19.06.2018 und der Eintragung ins Handelsregister vom 12.07.2018 ist Herr Holger Kalmbach, geboren am 20.05.1975, einzelvertretungsberichtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

b) Ausgelagerte Tätigkeiten

Durch Vertragsschluss am 15.01.2018 wurde die Auslagerungsgesellschaft „WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB“ mit Sitz in Mannheim damit beauftragt, die Jahresabschlüsse und die damit zusammenhängenden Beratungsleistungen ab dem Jahr 2017 für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie deren Investmentgesellschaften bis auf Weiteres zu erstellen und durchzuführen. Zum 28.11.2018 wurde der bestehende Vertrag überarbeitet und ein neuer Vertrag geschlossen. Inhaltlich wurden lediglich die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KABV zu den vertraglichen Pflichten ergänzt und die Konditionen durch den damit einhergehenden Mehraufwand angepasst.

Ebenfalls wurde durch Vertragsschluss am 29.03.2018 die Auslagerungsgesellschaft „Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH“ mit Sitz in Crailsheim, damit beauftragt das Facility / Property Management - also die Vertragsverwaltung, das Rechnungswesen, die allgemeine Verwaltung sowie das Technische Gebäudemanagement - für alle Investmentgesellschaften der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übernehmen und durchzuführen.



3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbessert, allerdings deutlich an Schwung verloren. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) lag mit 1,5 % zwar unter dem Vorjahreswert von 2,2 %, jedoch noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,8 % etwas höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Der Ausblick für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 fällt laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin positiv aus.

In Deutschland hat sich im Jahr 2018 die Zahl der Baugenehmigungen um -0,2 % auf 347.300 Wohnungen reduziert und verblieb somit auf dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist in 2018 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund 78,1 Mrd. EUR gegenüber 72,8 Mrd. EUR im Vorjahr und stieg damit weiter deutlich an. Die hohe Nachfrage sollte auch in 2019, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2018, anhalten. Die Gründe liegen unter anderem in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum steht weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter Bonität, Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich wie im Vorjahr auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Seit 08.04.2016 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Bewirtschaftungsphase.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 5.343.457 EUR (Vorjahr: 3.435.514 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die erfolgreichen Veräußerungsgeschäfte in Höhe von 6.516.235 EUR zurückzuführen.

Am 19.12.2017 wurde der Verkauf der Immobilie in Leverkusen verhandelt. Am 31.03.2018 wechselte der Besitz auf den neuen Eigentümer und schloss damit die erfolgreiche Veräußerung ab. Das dazugehörige Darlehen bei der Kreissparkasse Köln wurde im Zuge der Veräußerung abgelöst.

Die Investmentgesellschaft hat am 19.06.2017 den Verkauf des Objektportfolios in Rheine verhandelt. Die Immobilien gingen erfolgreich mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.04.2018 in den Besitz des neuen Eigentümers über. Die Kaufpreise aus dem Verkauf gingen direkt auf dem Darlehenskonto der DZ Bank ein. Dadurch wurde das an das Portfolio gekoppelte Darlehen vollständig abgelöst.

Ebenfalls wurden die Darlehen bei der Fürstlich Castell'schen Bank komplett abgelöst, nachdem die Kaufpreise aus der Veräußerung der beiden Portfolios Crailsheim I und Crailsheim II auf den Konten eingegangen sind. Der Besitz des Portfolios Crailsheim I ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 30.04.2018 bzw. 01.06.2018 auf die neuen Eigentümer über. Das Portfolio Crailsheim II wechselte mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 30.04.2018 den Eigentümer.

Zum Ende des Berichtsjahres wurden Teilverkäufe am Standort in Minden getätigt. Bis zum 31.12.2018 wurden 29 Wohneinheiten verkauft, weshalb am Ende des Berichtsjahres noch 27 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1.784,52 m² zum Verkauf ausstanden. Bis auf das verbleibende KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 EUR wurde die ausstehende Darlehenssumme bei der Sparkasse Minden vollständig beglichen.

