

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2019

# ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Lagebericht  
Jahresabschluss  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Beschlussvorschläge



PRIMUS VALOR





# INHALTSVERZEICHNIS

## I. Lagebericht

<b>1. Grundlagen der Gesellschaft</b> .....	8
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen .....	8
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft .....	9
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	9
1.4. Angaben zur Verwahrstelle .....	11
<b>2. Tätigkeitsbericht</b> .....	12
2.1. Laufende Tätigkeiten .....	12
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten .....	14
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse .....	16
<b>3. Wirtschaftsbericht</b> .....	17
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	17
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens .....	17
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens .....	18
3.4. Lage des Unternehmens .....	18
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage .....	19
<b>4. Chancen- und Risikobericht</b> .....	20
4.1. Risikoprofil .....	20
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten .....	20
4.3. Risikomanagementsystem .....	20
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken .....	20
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage .....	22
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen .....	22
<b>5. Weitere Lageberichtsangaben</b> .....	23
5.1. Nachtragsbericht .....	23
5.2. Angaben zu Vergütungen .....	24
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung .....	24

## II. Jahresabschluss

<b>6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung</b> .....	25
<b>7. Bilanz</b> .....	27
<b>8. Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	28
<b>9. Anhang für das Geschäftsjahr</b> .....	29
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	29
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	29
9.3. Erläuterungen zur Bilanz .....	30
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	34
9.5. Sonstige Angaben .....	35
9.6. Immobilienverzeichnis .....	38
<b>10. Bilanzzeit</b> .....	40
<b>11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB</b> .....	40

## III. Kurzüberblick

<b>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b> .....	43
---	----

## 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

# I. Lagebericht

1

## 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 Gordon Grundler und 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 31.12.2019 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, 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 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 Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. 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 Ordinum 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 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 Bestellungenvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft. Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-V0.

## e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält seit dem 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 99.832 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 Verkaufvergütung in Höhe von 0,05 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 befindet sich zum Ende des Berichtsjahres weiterhin in der Desinvestitionsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

#### b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Im Laufe des Berichtsjahres konnten sich laut Gutachten die Verkehrswerte einiger Immobilien verbessern. Die Immobilie am Standort Würzburg konnte im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 270.000 EUR auf einen Verkehrswert von 1.510.000 EUR verzeichnen. Das „Tridenta“-Portfolio hatte durch die betriebene Verkaufsförderung nochmals eine Wertsteigerung erfahren. Dieser Anstieg wurde zugleich bei der Veräußerung des Portfolios am 06.06.2019 realisiert. Der Verkaufspreis belief sich vor Abzug sämtlicher Kosten auf 35.000.000 EUR und wurde nach Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten, Sicherheiten, Mietgarantien sowie Transaktionskosten vollständig an die Anleger ausgezahlt. Der Besitz des Portfolios ging mit dem 01.10.2019 auf den neuen Eigentümer über.

Am 12.09.2019 wurde der Verkauf der Siegstraße in Siegen verhandelt, welche nicht Teil des „Tridenta“-Portfolios war. Das Objekt ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 22.10.2019 auf den neuen Eigentümer über und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 570.000 EUR veräußert. Auch der Verkauf des letzten Objekts in Siegen, die Liegnitzer Straße, wurde noch am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelt. Der Kaufpreis in Höhe von 957.000 EUR war jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, weshalb der Nutzen-Lasten-Übergang erst im darauffolgenden Jahr stattfand.

Im Jahr 2019 konnte die Investmentgesellschaft eine weitere Immobilie des Bestandes veräußern.

Abzüglich der Kostenerstattung für eine Baugenehmigung in Höhe von 250.000 EUR, wurde die Münchner Straße in Frankfurt zu einem Verkaufspreis in Höhe von 12.650.000 EUR am 10.10.2019 veräußert. Aufgrund der Verkaufsbedingungen waren der Kaufpreis und Nutzen-Lasten-Übergang zum 31.12.2019 noch nicht fällig.

Am Standort Minden wurden im Laufe des Berichtsjahres die letzten Wohneinheiten veräußert und gingen zu verschiedenen Daten in den Besitz der neuen Eigentümer über, womit die Immobilie nicht länger zum Bestand der Investmentgesellschaft gehört.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019 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.

