

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2020

ImmoChance Deutschland 8

Renovation Plus GmbH & Co.

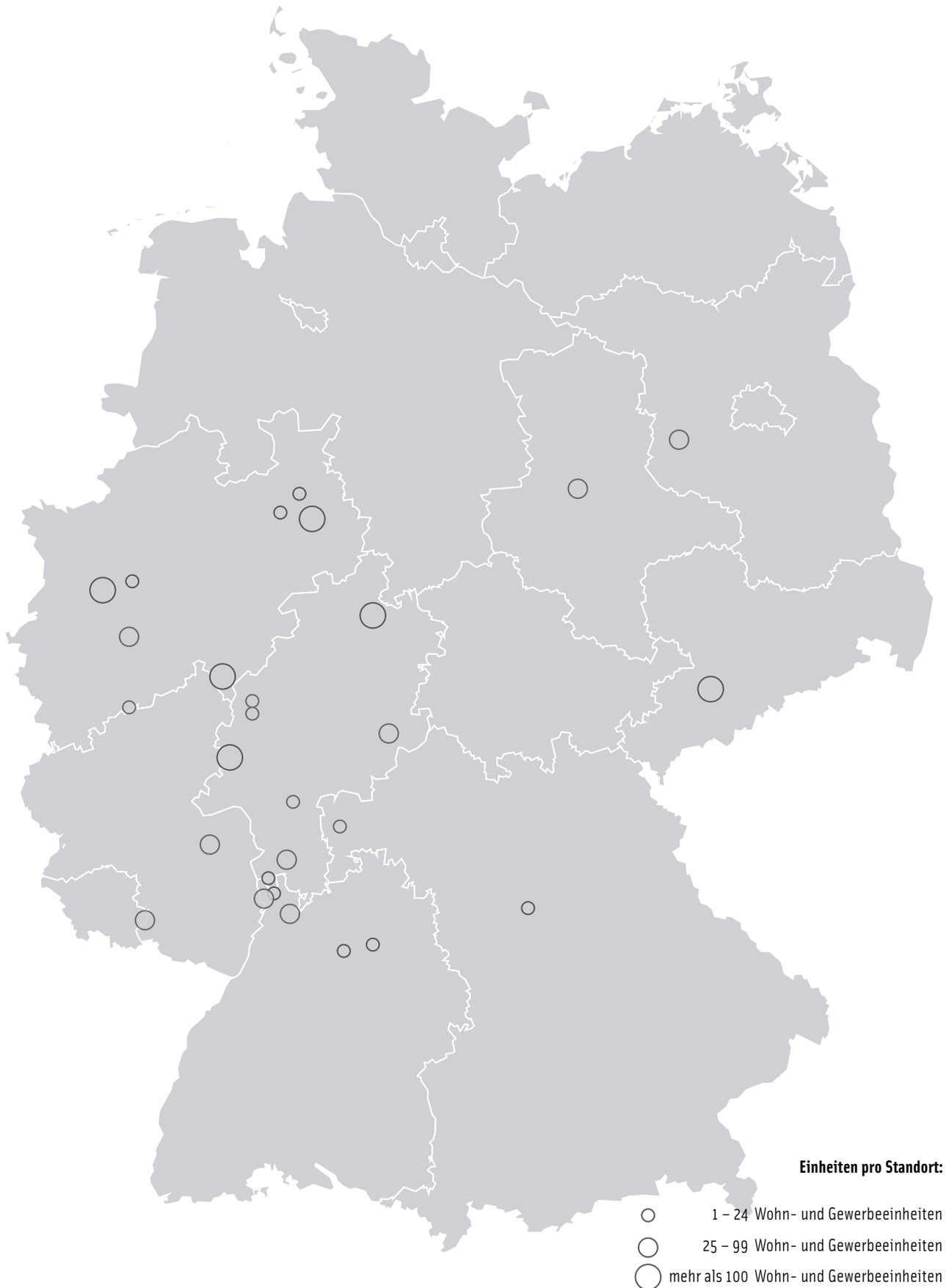
geschlossene Investment KG

8

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	7
Objektübersicht ICD 8 R+	8
Bestandsoptimierung ist nachhaltig	13
Wohnimmobilien – ein Stabilitätsanker	15
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	17

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	21
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen	21
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	22
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	22
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	24
2. Tätigkeitsbericht	25
2.1. Laufende Tätigkeiten	25
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	29
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	33
3. Wirtschaftsbericht	35
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	35
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	35
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	36
3.4. Lage des Unternehmens	36
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	38
4. Chancen- und Risikobericht	39
4.1. Risikoprofil	39
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	39
4.3. Risikomanagementsystem	39
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	40
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	41
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	41

INHALTSVERZEICHNIS

5. Weitere Lageberichtsangaben	43
5.1. Nachtragsbericht	43
5.2. Angaben zu Vergütungen	44
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	44

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	45
7. Bilanz	47
8. Gewinn- und Verlustrechnung	48
9. Anhang für das Geschäftsjahr	49
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	49
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	49
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	50
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	55
9.5. Sonstige Angaben	56
9.6. Immobilienverzeichnis	58
10. Bilanzzeit	67
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	67

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor ungefähr einem Jahr – während der Erstellung des Jahresberichts 2019 – begann gerade die Corona-Pandemie und ganz Deutschland fragte sich, wie die weitere Entwicklung sein wird. Im Rückblick auf die letzten zwölf Monate können wir mit Gewissheit sagen, dass 2020 ein Jahr war, das uns allen noch lange in Erinnerung bleiben wird, und das wir – trotz seiner vielen Herausforderungen – erfolgreich für Sie meistern konnten. So lässt sich bereits jetzt festhalten, dass sich Wohnimmobilien auch in dieser Krise erneut als Stabilitätsanker erwiesen haben. Bundesweit bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien stabil und auch 2020 stiegen trotz der Thematik „Corona“ die Immobilienpreise weiter.

Während die Pandemie den Trend hin zu Home-Office verstärkt hat, sehen wir in der Bevölkerungszunahme sowie der Steigerung der Wohnfläche pro Kopf zusätzliche Treiber für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum, welche durch die aktuellen Neubauzahlen nicht ausgeglichen werden kann. Herausforderungen für Vermieter liegen u.a. darin, mit Preissteigerungen bei Renovierungen und Ersatzinvestitionen umzugehen, einen Ausgleich zwischen Renditeerzielung und Mieterinteressen zu finden und auf mögliche Gesetzesänderungen vorbereitet zu sein. Hier sehen wir uns mit unseren Fonds und der Strategie „Renovation Plus“ gut aufgestellt.

Planmäßig wurde 2020 im ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8 R+) die weitere Aufwertung des zwischen Ende 2016 und Mitte 2018 erworbenen Immobilienbestandes vorangetrieben, um deren langfristige Attraktivität zu sichern, die Rentabilität zu steigern und den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ zu reduzieren. Gut 12 Mio. EUR an Sanierungsmaßnahmen wurden zur Bestandoptimierung geplant und die Umsetzung geht mit großen Schritten voran. Bis Mai 2021 konnten insgesamt schon 334 Einheiten des Fonds-Portfolios saniert werden. Somit wurden bereits ca. 20 Prozent des Fonds-Portfolios aufgewertet und deren Optimierungspotenzial ausgeschöpft – weitere Bestandsoptimierungen sind in der Umsetzung.

Doch auch wir sehen uns mit den Auswirkungen von „Corona“ konfrontiert und müssen uns den Herausforderungen gehobener Bau- sowie Rohstoffpreise stellen. Auch die Verfügbarkeit von Handwerkern oder der fristgerechte Erhalt von Genehmigungen sind Voraussetzungen für die fristgemäße Umsetzung geplanter Maßnahmen. Aufgrund langjähriger Kontakte und Erfahrungen sehen wir uns auch für diese Hürden bestens gewappnet.

Wir bewerten den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin als attraktiv und sehen insbesondere in der energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien (siehe hierzu Seite 13 dieses Jahresberichts) ein sehr wichtiges Konzept. So können attraktive Anlagerenditen mit klimapolitisch notwendigen Reduzierungen von CO₂-Emissionen der Immobilien erzielt werden. Mit der Investition in die energetische Erneuerung der Immobilien leistet Ihre Fonds-Einlage einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele sowie der dauerhaften Reduktion von CO₂-Emissionen.