Die Auszahlungen des Geschäftsjahres 2017 erfolgten im April und Juni 2018 und beliefen sich auf insgesamt 30,0 % des Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt voraussichtlich im August 2019.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2016	36.417.490	0,01
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 5.059.465 EUR (Vorjahr: 4.796.503 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.823.587 EUR (Vorjahr: 2.827.274 EUR) setzten sich im Berichtsjahr aus Vermittlungsprovisionen, Aufwendungen für das Assetmanagement, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Ein weiterer wesentlicher Teil sind in diesem Jahr die Bewirtschaftungskosten, welche sich auf 3.980.564 EUR (Vorjahr: 2.473.798 EUR) belaufen. Dieser Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass einige Objekte und Immobilienportfolios zur Verkaufsförderung aufgewertet wurden, weshalb die Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten deutlich höher ausgefallen sind. Neben den Bewirtschaftungskosten und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 6.467.821 EUR zu verzeichnen.

Einschließlich der Gewinne aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von 6.516.233 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 auf 5.343.457 EUR (Vorjahr: 3.435.514 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 4.307.420 EUR (Vorjahr: 5.756.935 EUR). Das nicht realisierte Ergebnis wird durch die Hinzurechnung der Erträge aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen (1.119.328 EUR) und unter Abzug der abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten (2.155.365 EUR) ermittelt. Die Erträge aus den Neubewertungen werden erst mit Veräußerung realisiert.



b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter statten die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus. Zusätzlich nimmt die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien auf. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2018 bei 24.022.368 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 21.226.580 EUR nicht überschritten. Die Kapitalanteile inkl. Rücklagen belaufen sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 17.533.853 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung der Portfolios in Rheine, Crailsheim und Leverkusen sowie der Teilveräußerung des Portfolios in Minden, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag immer noch 40.905.600 EUR (Vorjahr: 57.850.000 EUR). Investitionen wurden vor allem in Minden mit 227.091 EUR und Crailsheim I + II mit insgesamt 413.796 EUR getätigt. Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2018 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.381.527 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die erworbenen Sachanlagen, welche in Summe einen Wert von 40.905.600 EUR aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 4.926.559 EUR auf. Die fortgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten stellen mit 1.856.245 EUR den Rest des Vermögens dar.

Inklusive der Darlehen mit Objektbezug weisen die Kredite von Kreditinstituten auf der Passivseite einen Gesamtbetrag in Höhe von 21.357.511 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.100.409 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.281.681 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Der wesentliche Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 23.115.073 EUR dar.

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.

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 Objekte sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt.

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich in der Bewirtschaftungsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Die Wertentwicklung wird kontinuierlich vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt. Zusätzlich bestätigen die erfolgreichen Verkäufe der Immobilienportfolios in Rheine, Crailsheim und Leverkusen sowie das deutlich gesteigerte Ergebnis des Geschäftsjahres, die wirtschaftlich gute Lage der Investmentgesellschaft. Auch der Verkauf der einzelnen Liegenschaften und Portfolios wird weiter vorangetrieben, wie am Standort in Minden, welcher gegen Ende des Jahres 2018 in den Vertrieb gegangen ist, zu erkennen ist.

4. Risikobericht

4.1. Risikoprofil

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

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

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-V0 durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich aus potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt zehn Szenarien je AIF bei denen durch Stresstests und Szenarioanalysen die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft werden. Die Stresstests der Hauptszenarien beziehen sich auf die Vermögensaufstellung sowie die Gewinn- und Verlustrechnung.



4.3. Risikomanagementsystem

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

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

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

b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuert entsprechend gegen. Gängige Instrumente, welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt werden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

c) Marktpreisrisiken

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

d) Operationelle Risiken

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

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

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstand wurde in 2018 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden die Mitarbeiter durch regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche analysiert und erkannte Schwachstellen geschult.

Die Rechtsrisiken sind für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls von maßgeblicher Bedeutung. Die Schäden, welche aus Rechtsänderungen resultieren, werden durch regelmäßige Schulungen des Personals und der monatlichen Prüfung neuer Gesetzesvorhaben seitens des Risikomanagements in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten vermieden. Zu Anfang des Berichtsjahres kam es zu einer Rechtsstreitigkeit zwischen der Investmentgesellschaft und einem Vermittlungsmakler, welche aus dem Ankauf des Portfolios in Minden resultiert. Die Rechtsstreitigkeit wurde zeitnah zum Ende des ersten Halbjahres durch Ausgleich der Streitsumme beigelegt.

e) Liquiditätsrisiken

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

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.2. und 4.4. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht und eingehalten. 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.