#### c) Portfoliostruktur

Nach den Veräußerungen der restlichen Einheiten am Standort Minden sowie der Immobilien aus dem „Tridenta“-Portfolio, werden zum Ende des Berichtsjahres noch 3 Fondsobjekte direkt von der Investmentgesellschaft gehalten. Das Portfolio ist über 3 Standorte verteilt und hält zum Bilanzstichtag das Eigentum an 56 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 4.631 m<sup>2</sup>. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2019 auf 14.867.000 EUR. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2019				
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Standort	Wohn-/ Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert Verkaufspreis in EUR
Würzburg	843	1	7/0	1.510.000
Frankfurt	2.711	1	26/5	12.400.000
Siegen	1.077	1	18/0	957.000
<b>Gesamt</b>	<b>4.631</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>14.867.000</b>

#### d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH (bis 21.10.2019 Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH) vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete lt. Gutachten, sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag wider. Berechnungsgrundlage sind die jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien. Die einzelnen Werte finden Sie in dem Immobilienverzeichnis im Anhang wieder.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Standort	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m <sup>2</sup> in EUR	
Würzburg	91.260	9,02	
Frankfurt	499.862	15,37	
Siegen	69.360	5,37	

#### e) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, jedoch ist ein Teil der 1.200.000 EUR, welche noch zum Abruf für das Objekt in Frankfurt bereitstanden, für weitere Maßnahmen in 2019 abgerufen worden.

Mit Veräußerung der verbliebenen Verwaltungseinheiten in Minden löste die Geschäftsleitung das dazugehörige Darlehen in Höhe von insgesamt 150.000 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurden mit der Veräußerung des „Tridenta“-Portfolios die jeweils dazugehörigen Darlehen fast vollständig abgelöst. Insgesamt wurden mit den Veräußerungen des Geschäftsjahres Darlehen in Höhe von ca. 16.593.950 EUR zurückgeführt. Ein Restwert der Darlehen ist an das letzte Objekt in Siegen gekoppelt weshalb eine Tilgung bis zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgte.

Nachfolgend wird der Stand der bestehenden objektbezogenen Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Standort	Kreditinstitut	Objekte	Darlehensstand in EUR
Würzburg	Sparkasse Ostunterfranken	Prager Ring	1.015.888
Frankfurt	Frankfurter Sparkasse	Münchener Straße	3.088.255
	Frankfurter Sparkasse	Münchener Straße	230.459*
Siegen	Kreissparkasse Köln	Liegnitzerstraße	37.500
	Nassauische Sparkasse	Liegnitzerstraße	351.571
<b>Gesamt</b>			<b>4.723.673</b>

\*Nach einem Abruf in Höhe von 170.170 EUR beläuft sich der zum 31.12.2019 noch abrufbare Darlehensbetrag auf 942.995 EUR.

#### f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2018 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 08.08.2019. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2018 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2019 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2019 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	<b>Rahmenvertrag Facility/Property Management</b>
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH (bis 21.10.2019: Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH)
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 Objektverwaltung 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	<b>Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung</b>
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 Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung</b>
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	<b>Vertrag über die Auslagerung der internen Revision</b>
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals kündigen.
Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand 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	<b>Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017</b>
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	<b>Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017</b>
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	<b>Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement</b>
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	<b>Finanzierungsvermittlung</b>
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	<b>Treuhandvertrag</b>
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) Auszahlungen an die Anleger

Am 02.10.2019 hat die Geschäftsleitung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemeinsam mit der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinarum GmbH beschlossen, eine Sonderauszahlung aus Liquidität in Höhe von 50 % bezogen auf den Nominalbetrag der jeweiligen Kommanditeinlage zu tätigen.

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, werden im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht aufgeführt.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland sah vor der COVID-19-Pandemie, also noch im Berichtsjahr, so aus, dass sie sich im Laufe des Jahres 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbesserte, allerdings deutlich an Schwung verloren hat. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Mit 0,6 % lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 1,5 %, als auch unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 %. Das Europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Der Ausblick laut des DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 ist negativ.

In Deutschland hat sich im Jahr 2019 die Zahl der Baugenehmigungen um 0,4 % auf 360.600 Wohnungen erhöht und verblieb somit knapp über dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2019 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund EUR 90 Mrd. gegenüber EUR 78,1 Mrd. im Vorjahr und stieg damit weiter deutlich an. Ob die hohe Nachfrage wie ursprünglich angenommen auch in 2020, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2019, anhalten wird, ist fraglich. Allerdings liegen Gründe für weitere Transaktionen vor, wie unter anderem das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der nach wie vor hohe Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2019 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. Mit der gegenwärtigen Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin eine wichtige politische Diskussion.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik der 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 gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie, wird in Abschnitt 5. dargestellt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

### 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. Die Investmentgesellschaft befindet sich zum Ende des Berichtsjahres weiterhin in der Desinvestitionsphase.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 5.296.555 EUR (Vorjahr: 5.343.457 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die erfolgreichen Veräußerungsgeschäfte mit einem Ergebnis in Höhe von 6.597.267 EUR sowie den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 3.721.178 EUR zurückzuführen.