Die bisherige Performance aller unserer Investments können Sie Seite 7 entnehmen, welche den bisherigen Erfolg unserer Anlagestrategie in Deutsche Wohnimmobilien unter Beweis stellt. Sämtliche Investments konnten die prognostizierten Auszahlungswerte erfüllen oder teils deutlich übertreffen. Wir planen derzeit, im zweiten Halbjahr 2021 mit ersten Immobilien am Standort Detmold die Verkaufsphase des ICD 8 R+ zu starten.

Mit freundlichen Grüßen

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

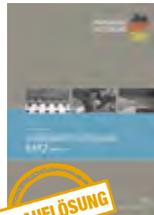
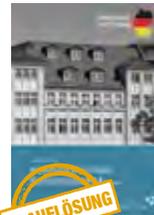
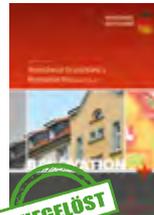

Sascha Müller


Holger Kalmbach

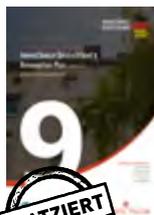
BAD KREUZNACH, STEINKAUT



AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO

	 IN AUFLÖSUNG	 IN AUFLÖSUNG	 IN AUFLÖSUNG	 PLATZIERT	 AUFGELÖST
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008	12.2007 – 12.2008	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	239	245	317	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR	ca. 18,9 Mio. EUR	ca. 20,3 Mio. EUR	ca. 26,7 Mio. EUR	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	142%	159,5%	136,5%	62%	136,5%
Erwartete Gesamtauszahlung	über 250%	über 200%	ca. 259%		

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

	 AUFGELÖST	 IN AUFLÖSUNG	 PLATZIERT	 PLATZIERT	 PLATZIERT
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	10.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295	1.371	2.968	2.855	ca. 3.000
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	117,25%	115,5%	15%	7,5%	-

* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)

OBJEKTÜBERSICHT ICD 8 R+

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Detmold	45/345 WE/ 11 GE	     	
	Heilbronn (Sülmerstraße)	1/10 GE	     	
	Herborn VERKAUFT	1/3 GE	     	
	Limburg	7/77 WE	     	
	Ludwigshafen (Hartmannstraße)	1/12 WE/ 1 GE	     	
	Nürnberg	202 Betten	     	
	Siegen VERKAUFT	11/106 WE	     	
	Solingen	2/17 WE	     	
	Bad Kreuznach	5/86 WE	     	

 **Energetische Sanierung**
Dämmung Dach/Fassade, Heizung,
Fenster

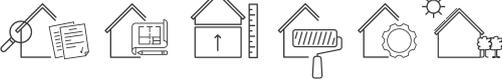
 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

 **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Ludwigshafen (Oberstraße)	1/26 WE/ 7 GE		
	Heidelberg	1/8 WE		
	Heilbronn (Gustav- Binder-Straße)	2/33 WE/ 11 GE		
	Fulda (Blücherstraße/ Scharnhorstraße)	5/44 WE		
	Limburg (In der Schwarzerde) VERKAUFT	1/11 WE		
	Bonn (Rochusstraße)	1/14 WE/ 8 GE		
	Solingen (Mittelstraße/ Hochstraße)	1/41 WE		
	Dillenburg	12 WE		
	Kassel	5/129 WE/ 1 GE		

 Maßnahmen in Planung  Bauphase begonnen  Maßnahmen nahezu fertiggestellt  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Öhringen VERKAUFT	4/24 WE	     	
	Bielefeld	1/16 WE	     	
	Bad Salzuflen	1/6 WE	     	
	Gelsenkirchen	1/4 WE/ 2 GE	     	
	Duisburg (Berchumer Straße)	1/12 WE	     	
	Duisburg- Portfolio	3/90 WE	     	
	Frankfurt (Zum Gipelhof)	1/12 WE	     	
	Magdeburg	3/54 WE	     	
	Ludwigshafen	2/30 WE/ 3 GE	     	

 **Energetische Sanierung**
Dämmung Dach/Fassade, Heizung,
Fenster

 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

 **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**
Heizung, Wasser- Abwasser, Elektro

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Alsbach-Hähnlein	2/46 WE/ 5 GE		
	Mannheim	1/9 WE/ 5 GE		
	Lampertheim	1/22 WE/ 2 GE		
	Neunkirchen	1/37 WE		
	Kassel	4/41 WE/ 8 GE		
	Aschaffenburg	1/13 WE		
	Portfolio Brandenburg	12/95 WE/ 5 GE		
	Portfolio Chemnitz	8/250 WE/ 10 GE		
	Heidelberg	18 WE		

 Maßnahmen in Planung
  Bauphase begonnen
  Maßnahmen nahezu fertiggestellt
  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant



...FÜR DAS KLIMA

Der Klimawandel schreitet spürbar voran und betrifft uns alle. Fest steht: Der vorhandene Klimawandel und die Erfüllung der gesetzten Ziele der Bundesregierung stellen uns in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen. Im Fokus steht hier eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, vor allem im CO₂-Sektor. Das vorgegebene Emissionsziel für 2030 kann demnach nur erlangt werden, wenn über alle Sektoren hinaus in den nächsten 10 Jahren eine Reduktion von über 25 Prozent stattfindet. Auch wenn in der letzten Dekade lediglich eine Reduktion um knapp 20 Prozent erreicht werden konnte, erscheint das Ziel dennoch im Bereich des Möglichen.

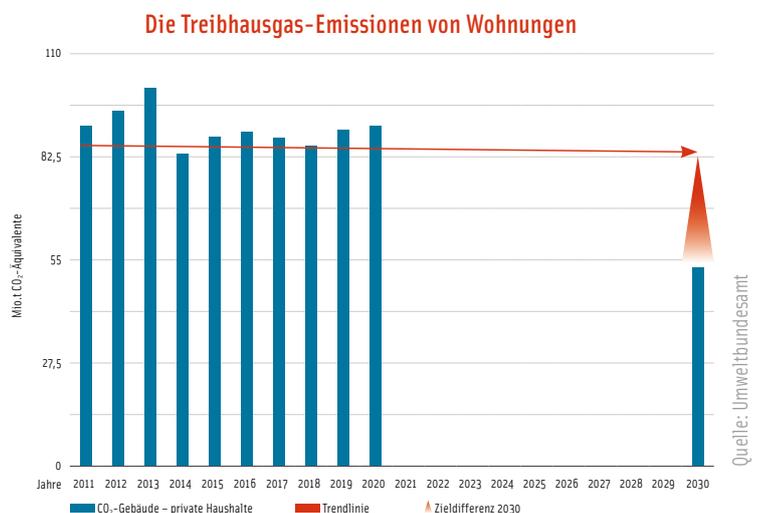
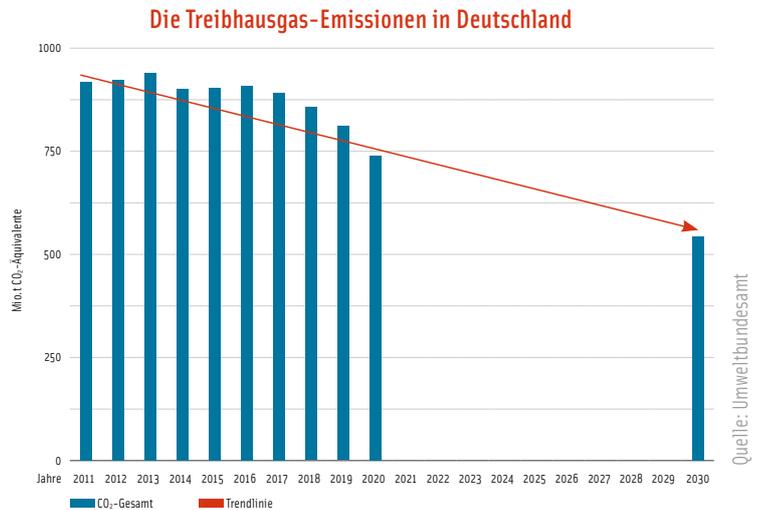
Von den aktuell 42,5 Millionen Wohneinheiten in Deutschland sind $\frac{3}{4}$ älter als 40 Jahre. Sie verfehlen zudem meist deutlich die derzeitigen energetischen Standards. Dies führt aktuell dazu, dass nahezu jede achte Tonne CO₂ durch Wohnungen entsteht. Eine deutliche CO₂-Reduktion dieses Sektors ist nur durch eine weitere energetische Optimierung des Wohnimmobilienbestands zu erreichen. Der Wohnimmobiliensektor konnte als einziger die Emissionsziele des Jahres 2020 nicht erfüllen und liegt mit 90 Millionen Tonnen CO₂ genauso hoch, wie schon im Jahr 2011. Das anspruchsvolle Ziel für 2030 liegt nach aktuellem Stand bei 53 Millionen Tonnen CO₂, was einer weiteren Reduktion um 40 Prozent gegenüber 2020 entspricht.