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

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 200,33 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 206,31 %.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 wurden weitere Wohneinheiten des Portfolios in Minden verkauft. Bis zum 24.05.2019 wurden von 27 Wohneinheiten weitere 17 Stück verkauft. Somit befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur noch 10 Wohnungen mit knapp 587,44 m² Wohnfläche im Bestand der Investmentgesellschaft. Das letzte dazugehörige Darlehen bei der Sparkasse Minden-Lübbecke in Höhe von 150.000 EUR wurde im Zuge der Veräußerungen ebenfalls abgelöst.

Die Einzelportfolios Siegen I + II, Fulda und Lingen bilden seit Anfang 2019 das Kombinationsportfolio „Tridenta“ und stehen seitdem gemeinsam zum Verkauf. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet man sich in einem sehr fortgeschrittenen Gesprächsstadium mit einem

Interessenten und der entsprechenden Exklusivität. Sobald es zu einer Beurkundung bzw. einem finalen Vertragsabschluss kommt, wird dies an die Gesellschafter kommuniziert.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2018 waren zunächst neun Mitarbeiter bei der KVG angestellt. In der ersten Jahreshälfte erfolgte ein Austritt und bis zum 4. Quartal vier Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr acht Mitarbeiter in Vollzeit und drei Angestellte in Teilzeit beschäftigte. Zum 31.12.2018 waren 12 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Aufwendungen der Löhne und Gehälter für Personal inkl. Geschäftsführer betragen 730.508 EUR (Vorjahr: 428.588 EUR) sowie 99.405 EUR (Vorjahr: 82.903 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen gezahlt.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 7 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 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	



Jahresabschluss

6. Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2018 ist durch die Alpha ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden.

Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018 sind der Beilage angefügt.

Die Geschäftsführung empfiehlt die Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Es wird beantragt, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2019

Für die Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresabschlusses wird vorgeschlagen, Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 2095 Hamburg, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 zu wählen.

* Sollte die Offcium Treuhand GmbH keine Weisungen als Treuhänderin von Ihnen (dem Anleger) erhalten, wird diese sich der Stimme enthalten (§ 5 Ziffer 2 des Treuhandvertrages vom 10.02.2015).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

Firma: _____
Vorname: _____
Nachname: _____
Straße: _____
PLZ/Ort: _____
Land: _____

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

Bitte kreuzen Sie bis zum XX.XX.XXXX die entsprechenden Felder an und lassen uns den unterschriebenen Abstimmungsbogen wieder zukommen. Gerne per Mail an fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de oder aber per Post an die oben genannte Adresse.

	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wahl des Abschlussprüfers - Geschäftsjahr XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ort, Datum

Unterschrift

7. Bilanz zum 31.12.2018

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

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Sachanlagen / Verkehrswerte	40.905.600,00	57.850.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.856.245,02	3.190.545,07
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.381.527,35	1.028.587,99
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.966.895,73	1.197.097,78
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.578.136,37	1.805.229,45
Summe AKTIVA	47.688.404,47	65.071.460,29
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	833.731,00	792.412,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	21.357.511,08	30.753.333,66
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.100.409,20	877.001,42
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	85.415,25	25.439,25
b) Andere	1.196.265,32	1.776.808,66
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	16.009.502,63	28.005.002,62
b) Rücklagen	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-3.405.998,38	-6.841.512,55
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.643.761,50	4.679.798,55
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
Summe PASSIVA	47.688.404,47	65.071.460,29

8. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018

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

	EUR 2018	EUR 2017
I. Investmentfähigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	5.059.464,61	4.796.503,14
b) Sonstige betriebliche Erträge	235.580,90	37.331,81
Summe der Erträge	5.295.045,51	4.833.834,95
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-438.256,80	-605.792,82
b) Bewirtschaftungskosten	-3.980.564,23	-2.473.797,50
c) Verwaltungsvergütung	-127.515,29	-162.128,97
d) Verwahrstellenvergütung	-26.875,01	-26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-71.022,69	-49.900,00
f) Sonstige Aufwendungen	-1.823.587,27	-2.827.273,68
Summe der Aufwendungen	-6.467.821,29	-6.145.667,97
3. Nettoertrag	-1.172.775,78	-1.311.833,02
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	6.516.232,65	4.747.347,20
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.119.328,32	3.909.197,40
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-2.155.365,37	-1.587.776,20
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.036.037,05	2.321.421,20
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.307.419,82	5.756.935,38



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

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

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

Die ImmoChance Deutschland 7 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 14. Oktober 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 724180 eingetragen.