Die Auszahlung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte im Oktober 2019 gemeinsam mit einer Sonderauszahlung und belief sich auf insgesamt 50,0 % des Kommanditkapitals. Aufgrund der Desinvestitionsphase in der sich die Investmentgesellschaft befindet, werden nur noch geringe laufende Einnahmen erzielt, die Schlussauszahlung für 2019 und 2020 wird daher aller Voraussicht nach wie prognostiziert gegen Ende 2020 an die Anleger getätigt.

### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 3.721.178 EUR (Vorjahr: 5.059.465 EUR) erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten der erworbenen Immobilienportfolios.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 2.861.622 EUR (Vorjahr: 3.980.564 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass veräußerte Immobilien noch im Berichtsjahr in den Besitz der Käufer und neuen Eigentümer übergegangen sind. Einen weiteren wesentlich Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.717.511 EUR (Vorjahr: 1.823.587 EUR) dar und setzten sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für das Assetmanagement, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer, Forderungsverlusten sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen 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 5.085.809 EUR zu verzeichnen.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 6.597.267 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 auf 5.296.555 EUR (Vorjahr: 5.343.457 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses, beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf 7.586.316 EUR (Vorjahr: 4.307.420 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgt im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung) und beläuft sich im Berichtsjahr auf 2.289.761 EUR. 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 gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2019 bei 10.424.207 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 4.723.673 EUR nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der hohen Ausschüttungen auf insgesamt 10.709.889 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung des „Tridenta“-Portfolios und der Immobilien in Siegen und Minden, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 14.867.000 EUR (Vorjahr: 40.905.600 EUR). Investitionen wurden vor allem in Minden mit 245.177 EUR und dem „Tridenta“-Portfolio mit insgesamt 208.165 EUR getätigt. Weitere Informationen sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang nach KAGB befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügt die Investmentgesellschaft über 719.620 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 14.867.000 EUR aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus der Bewirtschaftung, die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 1.938.952 EUR auf. Die fortgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten stellen mit 278.238 EUR den Rest des Vermögens dar. Inklusive der Darlehen mit Objektbezug weisen die Kredite von Kreditinstituten auf der Passivseite einen Gesamtbetrag in Höhe von 4.723.673 EUR aus. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 476.569 EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 693.285 EUR werden ebenfalls auf der Passivseite ausgewiesen. Der wesentliche Rest stellt das Eigenkapital mit einem Volumen von 10.708.889 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 im Berichtsjahr innerhalb der Desinvestitionsphase und steht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gut da. Die kontinuierlichen Auszahlungen sowie die Sonderauszahlung im vergangenen Wirtschaftsjahr belegen die wirtschaftliche gute Lage. Dadurch, dass ein Großteil des Immobilienbestandes im Berichtsjahr veräußert werden konnte und auch die letzten Immobilien bereits verkauft wurden oder sich im Verkauf befinden, bewegt sich die Investmentgesellschaft langsam dem Ende der Desinvestitionsphase zu. Auch das positive Ergebnis des Geschäftsjahres lässt auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen. Mit der letzten Veräußerung wird die Investmentgesellschaft in die Liquidationsphase übergehen und den wirtschaftlichen Kern abgewickelt haben.

## 4. Chancen- und 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 hat sich seit dem Übergang in die Desinvestitionsphase geändert und liegt nun bei dem potenziellen Scheitern der in Verkauf befindlichen Objekte. Entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen kann es dazu kommen, dass die Immobilien länger gehalten werden müssen als ursprünglich prognostiziert. 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 möchte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine kontinuierliche und auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklung der einzelnen Immobilien, diese bestmöglich auf potenzielle Veränderungen der Märkte vorbereiten und die Substanz sicherstellen. Dieser Vorgang wurde bereits beim Ankauf der Immobilien durch eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung eingeleitet und mit einer professionellen Bewirtschaftung über die Laufzeit verfolgt.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich aus potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt zehn Szenarien je AIF bei denen durch Stresstests und Szenarioanalysen die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft werden. Die Stresstests der Hauptszenarien beziehen sich auf die Vermögensaufstellung 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 potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mieterausfallrisikos 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 Personalstamm wurde in 2019 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.

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

### e) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme 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. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

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 153,11 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 159,73 %.

#### 4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern bieten weiterhin die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können.