Das durchaus anspruchsvolle Ziel einer weiteren Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnbereich auf 53 Millionen Tonnen im Jahr 2030 ist nur durch eine deutliche Verbesserung der Effizienzwerte im Bestand erzielbar. Neue Fenster und Türen, die Dämmung von Dach und Wänden oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen sind oft genutzte Optimierungsmaßnahmen.

Unabhängige Untersuchungen zeigen, dass umfassende energetische Maßnahmen zu einer Reduktion der Klimagase um gut 80 Prozent führen können und dass die verbleibenden CO₂-Emissionen bei ganzheitlicher Betrachtung sogar unter den Werten für Neubauten im Passivhausstandard am Stadtrand liegen können.

Bei Umsetzung der Reduktionspotenziale von 80 Prozent im Bestand ergibt sich zur Realisierung der Einsparungsziele bis 2030 die Notwendigkeit, im Bestand jährlich mindestens 5 Prozent der Wohneinheiten energetisch zu verbessern. Dieses Vorgehen wird seit 2020 von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit bis zu 20 Prozent der Umsetzungskosten gefördert. Trotzdem werden bundesweit bisher nur 1 Prozent der Wohnimmobilien jährlich energetisch optimiert.

Primus Valor geht in den Fonds der Reihe „ImmoChance Deutschland Renovation Plus“ regelmäßig deutlich über diese branchenüblichen Sanierungsquoten hinaus. So werden bei allen Immobilien die Optimierungschancen geprüft und vielfältige Möglichkeiten zur CO₂-Reduzierung genutzt. Der Fonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8 R+) hat seit Fondsschließung im Mai 2018 bereits 10 Prozent des Wohnungsbestandes jährlich energetisch optimiert. Der Fonds ICD 10 R+ plant derzeit energetische Sanierungen an mehr als 2/3 der Standorte umzusetzen. So profitieren Investoren nicht nur von attraktiven Renditen, sondern leisten einen messbaren Beitrag zur Erreichung der deutschen Klimaziele.





...BESONDERS IN KRISENZEITEN

Unabhängige Untersuchungen zeigen, dass Wohnimmobilien insbesondere auch in Krisenzeiten besonders wertstabil sind. Vor allem das Jahr 2020 und die damit verbundenen Auswirkungen der Corona-Krise haben dies bestätigt. Während die Kapitalmärkte zu Beginn der Coronakrise um bis zu 40 Prozent Verluste erlitten, verzeichneten die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland das gesamte Jahr über einen stetigen Wertzuwachs. Seitens der deutschen Presse wird diese Ansicht geteilt:

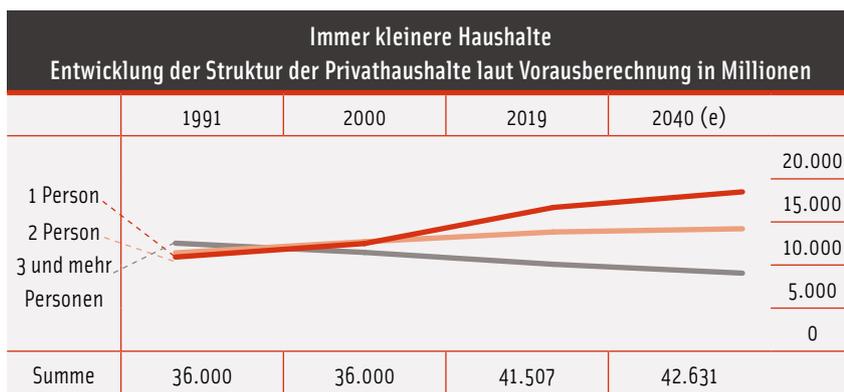
„Krise... welche Krise? Die Corona-Pandemie verbreitet Angst und Schrecken. Das macht Wohnungen und Häuser als Geldanlage noch beliebter.“
€uro-Magazin – Oktober 2020, Seite 28

„Boom ohne Ende – ... Experten erwarten [für Wohnimmobilien] weiter steigende Preise.“
Handelsblatt – 23.09.2020, Seite 36

„Preise für Wohnimmobilien steigen um 7,8 % – Wohnimmobilien verteuern sich trotz Corona-Krise weiterhin.“
Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung, 28.12.2020

„Inflationsgefahr wächst – Banker und Ökonomen rechnen 2021 in Deutschland mit drei Prozent Preissteigerung. Und auch mittelfristig dürfte die Teuerung weiter zulegen.“
Handelsblatt – Ausgabe vom 23.09.2020, Seite 36

KLEINERE HAUSHALTE, MEHR HOME-OFFICE



Quelle, eigene Darstellung in Anlehnung an: Destatis, WELT

Die Entwicklung der letzten 30 Jahre zeigt deutlich, dass es eine bundesweite Tendenz zu immer kleineren Haushalten gibt. Die durchschnittlich genutzte Wohnfläche hat sich seit dem Jahr 1990 von knapp 35 m² auf fast 47 m² pro Person erhöht. Doch auch der Trend hin zur vermehrten Anwendung von Home-Office hat die Nachfrage nach Wohnraum bestärkt. So nutzten im Lock-down 10 Prozent der Arbeitnehmer zusätzlich die Möglichkeit des Home-Office.

Nach einer Studie der Deutschen Bank aus dem September 2020 könnte diese Verschiebung den Bedarf von bis zu 10 Millionen Quadratmetern an zusätzlicher Wohnfläche ergeben. Dies entspricht einem Drittel des jährlichen Zubaus an Wohnfläche, so dass diese Forderung aller Voraussicht nach schwer zu erfüllen sein wird.



Nachfolgend möchten wir Ihnen in grundlegender Form Informationen zur steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Fondsanlage zur Verfügung stellen. Zur Klarstellung möchten wir darauf hinweisen, dass wir damit keine steuerliche Beratung durchführen und keine Beratungstätigkeiten in diesem Bereich anbieten.

Es handelt sich bei den folgenden steuerlichen Informationen um Grundlagen, die Sie bei der Erstellung Ihrer Einkommensteuererklärung unterstützen sollen. Wir empfehlen in jedem Fall, diese Informationen mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu besprechen.

Durch Ihre Zeichnung an unserer Investmentgesellschaft sind Sie mittelbar als Treugeber und Gesellschafter (Mitunternehmer) an der Personengesellschaft beteiligt. Personengesellschaften gelten als transparente Gesellschaften, sodass die Besteuerung der Gewinne und Verluste nicht auf Ebene der Gesellschaft vorgenommen werden, sondern innerhalb der Einkommensteuererklärung auf Ebene der Gesellschafter.

Als Investmentgesellschaft sind wir verpflichtet, eine gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung bei dem jeweiligen Betriebsstättenfinanzamt einzureichen. Die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung an das Betriebsstättenfinanzamt erfolgt für die Investmentgesellschaft bis Ende Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres – für das Kalenderjahr 2020 also bis Ende Februar 2022. Innerhalb der Feststellungserklärung werden die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte und mit diesen in Zusammenhang stehende andere Besteuerungsgrundlagen gesondert festgestellt. Im Anschluss an die Erstellung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erhalten Sie von uns eine steuerliche Ergebnismitteilung zur optionalen Berücksichtigung innerhalb Ihrer Einkommenssteuererklärung.

Uns ist bewusst, dass die Frist zur Abgabe der Steuererklärung für natürliche Personen zum 31.07. des auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres endet.