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

9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

a) 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.

Passive latente Steuern gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV sind nicht angefallen.

b) Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV.

Die Bewertung der **Immobilien** im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert werden gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV im Geschäftsjahr 2018 als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt. Entsprechend § 271 (1) Nr. 1 KAGB sind die Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis anzusetzen. Ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die **Anschaffungsnebenkosten** werden nach § 271 (1) Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren abgeschrieben.

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 gemäß § 22 Abs. 3 KARBV **realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag 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.

9.3. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Sachanlagen** (TEUR 40.906) (Vorjahr: TEUR 57.850) und **Anschaffungsnebenkosten** (TEUR 1.856) (Vorjahr: TEUR 3.191) handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, die alle in 2015 und 2016 erworben wurden. In 2018 wurden diverse Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmittel-äquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 1.382) (Vorjahr: TEUR 1.029) Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** (TEUR 1.967) (Vorjahr: TEUR 1.197) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung, die im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Objektverkäufen resultieren (TEUR 1.738).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 1.578) (Vorjahr: TEUR 1.805) werden überwiegend Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 834) (Vorjahr: TEUR 792) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 60), die Gewerbesteuer (TEUR 566), Kosten für noch nicht abgerechnete Betriebskosten und den Leerstand (104) sowie noch ausstehende Verkaufskosten (TEUR 104).

Unter **Kredite** (TEUR 21.358) (Vorjahr: TEUR 30.753) werden Darlehen gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf den im Bestand befindlichen Immobilien besichert sind.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 1.100) (Vorjahr: TEUR 877) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 1.282) (Vorjahr TEUR 1.802) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten (TEUR 1.196), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (TEUR 85).



	Restlaufzeit			
	insgesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
1. Kredite	21.358 (Vorjahr: 30.754)	575 (Vorjahr: 1.144)	15.888 (Vorjahr: 15.814)	4.782 (Vorjahr: 13.796)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.100 (Vorjahr: 877)	1.100 (Vorjahr: 877)	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.282 (Vorjahr: 1.802)	1.282 (Vorjahr: 1.802)	0	0
	23.740	2.957	15.888	4.782

Die Position **Eigenkapital** weist das gezeichnete Kapital der Kommanditisten (TEUR 39.985) (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 23.975) (Vorjahr: TEUR 11.980), die Kapitalrücklage der Kommanditisten (TEUR 1.524) (Vorjahr: TEUR 1.524), den Verlustvortrag der Kommanditisten (TEUR -3.406) (Vorjahr: TEUR -6.842), die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung abzüglich der kumulierten Abschreibungen auf die Anschaffungskosten (Neubewertungsrücklage) (TEUR 3.644) (Vorjahr: TEUR 4.680) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 5.343) (Vorjahr: TEUR 3.436) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 79.968,00 von der Gesellschaft erhalten.

9.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** (TEUR 5.059) (Vorjahr: TEUR 4.797) handelt es sich um die Mieterträge aus den in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (TEUR 438) (Vorjahr: TEUR 606) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** (TEUR 3.981) (Vorjahr: TEUR 2.474) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für die im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 127) (Vorjahr: TEUR 162) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (TEUR 71) (Vorjahr: 50) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 1.824) (Vorjahr: 2.827) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	TEUR
Vermittlungsprovisionen	53
Assetmanagement	300
Periodenfremde Aufwendungen	702
Gewerbesteuer	347
Rechts- und Beratungskosten	195

Aus **Veräußerungsgeschäften** realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 6.516 (Vorjahr: TEUR 4.747).

Die **Zeitwertänderung** (TEUR -1.036) (Vorjahr: TEUR 2.321) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objekte (TEUR 1.119) (Vorjahr: TEUR 3.909) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten (TEUR 2.155) (Vorjahr: TEUR 1.588)

9.5. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV

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

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-11.979.997,38	0,00	11.995.500,00	0,00	-23.975.497,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-3.405.998,37	0,00	0,00	5.343.456,87	1.937.458,50
Eigenkapital	26.123.354,25	0,00	11.995.500,00	5.343.456,87	19.471.311,12

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlung auf die Pflichteinlagen (TEUR 0) und die Entnahmen (Ausschüttungen) (im Berichtsjahr TEUR 11.995) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Jahresergebnisse (im Berichtsjahr TEUR 5.343) gebucht

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die ICD 7 GmbH, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

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.