Aufgrund der Desinvestitionsphase und dem damit einhergehenden Verkauf sämtlicher Immobilien, bietet sich die Chance durch Verkaufsförderungen eine Steigerung der Verkaufserlöse zu erzielen. Die dort durchgeführten Maßnahmen, welche die Attraktivität der Immobilie steigern sollen, können die Position bei einer Veräußerung maßgeblich stärken. Zusätzlich können durch bauliche Investitionen eine kurzfristige Steigerung der Vermietungsquote und gleichzeitig eine Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte erzielt werden. Dieser Anstieg kann dazu führen, dass für die Kaufinteressenten in Zukunft laufend höhere Liquiditätsüberschüsse erzielt werden, was ein wesentliches Kaufargument darstellt. Bauliche Investitionen haben aber gleichzeitig das Potenzial zu signifikanten Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilien und einer Erhöhung der potenziell erzielbaren Verkaufserlöse.

## 5. Weitere Lageberichtsangaben

### 5.1. Nachtragsbericht

#### a) Weiterer Geschäftsverlauf

Der Kaufpreis des am 13.12.2019 in Frankfurt verhandelten Verkaufs der Liegnitzer Straße in Siegen, war zum 31.12.2019 noch nicht fällig. Erst nach Bilanzstichtag wurde der Kaufpreis in Höhe von 957.000 EUR fällig womit die Immobilie zum 01.03.2020 in den Besitz des neuen Eigentümers überging. Die 1.077 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich somit nicht länger im Bestand der Investmentgesellschaft.

Bei der Münchener Straße in Frankfurt geht die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft davon aus, dass spätestens im vierten Quartal die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen und der Besitz auf den neuen Eigentümer übergehen kann. Aktuell befindet man sich im Austausch mit den zuständigen Ämtern um eine schnelle Abwicklung herbeizuführen.

Seit Anfang des Wirtschaftsjahres 2020 befindet sich die Investmentgesellschaft mit der am 01.10.2015 erworbenen Immobilie in Würzburg, im Einzelvertrieb. Die sieben Wohnungen, welche sich auf eine Wohnfläche von 623 m<sup>2</sup> verteilen werden demnach einzeln veräußert. Dies bringt zwar einen erhöhten Aufwand mit sich, jedoch kann durch die stückweise Veräußerung der Immobilie ein gesteigerter Verkaufserlös erzielt werden. Zurzeit befinden sich zwei Wohnungen in Verhandlung mit Kaufinteressenten, bei denen bereits ein Notartermin vereinbart wurde.

#### b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkauf oder Abwicklung der letzten Immobilien befindet. Hier kann es lediglich zu verzögerter Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten und Ämtern kommen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten. Durch erhöhte Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit könnte es zu einer Dämpfung bei der Investitionsbereitschaft kommen.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung jedoch davon aus, dass es nur geringe Auswirkungen auf die abschließenden Geschäfte geben wird. Da sich die Investmentgesellschaft in der Desinvestitionsphase befindet und sich derzeit nur noch zwei Immobilien im Bestand befinden, von denen eine Immobilie bereits in 2019 notariell beurkundet wurde, sind negative Auswirkungen auf den Erfolg der Gesellschaft als niedrig bis gar nicht anzusehen.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wenngleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehende Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobilienmärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

## 5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 waren (inklusive der Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 13 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 Mitarbeiter in Teilzeit. Im Laufe des Jahres gab es 3 Austritte und bis zum 31.12.2019 4 Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr 2019 nahezu unverändert ca. 16 Mitarbeiter beschäftigte. Zum 31.12.2019 beschäftigte die KVG 17 Mitarbeiter – hiervon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.028.665 EUR (Vorjahr: 730.508 EUR) sowie 183.393 EUR (Vorjahr: 99.405 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

## 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 sowie die interne Revision wurden 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	

## II. Jahresabschluss

### 6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung\*

6

#### 1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2019 ist durch die Alpha Ordinatium 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 2019 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019 sind der Beilage angefügt.

**Beschlussvorschlag:** Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen.

#### 2. Entlastung der Geschäftsführung

**Beschlussvorschlag:** Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

#### 3. Wahl des Abschlussprüfers 2020

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2020 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

**Beschlussvorschlag:** Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

\* Sollte die Officium 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](mailto: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 31.12.2019

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

	<b>31.12.2019</b> <b>EUR</b>	<b>31.12.2018</b> <b>EUR</b>
<b>I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>A. AKTIVA</b>		
1. Sachanlagen / Verkehrswerte	14.867.000,00	40.905.600,00
2. Anschaffungsnebenkosten	278.238,36	1.856.245,02
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	719.619,94	1.381.527,35
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	321.325,33	1.966.895,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	898.006,52	1.578.136,37
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>17.084.190,15</b>	<b>47.688.404,47</b>
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	481.774,25	833.731,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.723.672,90	21.357.511,08
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	476.568,69	1.100.409,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	25.439,25	85.415,25
b) Andere	667.846,07	1.196.265,32
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	-3.982.997,38	16.009.502,62
b) Kapitalrücklagen	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	5.933.522,99	3.643.761,50
d) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	1.937.458,50	-3.405.998,37
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.296.554,88	5.343.456,87
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>17.084.190,15</b>	<b>47.688.404,47</b>