Die Finanzverwaltung prüft die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung und erlässt dann den Feststellungsbescheid, der zugleich auch als Grundlagenbescheid gilt. Aus diesem Grundlagenbescheid ergeben sich die steuerlichen Ergebnisse einzeln für jeden Anleger, die von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

Erfahrungsgemäß ergeht der Feststellungsbescheid mit Abweichungen zur eingereichten Steuererklärung, weshalb die Investmentgesellschaft diesen nach Erhalt prüft und bei Bedarf Einspruch einlegt. Dies ist notwendig, da Anleger gegen die Einkünfte aus dem Grundlagenbescheid keinen direkten Einspruch einlegen können. Dies kann zu einer Verzögerung bis zum finalen Grundlagenbescheid führen. Durch die automatische Übermittlung des Grundlagenbescheides an die Wohnsitzfinanzämter, von denen die Investmentgesellschaft keine Kopien erhält, veranlasst das Wohnsitzfinanzamt der Anleger anschließend eine Korrektur des Einkommensteuerbescheides.

Zusätzlich zur gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung findet eine Feststellung der Gewerbesteuer-Anrechnung nach § 35 EStG statt. Die Investmentgesellschaft als auch die untergeordneten Objektgesellschaften gelten gewerbesteuerrechtlich als Steuersubjekt und unterliegen der Gewerbesteuer. Die Investmentgesellschaft führt die Gewerbesteuer an die Kommunen bereits ab. Zur Klarstellung, die Treugeber müssen keine Zahlungen der Gewerbesteuer leisten sondern haben hieraus lediglich eine Steuerersparnis, denn nach § 35 EStG vermindert sich die tarifliche Einkommensteuer des einzelnen Treugebers um das 4-fache (ab 2020) des jeweils für den Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags, maximal jedoch bis zur Höhe der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer.

Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise I:

Aufgrund der automatischen Übermittlung des Grundlagenbescheides an das Wohnsitzfinanzamt sind Anleger nicht verpflichtet die Einkünfte vorab in die Steuererklärung einfließen zu lassen. Die Berücksichtigung erfolgt von Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen und erhöht oder vermindert rückwirkend das zu versteuernde Einkommen und die hieraus resultierende Steuerzahllast bzw. -erstattung.

Vorgehensweise II:

Die Werte aus der von uns zugesandten Ergebnismitteilung können im Rahmen der Einkommensteuererklärung bereits mit erklärt werden. Dadurch sollte das Wohnsitzfinanzamt der Anleger die Einkünfte bereits bei der Veranlagung berücksichtigen, woraus bereits vorab eine erhöhte Steuerzahllast bzw. Erstattung resultiert.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht empfehlen wir die zweite Vorgehensweise, da dies eventuelle Zinszahlungen nach § 233a AO vermeiden könnte. Hierzu empfiehlt sich immer eine Abstimmung mit dem Steuerberater, da die Verzinsung auch auf Rückflüsse erfolgen würde. Ob die Einkünfte vom Wohnsitzfinanzamt bereits vor Vorlage des Grundlagenbescheides des Betriebsstättenfinanzamtes steuerlich anerkannt werden, liegt im Ermessen des zuständigen Sachbearbeiters der Finanzverwaltung und wird nach unserer Erfahrung derzeit unterschiedlich bewertet.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 8 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
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 8 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

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 8 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	Februar 2017
Ende der Platzierung:	31. Mai 2018
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2023; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2026
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 Prozent
Eigenkapital:	84.598.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	2.968

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

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 8 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller, Herrn Stephan Huß und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 26.01.2017 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2023 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2026 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.967	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 8 GmbH	0	0
Summe		2.968	84.598.000

*) gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 26.01.2017 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Seit dem 26.01.2017 hat die Alpha Ordinum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 8 übernommen und in Verwaltung. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem die Investmentgesellschaften ImmoChance Deutschland 7 (seit 01.01.2017), ImmoChance Deutschland 9 (seit 19.06.2018) und die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 10 (seit 07.01.2020) in der Verwaltung.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung gemäß Art. 12 Abs. 1. Level 2-V0, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Investmentgesellschaft ist bereits ausplatziert, weshalb im Berichtsjahr keine Vergütungsansprüche entstanden sind. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,55 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 150.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2017 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.202.271 EUR an Verwaltungsgebühr abgerechnet.

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

Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 27.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnis 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 2017 gestartet und endete mit 31.05.2018. Seitdem befinden sich die jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 86.491.290 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG befindet sich seit Anfang des Berichtsjahres in der Desinvestitionsphase und hat im Laufe des Berichtsjahres die Immobilien am Standort Siegen veräußert. Das gesamte verkaufte Portfolio umfasst eine Wohnfläche von rund 5.445 m² und verteilt sich auf 106 Wohneinheiten. Am 15.06.2020 konnte die Objektgesellschaft einen Kaufvertrag zur Veräußerung des Portfolios verhandeln und beurkunden. Der erzielte Kaufpreis belief sich auf 5.750.000 EUR vor Abzug sämtlicher Kosten und wurde mit Nutzen-Lasten-Übergang am 29.09.2020 beglichen.

Mit Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Übergang am 07.02.2020 ging die am 21.11.2019 verhandelte Immobilie in Herborn aus der Objektgesellschaft ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG in den Besitz des neuen Eigentümers über. Gemäß Kaufvertrag belief sich der Verkaufspreis der Immobilie auf 360.000 EUR und umfasste eine Gewerbefläche von 354 m² sowie zwei Stellplätzen.

Zum Ende des Berichtsjahres verhandelte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG am 11.12.2020 den Verkauf der Philippstraße in Bad Kreuznach. Die Immobilie umfasste eine Wohnfläche von 235 m² und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 655.000 EUR veräußert. Bis zum Bilanzstichtag hat der Nutzen-Lasten-Übergang noch nicht stattgefunden. Die Details zu den Anlagegeschäften nach dem Bilanzstichtag, werden im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht aufgeführt.

Auch die Teilveräußerung der Immobilie in Nürnberg in der Kohlenhofstraße konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG erhielt am 11.03.2020 den Kaufpreis in Höhe von 655.000 EUR für die Gebäude- und Freiflächen von rund 768 m². Mit der Kaufpreiszahlung wechselte das wirtschaftliche Eigentum auf den Käufer über.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG beschloss im Geschäftsjahr 2019 die Veräußerung der zuvor erworbenen Immobilie am Standort Öhringen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die Immobilie aufgeteilt und die Wohnungen einzeln vertrieben. Im Berichtsjahr gingen die restlichen Kaufpreiszahlungen der jeweiligen Käufer auf dem Konto der Objektgesellschaft ein, womit das wirtschaftliche Eigentum der Einheiten auf die Käufer wechselte.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020 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

Das Portfolio der Investmentgesellschaft umfasst insgesamt 13 Objektgesellschaften, wovon 12 der 13 Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.686 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 121.027 m² halten. Das Immobilienvermögen von 157.015.500 EUR war zum 31.12.2020 auf 86 Fondsobjekte und über 26 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2020					
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Standort	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg	554	1	18/0	2.230.000
	Ludwigshafen	4.249	2	38/7	5.509.000
	Solingen	3.587	4	58/0	3.680.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Dillenburg	1.023	1	12/0	823.000
	Limburg	2.404	4	33/0	2.900.000
> Immobilienprojekt Staffel GmbH	Limburg (IPS)	3.068	3	44/0	3.250.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	4.892	3	32/23	8.808.500
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Detmold	22.569	15	345/11	23.630.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach	4.404	3	86/0	5.656.000
	Kassel	10.651	2	128/1	15.050.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.506	2	0/2	8.585.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	473	1	8/0	2.840.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	2.593	2	44/0	5.000.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Salzuflen	455	1	6/0	274.000
	Duisburg	7.503	4	102/0	5.691.000
	Gelsenkirchen	615	1	4/2	619.000
	Bonn	1.958	1	17/7	4.030.000
	Bielefeld	1.113	2	16/0	820.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt	1.649	1	12/0	10.330.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Alsbach-Hähnlein	4.205	2	47/5	6.280.000
	Aschaffenburg	908	1	13/1	1.310.000
	Brandenburg	6.478	11	95/6	8.280.000
	Chemnitz	16.239	10	251/7	15.810.000
	Kassel	3.264	3	39/5	3.300.000
	Lampertheim	2.091	1	22/2	1.550.000
	Ludwigshafen	2.853	2	30/3	2.970.000
	Mannheim	731	1	9/5	1.920.000
Neunkirchen	2.525	1	36/0	2.500.000	
Lekova 7 GmbH	Magdeburg	3.467	1	52/2	3.370.000
Gesamt		121.027	86	1.686	157.015.500

d) Immobilienbewirtschaftung

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

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/ m ² in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	8.390	777.734	7,72
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	6.495	432.780	5,55
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	599.759	10,22
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	22.569	1.628.458	6,01
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	15.055	408.918	2,26
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	596.252	11,03
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	84.960	14,97
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	238.142	7,65
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	11.644	938.429	6,72
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.649	340.707	17,22
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	39.294	2.870.670	6,09
Lekova 7 GmbH	3.467	222.127	5,34

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen.