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*)
2016	EUR	36.417.489,91	EUR	0,91
2017	EUR	30.803.152,80	EUR	0,77
2018	EUR	23.115.072,62	EUR	0,58

*) 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. Die Abnahme des Anteilswertes beruht auf geleisteten Ausschüttungen.

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	33.487.370
= Gesamtkostenquote *)		9,42 %
Transaktionskosten **)	EUR	1.625.138,15
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung		4,85 %

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

**) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*)	EUR	127.515,29
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	26.875,01

*)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 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.524.

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

Anteilwert (EUR)	0,58
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

9.6. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Sollten nach dem Schluss des Geschäftsjahres Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten sein, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt wurden und somit eine nachtragspflichtige Angabe darstellen, sind diese im Lagebericht mit ihrer Art und finanziellen Auswirkung ausführlich dargestellt. (vgl. Abs. „5. Weitere Lageberichtsangaben > 5.1. Nachtragsbericht“)

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 7 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Stephan Huß
Sascha Müller
Holger Kalmbach

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018**31.12.2018****31.12.2017**

EUR

EUR

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.343.456,87	3.435.514,18
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.343.456,87	3.435.514,18

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Entwicklung des Fondsvermögens**31.12.2018****vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

EUR

A.	Komplementäre	
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1.	Entnahmen für das Vorjahr	
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B.	Kommanditisten	
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	30.803.152,80
1.	Entnahmen für das Vorjahr	-11.995.500,00
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	5.343.456,87
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.036.037,05
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	23.115.072,62

9.7. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
I. Verkäufe
1.) Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	74564	Crailsheim	Trutenbacherweg 6,8,10	01.11.2015
Deutschland	48431	Rheine	Felsenstraße 11-59, Dutumer Straße, Nienbergstraße	01.01.2016
Deutschland	51379	Leverkusen	Kopernikusstraße 20a/22	01.02.2016
Deutschland	74564	Crailsheim II	Julie-Pöhler-Straße 1-11	01.02.2016

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR- Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale** *
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
97084 Würzburg Prager Ring 2	W	W	01.10.2015	1992	1.250	0	843	-
32423 Minden Dombrede 54-64	W	W	01.12.2015	1976	5.279	0	2.125	G
49808 Lingen Mühlenbachstraße 6-12, 21-35, Glogauer Straße 1-7, Langbielauer Straße 1-7	W	W	01.01.2016	1960	28.644	0	8.018	-
60329 Frankfurt Münchener Straße 47	W	W/ Gew	01.04.2016	1960	844	633,7	2.077	G
36043 Fulda Weserstraße 12-18, Mainstraße 11-17, Ronsbachstraße 31-37, Moselstraße 2-24	W	W	01.09.2016	1928	6.373	0	8.003	-
Siegen I Portfolio								
57072 Wittgensteiner Straße 100-110, 116-122	W	W	01.05.2016	1966	12.126	0	4.000	G
57078 Breitscheidstraße 2, 2a, 2b	W	W	01.05.2016	1925	2.292	0	1.392	-
57080 Am Rothenberg 25, 27,	W	W	01.05.2016	1966	3.813	0	1.314	G
57076 Am Kornberg 54, 56	W	W	01.05.2016	1992	4.663	0	2.015	G
Siegen II Portfolio								
57078 Am Bauhof 8	W	W	01.09.2016	1959	517	0	259	G
57074 Anton-Delius-Straße 46-52	W	W	01.09.2016	1973	2.582	0	767	-
57076 Batterieweg 12-14, Lützowstraße 32-42	W	W	01.09.2016	1924	3.526	0	931	-
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	W	W	01.09.2016	1926	1.024	0	819	-
57074 Corvinusstraße 47	W	W	01.09.2016	1930	448	0	169	-
57076 Ernstweg 10-12	W	W	01.09.2016	1929	1.024	0	366	-
57080 Grabettstraße 118-124	W	W	01.09.2016	1910	1.617	0	581	-
57072 Hermelsbacher Weg 106	W	W	01.09.2016	1963	1.386	0	403	-
57073 Hermelsbacher Weg 107-109	W	W	01.09.2016	1965	2.132	0	897	G
57074 Hermelsbacher Weg 108	W	W	01.09.2016	1964	1.236	0	407	G
57072 Liegnitzstraße 66, 74, 88	W	W	01.09.2016	1979	1.698	0	1.077	G
57074 Lothar-Irle-Straße 3-5	W	W	01.09.2016	1956	390	0	324	-