## 8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	3.721.177,61	5.059.464,61
b) Sonstige betriebliche Erträge	63.919,19	235.580,90
<b>Summe der Erträge</b>	<b>3.785.096,80</b>	<b>5.295.045,51</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-316.369,46	-438.256,80
b) Bewirtschaftungskosten	-2.861.621,67	-3.980.564,23
c) Verwaltungsvergütung	-99.832,21	-127.515,29
d) Verwahrstellenvergütung	-26.775,00	-26.875,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-63.700,00	-71.022,69
f) Sonstige Aufwendungen	-1.717.510,94	-1.823.587,27
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-5.085.809,28</b>	<b>-6.467.821,29</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.300.712,48</b>	<b>-1.172.775,78</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	6.995.504,30	6.516.232,65
b) Realisierte Verluste	-398.236,94	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>5.296.554,88</b>	<b>5.343.456,87</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.867.768,16	1.119.328,32
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-1.578.006,67	-2.155.365,37
<b>7. Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>2.289.761,49</b>	<b>-1.036.037,05</b>
<b>8. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>7.586.316,37</b>	<b>4.307.419,82</b>

## 9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

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, der KARBV sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Gemäß §§ 158, 135 Abs. 2 KAGB waren die §§ 264 bis 289a HGB zu beachten, soweit Spezialvorschriften des KAGB nichts anderes vorsehen.

### 9.2. 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 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 wird der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter gutachterlich ermittelt. 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 **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 gem. § 22 (3) KARBV **realisierte und nicht realisierte 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 aus Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten unter Berücksichtigung der Ausbuchung der Restbuchwerte der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte ist als Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ausgewiesen.

### 9.3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Bei den **Sachanlagen** in Höhe von TEUR 14.867 (Vorjahr: TEUR 40.906) und **Anschaffungsnebenkosten** in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 1.856) handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, die alle in 2015 und 2016 erworben wurden. In 2019 wurden diverse Objekte verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 720 (Vorjahr: TEUR 1.382) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 1.967) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung. Darin enthalten sind Forderungen aus Objektverkäufen in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: 1.738).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 898 (Vorjahr: TEUR 1.578) werden überwiegend Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

#### Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 482 (Vorjahr: TEUR 834) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 64), für Leerstandskosten (TEUR 70) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 349).

Unter **Kredite** in Höhe von TEUR 4.724 (Vorjahr: TEUR 21.358) werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf den im Bestand befindlichen Immobilien besichert sind.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 477 (Vorjahr: (TEUR 1.100) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 693 (Vorjahr TEUR 1.282) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 668 (Vorjahr: TEUR 1.196), die im Wesentlichen erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen betreffen, und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 85).

	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. Kredite	4.724 (688)	0 (15.888)	0 (4.782)	4.724 (21.358)
2. Verbindlichkeiten aus LuL	477 (1.100)	0	0	477 (1.100)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	25 (85)	0 (0)	0 (0)	25 (85)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	668 (1.196)	0 (0)	0 (0)	668 (1.196)
	<b>5.894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.894</b>

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -43.968 (Vorjahr: TEUR -23.975), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 5.934 (Vorjahr: TEUR 3.644), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.937 (Vorjahr: TEUR -3.406), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 5.297 (Vorjahr: TEUR 5.343) 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 TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 80) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Komplementäre</b>		
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kommanditisten</b>		
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>23.115.072,62</b>	<b>30.803.152,80</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	-19.992.500,00	-11.995.500,00
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	5.296.554,88	5.343.456,87
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.289.761,49	-1.036.037,05
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>10.708.888,99</b>	<b>23.115.072,62</b>

### Verwendungsrechnung zum 31.12.2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.296.554,88	5.343.456,87
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.296.554,88	5.343.456,87

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2019 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Gewinn EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Komplementär</b>					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Kommanditist</b>					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-23.975.497,38	0,00	-19.992.500,00	0,00	-43.967.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	<b>1.937.458,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.296.554,88</b>	<b>7.234.013,38</b>
	19.471.311,12	0,00	-19.992.500,00	5.296.554,88	4.775.366,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.471.311,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-19.992.500,00</b>	<b>5.296.554,88</b>	<b>4.775.366,00</b>

## Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Aus-schüttungen im Berichtsjahr TEUR 19.993) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlast-schriften (im Berichtsjahr Gewinn TEUR 5.297) 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.

## 9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Erträge

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** in Höhe von TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 5.059) handelt es sich um die Mieterträge aus den in 2015 und 2016 erworbenen Objekten.

### Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 438) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von TEUR **2.862** (Vorjahr: TEUR 3.981) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für die im Geschäftsjahr 2015 und 2016 erworbenen Objekte.

Die **Verwaltungsvergütung** von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 127) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 71) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR **1.718** (Vorjahr: TEUR 1.824) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Vermittlungsprovisionen	27	53
Assetmanagement	300	300
Periodenfremde Aufwendungen	118	702
Gewerbesteuer	446	347
Forderungsverluste	536	76
Rechts- und Beratungskosten	35	195

Aus **Veräußerungsgeschäften** realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 6.996 (Vorjahr: TEUR 6.516) sowie Verluste in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR -1.036) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objekte von TEUR 3.868 (Vorjahr: TEUR 1.119) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten von TEUR 1.578 (Vorjahr: TEUR 2.155) unter Berücksichtigung der Ausbuchung des Restbuchwertes der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte.

## 9.5. Sonstige Angaben

### Ergebnisverwendung

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR **5.296.554,88** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### 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, Kaufmann  
Sascha Müller, Kaufmann  
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,27
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000*

\*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

## 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*)	
	EUR		EUR	
2016	EUR	36.417.489,91	EUR	0,91
2017	EUR	30.803.152,80	EUR	0,77
2018	EUR	23.115.072,62	EUR	0,58
2019	EUR	10.708.888,99	EUR	0,27

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung 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 = Gesamtkostenquote *)	EUR	<b>20.591.730,92</b> <b>9,26 %</b>
Transaktionskosten **)	EUR	<b>2.042.938,03</b>
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung		<b>9,92 %</b>

\*) 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	99.832,21
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	26.775,00

\*) 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.

## Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

### Veräußerungsgeschäfte

Mit Datum vom 10.10.2019 hat die Gesellschaft den Verkauf der Immobilie Frankfurt am Main, Münchener Straße, mit einem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 12.400 beurkundet. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass spätestens im vierten Quartal die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen und der Besitz auf den neuen Eigentümer übergehen kann. Aktuell befindet man sich im Austausch mit den zuständigen Ämtern um eine schnelle Abwicklung herbeizuführen.

Mit Datum vom 13.12.2019 hat die Gesellschaft den Verkauf der Immobilien Siegen, Liegnitzer Straße beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgehende Kaufpreis beträgt TEUR 957; der Übergang des wirtschaftlichen und zivilrechtlichen Eigentums erfolgte am 01.03.2020.

Weiterhin befindet sich die Gesellschaft mit der Immobilie Würzburg seit Beginn des Jahres 2020 im Einzelvertrieb der sieben Wohnungen. Dies bringt zwar einen erhöhten Aufwand mit sich, jedoch wird durch die stückweise Veräußerung der Immobilie die Erzielung eines gesteigerten Verkaufserlöses erhofft. Zurzeit befinden sich zwei Wohnungen in Verhandlung mit Kaufinteressenten, bei denen bereits ein Notartermin vereinbart wurde.

### Gesamtbewertung der Risikolage

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Coronakrise geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft sich im Verkauf oder Abwicklung der letzten Immobilien befindet. Hier kann es lediglich zu verzögerter Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten und Ämtern kommen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten. Durch erhöhte Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit könnte es zu einer Dämpfung bei der Investitionsbereitschaft kommen.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung jedoch davon aus, dass es nur geringe Auswirkungen auf die abschließenden Geschäfte geben wird. Da sich die Investmentgesellschaft in der Desinvestitionsphase befindet und sich derzeit nur noch zwei Immobilien im Bestand befinden, von denen eine Immobilie bereits in 2019 notariell beurkundet wurde, sind negative Auswirkungen auf den Erfolg der Gesellschaft als niedrig bis gar nicht anzusehen.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wenngleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehenden Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobilienmärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