Nachfolgend werden alle neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Ludwigshafen	Hartmannstraße	1.916.581
		Heidelberg	Heinrich-Fuchs-Straße	
	WL Bank	Solingen	Freiligrath Straße AugustasträÙe	2.895.000
		Ludwigshafen	Oberstraße	
Kreis Sparkasse Köln	Solingen	Mittelstraße Hochstraße	1.848.167	

Darlehensübersicht zum 31.12.2020
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Nassauische Sparkasse	Limburg	Limburger Straße Leipziger Straße Ringstraße Rosenstraße	1.356.400
	Sparkasse Westerwald Sieg	Dillenburg	Königsbergerstraße	554.713
Immobilienprojekt Staffel GmbH	Nassauische Sparkasse	Limburg	Elzer Straße Friedhofstraße Gartenstraße	1.263.600
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank (inkl. KfW)	Heilbronn	Sülmerstraße Schellengasse	2.196.500
		Heilbronn	Gustav-Binder-Straße	620.235
	WL Bank	Heilbronn	Gustav-Binder-Straße	3.499.985
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Sparkasse Paderborn Detmold (inkl. KfW)	Detmold	Am Dolzer Teich Berliner Allee Ellernstraße Emil-Peters-Straße Fritz-Reuter-Straße Georgstraße Hornsche Straße Humboldtstraße Im Lindenort Johannettentaler Straße Kissinger Straße Marienstraße Pöppinghauser Straße Südholzstraße Willi-Hofmann-Straße	12.289.955
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Deutsche Kreditbank (inkl. KfW)	Bad Kreuznach	Steinkaut Philippstraße Baumstraße	3.482.322
		Kassel	Zierenberger Straße	8.599.566
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Volksbank Ortenau	Nürnberg	Gartenstraße Kohlenhofstraße	5.044.021
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Klingentorstraße	1.323.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Volksbank Maintauber	Fulda	Blücherstraße Scharnhorststraße	3.448.953

Darlehensübersicht zum 31.12.2020				
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Kreis Sparkasse Köln	Bonn	Rochusstraße	3.235.082
	Deutsche Kreditbank	Bad Salzuflen	Lagesche Straße	5.340.611
		Bielefeld	Bieberweg	
		Duisburg	Berchumer Straße Hageneauer Straße Sundgaustraße Wasgaustraße	
		Gelsenkirchen	Eberstraße	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mainzer Volksbank	Frankfurt	Am Gipelhof	7.289.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DZ HYP	1. Finanzierung „AGORA“	Diverse	25.501.705
	Heidelberger Volksbank	2. Finanzierung „AGORA“	Diverse	4.001.840
Lekova 7 GmbH	Stadtsparkasse Magdeburg	Magdeburg	Neinstedter Straße	2.288.544
Gesamt				97.995.780

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 01.08.2020. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2020 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 den Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in ihrem Tätigkeitsbereich wie z. B.: Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	16.11.2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassen Desktop Services).

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (bis zum 31.07.2020)
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und wurde zum 31.07.2020 aufgehoben.
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.
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision (ab dem 01.08.2020)
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	21.07.2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2020. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Im Nachtragsbericht unter 5.1 b) werden weitere Angaben zur Vertragsverlängerung gemacht.
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	09.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH wird im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft.

Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich die Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften im Berichtsjahr entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	0	141.000	05.08.2020	0
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100.000	30.000	08.12.2020	3.220.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	200.000	630.000	05.11.2020	2.220.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	150.000	150.000	27.10.2020	1.350.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	350.000	675.000	08.12.2020	8.325.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	200.000	125.000	08.12.2020	9.075.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	880.000	03.08.2020	3.170.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	0	450.000	21.09.2020	900.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	50.000	1.300.000	23.10.2020	1.150.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	75.000	365.000	22.12.2020	4.510.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	160.000	0	08.12.2020	4.160.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	550.000	700.000	02.12.2020	15.150.000
Lekova 7 GmbH	0	0	21.03.2019	80.012
Immobilienprojekt Staffel GmbH	100.000	230.000	05.11.2020	290.000
Gesamt	1.935.000	5.676.000		53.520.000

b) Weitere Beschlussfassungen bei Beteiligungen

Mit Beschluss vom 19.10.2020 hat die Investmentgesellschaft ihre Pflichteinlage in die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG von 1.410.000 EUR auf 4.700 EUR reduziert und erhielt dadurch eine Kapitalrückzahlung in Höhe von 1.405.300 EUR. Im selben Beschluss wurde eine Vorabauschüttung auf das Jahresergebnis 2020 in Höhe von 1.320.700 EUR an die Investmentgesellschaft beschlossen. Die Objektgesellschaft hat beide Zahlungsverpflichtungen am 20.10.2020 vollständig erfüllt.

c) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte zum Ende des Wirtschaftsjahres 2019 die Aufgaben der internen Revision aufgrund von vorübergehenden personellen Veränderungen ausgelagert und die WSB Treuhand GmbH mit diesen Aufgaben betraut. Mit Anzeige bei der BaFin zum 01.08.2020 wurde noch im Berichtsjahr eine neue Gesellschaft mit den Aufgaben der internen Revision betraut. Der Vertrag wurde mit der Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) geschlossen und war zunächst bis zum 31.12.2020 befristet. Die bis dahin durchgeführte Prüfung der WSB Treuhand GmbH, wurde entsprechend zu Ende geführt.

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 während der COVID-19-Pandemie in Deutschland führte im Laufe des Berichtsjahres nach Angaben des Statistischen Bundesamts dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von -5,0 % verzeichnete und somit erstmals seit zehn Jahren wieder niedriger ausfiel als im Vorjahr. Mit -5,0 % (Vorjahr 0,6 %) lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,6 % allerdings noch über dem der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 mit -5,7 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 wurde laut Ausblick des DIW von 5,0 % auf 3,0 % gesenkt.

Vor der Corona-Krise ging man davon aus, dass im Jahr 2020 das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um -0,1 % gegenüber dem Vorjahr sinken wird. Für das Jahr 2021 wurde eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2020 von +1,7 % prognostiziert.

In Deutschland lag im Jahr 2020 die Zahl der Baugenehmigungen bei 368.400 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 2,2 % gegenüber dem Vorjahres-Niveau dar. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit 375.400.

Die Preise für Wohnungen in mittleren Großstädten stiegen mit einem Plus von 10,2 % am stärksten laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln). Alleine im 3. Quartal 2020 stiegen Preise für Wohnimmobilien um +7,8 % laut Statistischem Bundesamt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2020 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin eine wichtige politische Diskussion.

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 im Geschäftsjahr 2017 gestartet und endete mit dem 31.05.2018. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf 84.598.000 EUR zuzüglich 1.893.290 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Wirtschaftsjahres mit allen Objektgesellschaften in der Bewirtschaftungsphase und teilweise bereits in der Desinvestitionsphase befunden.

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -529.630 EUR (Vorjahr: -1.947.362 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die überwiegende Anzahl an Beteiligungen Ihre bisher erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt haben. Im Berichtsjahr belief sich das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften auf 1.450.344 EUR. Dem stand ein ordentliches Nettoergebnis überwiegend aus laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Verwahrstelle etc. in Höhe von insgesamt -1.979.975 EUR gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2019 erfolgte im August 2020 und belief sich auf insgesamt 5,5 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt voraussichtlich im August 2021.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte nach Verkäufen an 4 Standorten (Siegen, Herborn, Nürnberg, Öhringen) der Nutzen-Lasten-Übergang verschiedener Immobilien und Grundstücke auf den Käufer. Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Investmentgesellschaft keine weiteren An- oder Verkäufe. Alle weiteren An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag finden Sie im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften im Anschluss an Immobilienverkäufe erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Im Berichtsjahr wurden lediglich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 28.604 EUR erzielt.