57074 Marienbornerstraße 212	W	W	01.09.2016	1925	401	0	224	-
57074 Rappenweiher 6	W	W	01.09.2016	1972	605	0	434	-
57072 Schlachthausstraße 4-6, Wiesenstraße 91-95, Frankfurter Straße 120	W	W	01.09.2016	1921	2.286	0	1.195	G
57076 Siegstraße 93-97	W	W	01.09.2016	1900	1.115	0	921	-

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen
Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutachterliche Werte			Anschaffungsnebenkosten	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Leerstandquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (EUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾	Restnutzungsdauer (in Jahren)		
97084 Würzburg Prager Ring 2	0,00%	31.10.2018	1.240.000	91.800	25	65.300	87,36%
32423 Minden Dombrede 54-64	0,00%	unbefristet	2.105.600	283.744	37	180.086	51,54%
49808 Lingen Mühlenbachstr. 6-12, 21-35, Glogauer Str. 1-7, Langbielauer Str. 1-7	8,33%	unbefristet	6.660.000	517.649	43	359.443	64,46%
60329 Frankfurt Münchener Str. 47	54,25%	Wohnen: unbefristet, Gewerbe: 31.12.2018	8.250.000	474.365	48	228.352	44,02%
36043 Fulda Weserstr. 12-18, Mainstr. 11-17, Ronsbachstr. 31-37 Moselstr. 2-24	0,00%	unbefristet	6.630.000	473.793	34	490.622	60,69%
Siegen I Portfolio							
57072 Wittgensteiner Str. 100-110, 116-122	19,42%	unbefristet	4.810.000	318.897	43		
57078 Breitscheidstr. 2, 2a, 2b	24,19%	unbefristet	1.410.000	91.996	48	529.207	47,43%
57080 Am Rothenberg 25, 27,	18,13%	unbefristet	1.190.000	85.322	38		
57076 Am Kornberg 54, 56	11,30%	unbefristet	2.180.000	129.465	55		
Siegen II Portfolio							
57078 Am Bauhof 8	23,37%	unbefristet	220.000	16.810	39		
57074 Anton-Delius-Str. 46-52	6,18%	unbefristet	570.000	48.142	36		
57076 Batterieweg 12-14, Lützowstr. 32-42	0,00%	unbefristet	6000.000	51.909	39		
57076 Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	8,99%	unbefristet	580.000	50.301	34		
57074 Corvinusstr. 47	0,00%	unbefristet	120.000	10.270	34		
57076 Ernstweg 10-12	0,00%	unbefristet	230.000	19.068	39		
57080 Grabettstr. 118-124	0,00%	unbefristet	400.000	35.028	34		
57072 Hermelsbacher Weg 106	18,10%	unbefristet	360.000	26.359	39		
57073 Hermelsbacher Weg 107-109	10,99%	unbefristet	500.000	41.923	39	477.281	56,89%
57074 Hermelsbacher Weg 108	3,98%	unbefristet	340.000	26.101	39		
57072 Liegnitzstr. 66, 74, 88	10,75%	unbefristet	770.000	69.185	42		
57074 Lothar-Irle-Str. 3-5	11,00%	unbefristet	220.000	19.726	39		
57074 Marienbornerstr. 212	0,00%	unbefristet	130.000	11.793	34		
57074 Rappenweiher 6	0,00%	unbefristet	270.000	24.883	35		
57072 Schlachthausstr. 4-6, Wiesenstr. 91-95, Frankfurter Str. 120	9,94%	unbefristet	7000.000	67.816	34		
57076 Siegstr- 93-97	1,03%	unbefristet	420.000	50.551	29		



10. Bilanzzeit

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

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 11. Juni 2019


gez. Stephan Hub


gez. Sascha Müller


gez. Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers

Den vollständigen Prüfungsbericht inkl. Vermerk des Abschlussprüfers erhalten Sie auf Anfrage bei der Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim.

Nach der Beurteilung des Abschlussprüfers, der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft „Mazars GmbH & Co. KG“, entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Seitens des Abschlussprüfers hat die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt.

Crailsheim, den 11. Juni 2019

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 7 GmbH



gez. Sascha Müller



gez. Stephan Huß



gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



gez. Gordon Grundler



gez. Dr. Thomas Peters