### 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.

## 9.6. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2019

#### I. Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	32423	Minden *)	Dombrede 54-64	(zum Teil in 2018 und 2019) 01.11.2019
DE	74564	Crailsheim	Trutenbacherweg 6,8,10	01.11.2015
DE	48431	Rheine	Felsenstraße 11-59, Dutumer Str., Nienbergstraße	01.01.2016
DE	51379	Leverkusen	Kopernikusstraße 20a/22	01.02.2016
DE	74564	Crailsheim II	Julie-Pöhler-Str. 1-11	01.02.2016
DE	36043	Fulda	Weserstr. 12-18, Mainstr. 11-17, Ronsbachstr. 31-37, Moselstr. 2-24	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Wittgensteiner Str. 100-110, 116-122	01.10.2019
DE	57078	Siegen	Breitscheidstr. 2,2a,2b	01.10.2019
DE	57080	Siegen	Am Rothenberg 25,27,29	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Am Kornberg 54,56	01.10.2019
DE	57078	Siegen	Am Bauhof 8	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Anton-Delius-Str. 46-52	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Batterieweg 12-14, Lützowstr. 32-42	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Corvinustr. 47	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Ernstweg 10-12	01.10.2019
DE	57080	Siegen	Grabettstr. 118-124	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 106	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 107-109	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Hermelsbacher Weg 108	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Lothar-Ihrle-Str. 3-5	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Marienbornerstr. 212	01.10.2019
DE	57074	Siegen	Rappenweiher 6	01.10.2019
DE	57072	Siegen	Schlachthausstr. 4-6, Wiesenstr. 91-95, Frankfurter Str. 120	01.10.2019
DE	49808	Lingen	Mühlenbachstr. 21-35; Glogauer Str. 1-7, Langbielauer Str. 1-8,10-16	01.10.2019
DE	57076	Siegen	Siegstr. 93,95,97	22.10.2019
DE	60329	Frankfurt a. M. **)	Münchener Str. 47	noch nicht erfolgt (voraussichtlich 2020)
DE	57072	Siegen **)	Liegnitzer Str. 66,74,88	noch nicht erfolgt (voraussichtlich 2020)

\*) Teilverkauf in 2018 und 2019

\*\*) Bei diesen Verkäufen wurden notarielle Kaufverträge im Berichtsjahr mit der UR Nr. 676/2019 vom 10. Oktober 2019 zum Kaufpreis von 12.400 TEUR und UR Nr. 812/2019 vom 13. Dezember 2019 zum Kaufpreis von 957 TEUR geschlossen. Zum 31.12.2019 ist die ICD 7 Renovation Plus GmbH & Co. KG sowohl noch wirtschaftlicher als auch zivilrechtlicher Eigentümer der Objekte.

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale***
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	W, B	W, Gew	01.04.2016	1960	844	634	1.366	G, A
97084 Würzburg, Prager Ring 2	W	W	01.10.2015	1992	1162,83	-	623	-
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	W	W	01.09.2016	1979	1695	-	1.077	G

**\* Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

B = Büro- und Geschäftsgebäude

**\*\* Art der Nutzung:**

W = Wohnen

G = Gewerbe

**\*\*\* Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage

A = Aufzugsanlage

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

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand (EUR)	Restnutzungsdauer (Jahre)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit (RLZt) Mietverträge (Jahre)					
60329 Frankfurt am Main, Münchener Str. 47	65,23%	W: unbefristet, Gewerbe bis 12/2021	8.250.000	499.862	47	228.352	37,43%
97084 Würzburg, Prager Ring 2	100%	unbefristet	1.510.000	91.260	43	65.300	67,28%
57072 Siegen, Liegnitzstr. 66,74,88	21,22%	unbefristet	770.000	69.360	40	477.281	0,00%

### Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

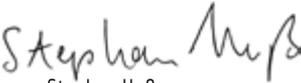
## 10. Bilanzaid

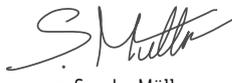
### ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

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 29. Mai 2020

  
gez. Stephan Huß

  
gez. Sascha Müller

  
gez. Holger Kalmbach

## 11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

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

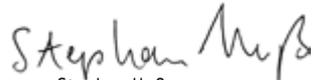
Nach der Beurteilung des Abschlussprüfers, der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG, entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Seitens des Abschlussprüfers hat die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt.

Crailsheim, den 05. Juni 2020

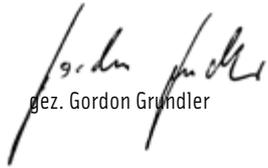
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 7 GmbH

  
gez. Sascha Müller

  
gez. Stephan Huß

  
gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer

  
gez. Gordon Grundler

  
gez. Dr. Thomas Peters



### III. Kurzüberblick

#### ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Stand 01.04.2020)

##### Sehr geehrte Damen und Herren,

in tabellarischer Form wird auf den folgenden Seiten eine Übersicht der bis zum 01.04.2020 von dem Alternativen Investmentfonds über die Objektgesellschaften erworbenen Liegenschaften gegeben.

Es konnten bereits zu einem erfreulich frühen Zeitpunkt der Platzierung des Kapitals, interessante und den prospektierten Anlagebedingungen entsprechende Objekte gesichert und erworben werden.

Der Übergang in das Eigentum der Fondsgesellschaft erfolgt sukzessive innerhalb des Geschäftsjahres 2019, vorwiegend im 2. Kalenderquartal. In der Übersicht werden auch die seitens der Fondsgesellschaft geplanten und budgetierten Maßnahmen aufgelistet, um die Immobilien im Wert zu erhalten und zu steigern.