Im Geschäftsjahr 2020 ist das ordentliche Nettoergebnis im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.278.340 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung gekennzeichnet. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 2.008.579 EUR (Vorjahr: 2.043.821 EUR) zu verzeichnen. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Aus den Immobilienverkäufen bei der Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 und anschließender Ausschüttung an die Investmentgesellschaft, wurden realisierte Beteiligungserträge in Höhe von 1.543.280 EUR generiert. Dagegen wurden Verluste im Zuge der Auflösung der Vorratsgesellschaften ICD 8 OG 13 bis 17 in Höhe von 92.935 EUR erzielt. Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Gewinne des Geschäftsjahres aus der Zeitwertänderung von 2.546.561 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2.016.931 EUR (Vorjahr: 2.155.712 EUR).

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2020 bei 126.897.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 97.995.780 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

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

(3) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 707.010 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 68.567.002 EUR (Vorjahr: 70.989.181 EUR) aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften und sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 41.023 EUR auf. Die liquiden Mittel stellen mit 707.010 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten einen Wert in Höhe von 260.818 EUR (Vorjahr: 565.512 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 69.004.535 EUR (Vorjahr: 71.640.380 EUR) zurückzuführen.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2020			
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	94 %	09.11.2016	102.260
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	5.586.129
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG*	100 %	28.11.2016	4.490.021
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	2.891.919
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	12.662.279
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	10.081.343
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	4.086.340
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	913.880
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	1.843.755
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	3.930.686
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	3.847.698
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	17.120.470
Lekova 7 GmbH	94,9 %	23.10.2018	1.264.525

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

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von 5,5 % p. a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

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

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

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Berichtsjahres mit den jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedene Phasen befunden. Alle Gesellschaften befanden sich in der Bewirtschaftungsphase und die erste Gesellschaft, die ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG ging auch in die Desinvestitionsphase über. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften und ersten Verkäufe im Rahmen der Desinvestitionsphase sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikoprofil

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

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

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen. Mit dem Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien kann es entweder aufgrund mangelnder Nachfrage oder bei nicht Eintreten von vertraglichen Bedingungen zusätzlich dazu kommen, dass der geplante Verkaufserlös nicht erzielt wird.

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

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 Mietersausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften und einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt.

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. Diese wurden im Rahmen der COVID-19-Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2020 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 Risiko-identifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

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

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

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6 – 8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 99,43 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,45 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden. Die Aufteilung des Investmentvermögens auf verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften bietet die Chance, das Vermögen besser zu steuern und gezielter einzusetzen, sodass die Entwicklung der Immobilien optimiert und dadurch das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert wird. Gleichzeitig einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern, bietet die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, welche eine Erhöhung der Performance mit sich bringen können.

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften, sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des platzierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Rücklagenerhöhungen

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	50.000	30.000	28.04.2021	3.240.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	0	50.000	28.04.2021	2.170.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	0	60.000	28.04.2021	1.290.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	0	190.000	28.04.2021	8.135.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	130.000	20.000	28.04.2021	9.185.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	130.000	28.04.2021	3.040.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	20.000	0	11.02.2021	920.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	25.000	0	01.03.2021	4.535.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	35.000	0	16.04.2021	4.195.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	40.000	0	28.04.2021	15.190.000
Gesamt	300.000	480.000		51.900.000

b) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

c) Anlagegeschäfte

Zum Ende des Berichtsjahres verhandelte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG am 11.12.2020 den Verkauf der Phillipstraße in Bad Kreuznach. Die Immobilie umfasste eine Wohnfläche von 235 m² und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 655.000 EUR erfolgreich veräußert. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 655.000 EUR erfolgte direkt auf das Konto der finanzierenden Bank wodurch der Nutzen-Lasten-Übergang mit 05.03.2021 stattfand.

d) 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 weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

In Summe bewegen sich die Stundungsanfragen bei den Gewerbe- und Wohnungsmietern auf eine Anzahl im Mittleren zweistelligen Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus dem Jahr 2020 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 06/2021 versehen und sind bis auf wenige Ausnahmen bereits wieder erledigt.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 14 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte. Zum 31.12.2020 beschäftigte die KVG 20 Mitarbeiter – hiervon 17 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 geringfügig Beschäftigte. Jahresdurchschnittlich beschäftigte die KVG im Geschäftsjahr 2020 ca. 15 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und 3 geringfügig Beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.175.317 EUR (Vorjahr: 1.028.665 EUR) sowie 176.970 EUR (Vorjahr: 183.393 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden an verschiedene WSB Gesellschaften ausgelagert, anschließend wurde die interne Revision an ABRT 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	

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2020 ist durch die Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden.

Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2021

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 20095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2021 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 20095 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 26.01.2017).

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

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

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

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

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

Ort, Datum

Unterschrift



7. Bilanz zum 31.12.2020

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	68.567.002,29	70.989.181,50
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	707.010,14	1.105.468,54
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.912,36	156.476,80
b) eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	37.110,40	0,00
Summe AKTIVA	69.315.035,19	72.251.126,84
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	49.682,50	45.235,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.585,32	365.243,29
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	102.232,42	200.268,93
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	75.837.521,52	80.490.296,93
b) Kapitalrücklagen	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	8.730.842,56	6.184.281,50
d) Verlustvortrag	-16.927.488,81	-14.980.126,83
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-529.630,32	-1.947.361,98
Summe PASSIVA	69.315.035,19	72.251.126,84

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

	2020 EUR	2019 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	28.604,46	96.459,24
Summe der Erträge	28.604,46	96.459,24
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.202.270,53	1.178.313,97
d) Verwahrstellenvergütung	32.186,76	31.662,46
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43.882,50	48.774,94
f) Sonstige Aufwendungen	730.239,34	785.069,85
Summe der Aufwendungen	2.008.579,13	2.043.821,22
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.979.974,67	-1.947.361,98
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	1.543.279,73	0,00
b) Realisierte Verluste	92.935,38	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	1.450.344,35	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-529.630,32	-1.947.361,98
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.647.661,29	5.479.255,79
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.101.100,23	-1.376.182,22
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.546.561,06	4.103.073,57
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.016.930,74	2.155.711,59

9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

ImmoChance Deutschland 8 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

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

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

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb bzw. Gründung gem. § 271 (1) Nr. 1 KAGB iVm. § 31 Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis bzw. Gründungskosten angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 68.567 (Vorjahr: TEUR 70.989) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 1.105). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von insgesamt TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 156) handelt es sich ausschließlich um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften.

Bei den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von insgesamt TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 0) handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 45) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 45) sowie für nachkommende Rechnungen von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 159 (Vorjahr: TEUR 365) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 325) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 13).

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 200) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 156) sowie gegenüber Kommanditisten aus Treuhandvergütungen von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 45).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	159 (365)	0 (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	102 (200)	0 (0)	0 (0)	102 (200)
	261	0	0	261

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -8.760 (Vorjahr: TEUR -4.108), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), unter c) die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 8.731 (Vorjahr: TEUR 6.184), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -16.927 (Vorjahr: TEUR -14.980) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -530 (Vorjahr: TEUR -1.947) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 543 (Vorjahr: TEUR 532) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020**

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	71.640.379,62	72.856.967,40
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.652.775,41	-3.368.279,37
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	-4.020,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-529.630,32	-1.947.361,98
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.546.561,06	4.103.073,57
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	69.004.534,95	71.640.379,62

Verwendungsrechnung zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-529.630,32	-1.947.361,98
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-529.630,32	-1.947.361,98

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2020 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Verlust EUR	31.12.2020 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	84.598.000,00	0,00	0,00	0,00	84.598.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-4.107.703,07	0,00	-4.652.775,41	0,00	-8.760.478,48
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.893.290,00	0,00	0,00	0,00	1.893.290,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-16.927.488,81	0,00	0,00	-529.630,32	-17.457.119,13
	65.456.098,12	0,00	-4.652.775,41	-529.630,32	60.273.692,39
Eigenkapital	65.456.098,12	0,00	-4.652.775,41	-529.630,32	60.273.692,39

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 84.598). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen (Auszahlungen im Berichtsjahr TEUR 4.653) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.893).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) wird der Verlustvortrag und das realisierte Jahresergebnis (im Berichtsjahr TEUR -530) 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 sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 96) handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterbelastung von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 75) von verauslagten Kosten für Nachbewertungsgutachten von Immobilien für die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10, um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 20) sowie um periodenfremde Erträge aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen für das Vorjahr von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 1).

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.202 (Vorjahr: TEUR 1.178) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 32) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 49) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 730 (Vorjahr: TEUR 785) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	543	532
Treuhandvergütungen	155	152

Die **Veräußerungsgeschäfte** betreffen zum einen den realisierten Beteiligungsertrag aus der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.543 (Vorjahr: TEUR 0) infolge des Verkaufs sämtlicher Objekte durch diese Beteiligungsgesellschaft sowie realisierte Beteiligungsverluste aus den im Berichtsjahr aufgelösten Objektgesellschaften ICD 8 OG 13 bis 17 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 2.547 (Vorjahr: TEUR 4.103) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 4.648 (Vorjahr: TEUR 5.479) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung von Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 2.101 (Vorjahr: TEUR 1.376).

Im Berichtsjahr werden die Erträge und Aufwendungen aus Zeitwertänderung separat ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2020 in Höhe von EUR -529.630,32 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) belastet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Stephan Huß, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,82
Umlaufende Anteile (Stück)	84.598.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungs- wert TEUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	Crailsheim	5	94,00%	09.11.2016	102
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.514
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	4.490
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	2.892
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	12.662
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	10.081
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.086
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	914
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	1.844
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	3.916
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	3.848
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	17.017
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,90%	23.10.2018	1.200

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2020

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

	Land	PLZ	Stadt	Adresse	Zusatz	Übergang von Nutzen und Lasten
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG						
	DE	57078	Siegen	Adolf-Sänger-Str. 30,31		29.09.2020
	DE	57080	Siegen	Alte-Daisbach-Str. 3-5		29.09.2020
	DE	57080	Siegen	Brombergerstr. 7-20 / Heidenbergstr. 10,26,29		29.09.2020
	DE	57072	Siegen	Burgstr. 2, Pfarrstr. 9, Höhstr. 6		29.09.2020
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG						
	DE	35745	Herborn	Friedrich-Ebert-Str. 21		07.02.2020
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG						
	DE	90443	Nürnberg	Gartenstraße 12-14, Kohlenhofstr. 26	Teilverkauf Grundstück 768qm	11.03.2020
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG						
	DE	74613	Öhringen	Robert-Koch-Str. 1-7	Verkauf nach WEG	divers in 2020

9.6. Immobilienverzeichnis

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG								
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	W	06.02.2019	1973	377	0	554	G
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	W, B	W, Gew	27.04.2017	1904	245	104	850	G
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994	-
Mittelstraße 5, 5a	W	W	29.06.2018	1905	1873	0	2593	-
Oberstraße 16, 18	W, B	W, Gew	28.03.2018	1970	219	1233,16	2062,43	G, A
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG								
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburger Str., Leipziger Str. 12,14	W	W	22.06.2017	1905 - 1971	7504	0	2404	-
35683 Dillenburg, Königsberger Str. 4, 6	W	W	23.02.2018	1961	2381	0	1023	-
Immobilienprojekt Staffel GmbH								
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	W	22.06.2017	1930 - 1965	8030	0	3.068	-
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG								
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	Gew	31.05.2017	1964	819	2051	0	G
74072 Heilbronn, Gustav-Binder 1-9	W, B	W, Gew	06.06.2018	1955	1547	906	1935	-
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG								
Portfolio Detmold								
32756 Hornsche Str. 61a+61b	W, B	W, Gew	01.09.2017	1953	1266	265	403	G
32756 Johannentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str. 1,3,5/7,15,2+4+6,8,10	W	W	01.09.2017	1953/ 1954	13019	0	5634	G
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	W	W	01.09.2017	1954/ 1959	1785	0	668	G
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	W, B	W, Gew	01.09.2017	1961	2505	337	891	G
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	W	W	01.09.2017	1962	10101	0	2764	G
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	W	W	01.09.2017	1966	2884	0	1330	G
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	W	W	01.09.2017	1952/ 1953	14897	0	5181	G
32756 Südholzstr. 28+30+32,54+56+58,60 Georgstr. 45	W	W	01.09.2017	1953-1975	6308	0	3121	G
32756 Marienstr. 66+68	W	W	01.09.2017	1951	2014	0	856	G
32756 Ellernstr. 22+24	W, B	W, Gew	01.09.2017	1968	1761	129	646	G
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	W	W, Gew	01.09.2017	1956	521	155	189,22	-
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG								
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	W	W	27.12.2017	1959, 1952	2762	0	648	-
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	W	27.12.2017	1952-1955	7184	0	3756	-
34127 Kassel, Zierenberger 3-35, Philippstr.	W, B	W, Gew	30.10.2018	1993	16699	1209,81	944108	-
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG								
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	W	31.10.2017	1969/ 1970	3090	0	4506	A
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG								
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	W	28.06.2018	1720/ 1740	328	0	473	G
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG								
36037 Fulda, Blücherstr. 15-19	W	W	09.05.2018	1928, 1959	2340	0	2592,54	-

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG								
32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	W	W	27.12.2018	1964	1776	0	455,1	G
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	W	27.12.2018	1954	1287	0	632,05	G
47137 Duisburg, Hagenauer Str. 3-7	W	W	27.12.2018	1983	12386	0	6871	-
45879 Gelsenkirchen, Ebertstr. 5	W, B	W, Gew	27.12.2018	1932	225	117,38	497,5	-
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	W	15.01.2019	1975	1125	0	1113	-
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W, B	W, Gew	26.02.2019	1955, 2002	790	1230	728	Parkdeck
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG								
Zum Gipelhof 5	W, B	W, Gew	30.11.2018	2007	473	312	1337	A, G
Lekova 7 GmbH								
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	W, B	W, Gew	19.04.2018	div. 1900 - 1990	3992	483	2983,74	A, G
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG								
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	W	W	27.03.2019	1960	2460	-	1307	-
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W, B	W	27.03.2019	1890	296	106	326	-
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	W	W	01.10.2019	1910	440	-	771	-
09126 Chemnitz, Bernhardtstr. 131	W, B	W, Gew	27.03.2019	1900	770	245	597	-
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	W	27.03.2019	1897	438	-	1009	-
09131 Chemnitz, Dresdner Str. 156/Cäcilienstr. 1	W	W	27.03.2019	1926	1250	-	1222	-
14776 Brandenburg, Friesenstr. 1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Linienstr. 15,15a,19	W, B	W	27.03.2019	1890-1920	2343	244	2661	-
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wesner-Str. 16	W	W	27.03.2019	1909/1910	2080	-	1505	-
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	W, B	W, Gew	27.03.2019	1972/1995	4771	737	3468	A, G
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	W	27.03.2019	1997	3787	-	2525	-
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W, B	W	27.03.2019	1890	475	207	691	-
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	W, B	W	27.03.2019	1954	783	735	1356	A, G
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	W	27.03.2019	1904	541	-	616	G
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	W	W	27.03.2019	1965	4526	-	826	G
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zolthofstr. 5	W, B	W, Gew	27.03.2019	1954	852	1094	1271	G
68161 Mannheim, N4 10	W, B	W, Gew	27.03.2019	1933/1948	372	201	530	-
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	W, B	W	27.03.2019	1957	144	82	406	-
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	W	W	27.03.2019	1960	1633	80	828	G
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1950/1960	1507	554	1085	G
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	W	W	27.03.2019	1890/1905	717	-	893	-
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	W	27.03.2019	1995	2861	-	1350	-
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14 Bernsdorfer Str. 77-79	W, B	W, Gew	27.03.2019	1925-1930	9389	359	9407	-

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück
B = Büro- und Geschäftsgebäude