Sowohl die Platzierung des Eigenkapitals als auch die Anbindung weiterer Liegenschaften verläuft im aktuellen Geschäftsjahr über Plan. Dies bestätigt bereits jetzt das erhöhte Eigenkapital- und Investitionsvolumen und die hohe Anzahl an Fondszeichnern.

Haben Sie Fragen zu Ihrem Investment oder zum Kurzüberblick? Wir sind werktags von 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr unter +49 6 21 49 08 12 – 0 für Sie zu erreichen. Gerne können Sie uns auch eine E-Mail an [fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de](mailto:fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de) zukommen lassen.

Wir danken für Ihr Vertrauen und freuen uns auf das weitere Managen Ihres Investments!

Mit freundlichen Grüßen



Sascha Müller

ICD 7 GmbH, Geschäftsleitung des  
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus



Holger Kalmbach

ICD 7 GmbH, Geschäftsleitung des  
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus

### III. Immochance Deutschland 7 Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Wetzlar <b>VERKAUFT</b>	11/118	1954	- Energetische Sanierung - Dachgeschoss-Ausbau/Dachbodendämmung - Installation von Dachterrassen - Leerwohnungssanierung - Revitalisierung der Aussenanlagen	10.687 m <sup>2</sup>	9.400.000 EUR		circa 9,00 %
	Crailsheim I <b>VERKAUFT</b>	3/18	1955	- Energetische Sanierung - Installation von Balkonen - Erneuerung Fenster/Einbau Zentralheizung - Leerwohnungssanierung	1.103 m <sup>2</sup>	1.322.000 EUR		über 6,00 %
	Crailsheim II <b>VERKAUFT</b>	6/36	1955	- Energetische Sanierung - Einbau neuer Fenster - Sanierung der Fassade - Dachbodendämmung - Erneuerung der Haustüranlage	3.349 m <sup>2</sup>	3.343.000 EUR		über 7,00 %
	Würzburg	1/7	1993	Im Rahmen der Objektumwandlung in 2018: - Überarbeitung der Elektronik - Überarbeitung Sanitär - Malermäßige Instandsetzung - Erneuerung der Bodenbeläge - Sanierung Bestandsgebäude	845 m <sup>2</sup>	1.416.000 EUR		über 7,00 %
	Frankfurt	1/47	1965	- Umwandlung der Bürofläche in Wohnraum - Neubau Hinterhaus: Erstellung zus. 5 Etagen	3.450 m <sup>2</sup>	6.500.000 EUR zzgl. Neubau/Umbau		über 6,00 %
	Fulda <b>VERKAUFT</b>	24/166	1927 - 1928	- Leerwohnungssanierung	8.002 m <sup>2</sup>	6.354.000 EUR		über 8,00 %
	Minden <b>VERKAUFT</b>	6/55	1976	- Sanierung von Fassadenflächen - Malermäßige Instandsetzung - Einbau neuer Heizungsanlage - Einbau neuer Haustüranlage Fertigstellung im 2. Quartal 2018	3.784 m <sup>2</sup>	2.999.000 EUR		über 8,00 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Maßnahmen in Planung  
 Bauphase begonnen

Maßnahmen nahezu fertiggestellt  
 abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung  
\*\* Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

### III. Immochance Deutschland 7 Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Rheine <b>VERKAUFT</b>	25/164	1970	- Leerwohnungssanierung - Energetische Sanierung (teilweise)	12.179 m <sup>2</sup>	9.013.000 EUR		über 8,00 %
	Lingen <b>VERKAUFT</b>	27/127	1960	- Leerwohnungssanierung - Dachbodendämmung - Energetische Sanierung (teilweise)	8.018 m <sup>2</sup>	6.800.000 EUR		über 8,00 %
	Leverkusen <b>VERKAUFT</b>	2/20	1968/1997	- Wohnungssanierung bei Mieterwechsel	1.353 m <sup>2</sup>	1.765.000 EUR		über 8,00 %
	Siegen I <b>VERKAUFT</b>	13/136	1960 - 1966, 1992 - 1997	Zum Teil: - Energetische Sanierung - Dachbodendämmung - Renovierung der Treppenhäuser - Leerwohnungssanierung	9.421 m <sup>2</sup>	8.876.000 EUR		über 7,00 %
	Siegen II <b>VERKAUFT</b>	13/158	1900 - 1979	- Leerwohnungssanierung - allg. Instandhaltung	9.575 m <sup>2</sup>	6.489.000 EUR		circa 9,00 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

 Maßnahmen in Planung  
 Bauphase begonnen

 Maßnahmen nahezu fertiggestellt  
 abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung  
\*\* Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

**PRIMUS VALOR AG**

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)

Internet: [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)