**** Art der Nutzung:**

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

***** Ausstattungsmerkmal**

G = Garage
A = Aufzugsanlage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG							
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	5,45%	unbefristet	2.230.000	99.378	45	117.250	50,97%
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	17,80%	unbefristet	1.259.000	91.656	37	158.191	61,95%
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	24,32%	unbefristet	1.000.000	79.161	32	120.693	0,00%
42697 Solingen, Mittelstr. 5, 5a, Hochstr. 35, 35a-d	0,00%	unbefristet	2.680.000	221.178	33	325.107	68,96%
67063 Ludwigshafen, Oberstr. 16, 18	2,07%		4.250.000	286.361	27	507.188	55,14%
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG							
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburger Str., Leipziger Str. 12,14	3,05%	unbefristet	2.900.000	152.950	39	526.742	46,77%
35683 Dillenburg, Königsberger Str. 4, 6	0,00%	unbefristet	823.000	62.021	27	92.272	67,40%
Immobilienprojekt Staffel GmbH							
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	0,00%	unbefristet	3.250.000	217.809	39	108.774	38,88%
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG							
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	5,29%	zwischen 6 Mon. u. 2 J	3.608.500	251.332	32	451.773	60,87%
74072 Heilbronn, Gustav-Binder-Str. 1-9	10,19%		5.200.000	348.427	28	518.759	79,56%
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG							
Portfolio Detmold							
32756 Hornscher Str. 61a+61b	19,63%	unbefristet	510.000	45.344	37		
32756 Johannentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str. 1,3,5/7,15,2+4+6,8,10	4,33%	unbefristet	6.510.000	417.217	42		
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	0,00%	unbefristet	810.000	46.000	42		
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	0,00%	unbefristet	930.000	77.047	37		
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	23,22%	unbefristet	2.310.000	188.177	42		
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	0,00%	unbefristet	1510.000	96.806	42		
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	3,55%	unbefristet	5.450.000	375.695	42		
32756 Südholzstr. 28+30+32,54+56+58,60 Georgstr. 45	4,91%	unbefristet	3.920.000	248.851	42		
32756 Marienstr. 66+68	8,11%	unbefristet	990.000	61.023	42		
32756 Ellernstr. 22+24	20,94%	unbefristet	490.000	55.407	37		
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	0,00%	unbefristet	200.000	16.891	38	2.463.242	52,01%
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG							
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	18,48%	unbefristet	1016.000	35.890	32	77.601	
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	4,98%	unbefristet	4.640.000	306.943	37	444.557	62,36%
34127 Kassel, Zierenberger 3-35, Philippstr.	5,08%	Kita: 31.12.2040; W: unbefristet	15.050.000	66.085	Kita: 45, W: 55	1.547.920	57,14%
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG							
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0,00%	min. 31.12.2024	8.585.000	596.252	37	816.046	58,75%
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG							
69117 Heidelberg Klingenbergstr. 16	100,00%	Abschluss Kernsanierung 2022	2.840.000	84.960	70	278.547	46,58%
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG							
36037 Fulda, Blücherstr. 15-19	6,18%	unbefristet	5.000.000	238.142	38	582.038	68,98%

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG							
32108 Bad Salzuflen, Lagesche Str. 10	36,16%	unbefristet	274.000	32.162	29	38.669	
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	7,03%	unbefristet	591.000	51.145	24	62.358	
47137 Duisburg, Hagenauer Str. 3-7	9,08%	unbefristet	5.100.000	387.502	24	800.930	
45879 Gelsenkirchen, Ebertstr. 5	23,52%	Gewerbe: 31.12.2020;	619.000	60.904	24	84.727	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	0,00%	unbefristet	820.000	55.809	39	98.345	72,13%
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	25,34%	Mietende 2021-2023;	4.030.000	350.907	35	512.975	80,27%
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG							
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	65,53%	unbefristet	10.330.000	340.707	57	1250.921	70,56%
Lekova 7 GmbH							
39118 Magdeburg, Neinstedler Str. 6	8,20%	zum größten Teil kA	3.370.000	222.127	48	369.569	68,06%
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG							
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	6,58%	unbefristet	1440.000	80.841	46		
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	0,00%	(Option Verlängerung 3 Jahre)	530.000	29.056	46		
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	49,39%	unbefristet	600.000	43.573	46		
09126 Chemnitz, Bernhardtstr. 131	7,74%	(1 Einheit bis 02/2020)	830.000	47.261	46		
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	66,32%	unbefristet	950.000	83.167	39		
09131 Chemnitz, Dresdner Str. 156/Cäcilienstr.1	68,64%	unbefristet	1000.000	72.289	46		
14776 Brandenburg, Friesenstr.1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Linienstr. 15,15a,19	1,14%	W: unbefristet; Büro: bis 2025 zzgl. Verlängerungsoption	3.870.000	217.444	46		
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wesner-Str. 16	41,25%	unbefristet	1390.000	96.305	46		
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	17,94%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 12/2021	6.280.000	392.957	39		
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	9,93%	unbefristet	2.500.000	175.555	48		
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	11,51%	W: unbefristet, Gewerbe: 12/2020	1050.000	59.418	46		
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	46,91%	unbefristet	1550.000	162.242	39		
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	26,77%	unbefristet	740.000	53.457	39		
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	30,50%	unbefristet	970.000	63.939	46		
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	18,01%	06/2023	2.270.000	182.763	39		
68161 Mannheim, N4 10	29,53%	unbefristet	1920.000	115.566	39		
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	0,00%	unbefristet	700.000	38.279	39		
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	35,73%	unbefristet	1310.000	73.209	39		
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	52,57%	W: unbefristet, Gewerbe: k.A.	1610.000	137.039	34		
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	12,78%	unbefristet	1200.000	72.621	46		
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	11,91%	unbefristet	1630.000	95.940	47		
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14 Bernsdorfer Str. 77-79	17,55%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 12/2020 bzw. 06/2022	9.580.000	591.759	46	3.512.371	67,23%

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Rücklagenerhöhungen und -reduzierungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	50.000	30.000	28.04.2021	3.240.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	0	50.000	28.04.2021	2.170.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	0	60.000	28.04.2021	1.290.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	0	190.000	28.04.2021	8.135.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	130.000	20.000	28.04.2021	9.185.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	100.000	28.04.2021	3.040.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	20.000	0	11.02.2021	920.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	25.000	0	01.03.2021	4.535.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	35.000	0	16.04.2021	4.195.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	40.000	0	28.04.2021	15.190.000
Gesamt	300.000	450.000		51.900.000

Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 28.01.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des aktuellsten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

Anlagegeschäfte

Zum Ende des Berichtsjahres verhandelte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG am 11.12.2020 den Verkauf der Philippstraße in Bad Kreuznach. Die Immobilie umfasste eine Wohnfläche von 235 m² und wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 655.000 EUR erfolgreich veräußert. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 655.000 EUR erfolgte direkt auf das Konto der finanzierenden Bank wodurch der Nutzen-Lasten-Übergang mit 05.03.2021 stattfand.

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 weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist.

Selbst bei gewerblichen Verwaltungseinheiten beschränken sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel, also Bereiche, die von den staatlich angeordneten Schließungen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 unmittelbar betroffen waren. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

In Summe bewegen sich die Stundungsanfragen bei den Gewerbe- und Wohnungsmietern auf eine Anzahl im Mittleren zweistelligen Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus dem Jahr 2020 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 06/2021 versehen und sind bis auf wenige Ausnahmen bereits wieder erledigt.

Es ist aktuell nicht absehbar, dass die EZB in Europa die Zinsen kurz- oder mittelfristig signifikant anhebt und es ist aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren nicht mit deutlich steigenden Zinsen zu rechnen. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite wirken sich daher positiv auf die Immobilienpreise aus.

Eine hohe Nachfrage nach Sachwerten und die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält an der positiven Marktprognose fest.

Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten durch einen länger als gedachten Fortgang der COVID-19-Pandemie, eine anhaltende Rezession oder aufkommende Inflation. Außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, könnten einen negativen Preiseffekt durchaus verstärken. Positive Faktoren in diesen unsicheren Zeiten sind sicherlich das Streben der Investoren nach langfristig sicheren Investments in Form von Sachwerten und weiter niedrige Zinsen, welche bei fehlenden Anlagealternativen für großen Investoren die Finanzierung von Wohnimmobilien attraktiv machen.



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

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

Crailsheim, den 31. Mai 2021

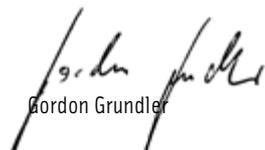
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 8 GmbH


Sascha Müller


Stephan Huß


Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer


Gordon Grundler


Dr. Thomas Peters



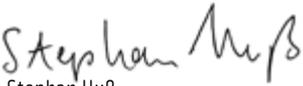
10. Bilanzzeit

ImmoChance Deutschland 8 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 31. Mai 2021


Stephan Hub


Sascha Müller


Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Den vollständigen Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerk des Abschlussprüfers erhalten Sie auf Anfrage bei der Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.



PRIMUS VALOR AG

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: www.primusvalor.de