

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2020

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

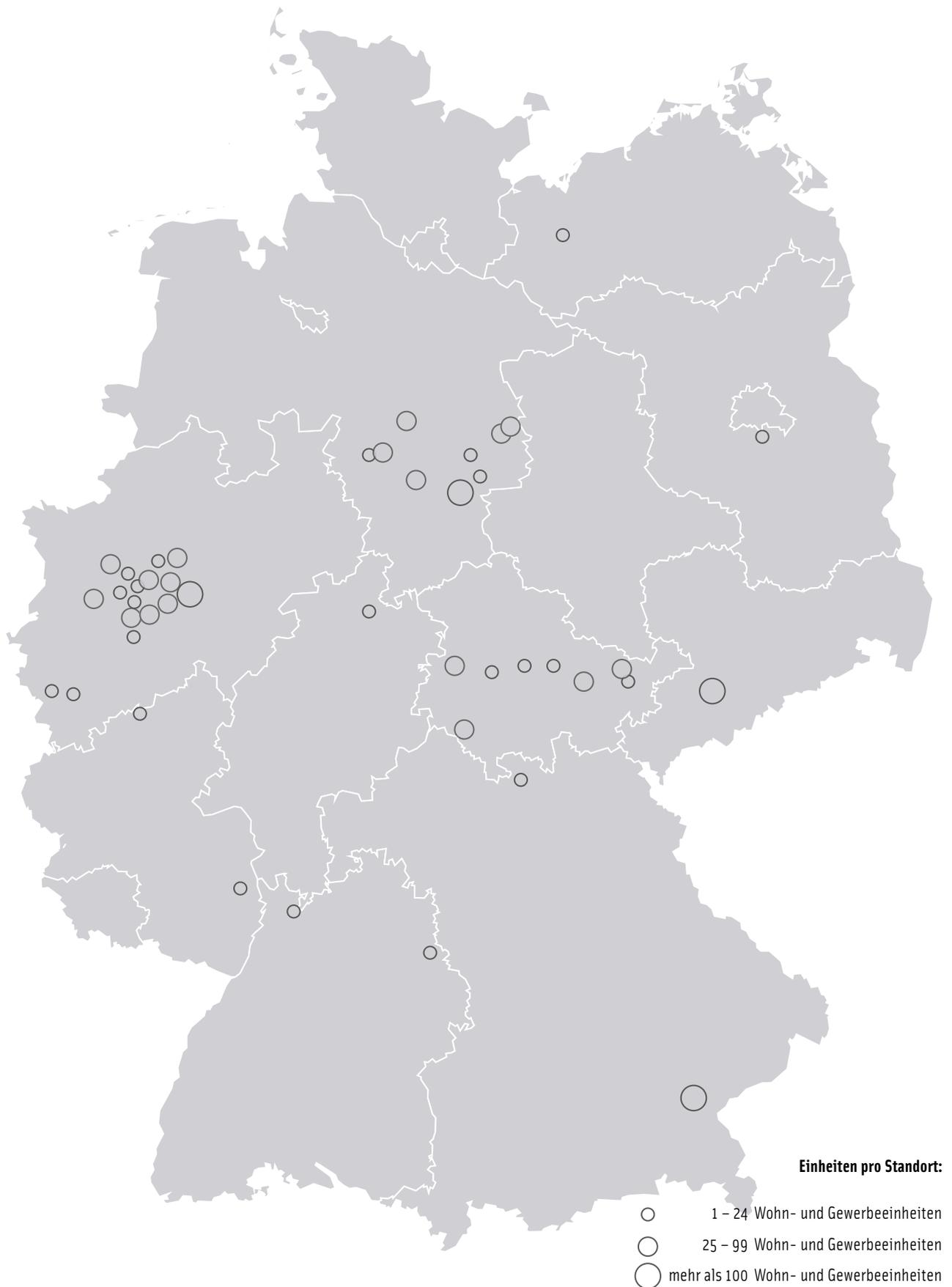
geschlossene Investment KG



GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS



Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	7
Objektübersicht ICD 9 R+	9
Bestandsoptimierung ist nachhaltig	15
Wohnimmobilien – ein Stabilitätsanker	17
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	19

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	23
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen	23
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	24
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	24
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	26
2. Tätigkeitsbericht	27
2.1. Laufende Tätigkeiten	27
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	31
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	34
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	37
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	54
9.5. Sonstige Angaben	55
9.6. Immobilienverzeichnis	56
10. Bilanzzeit	65
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	65

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.

Das Immobilien-Portfolio des ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) umfasste zum Bilanzstichtag (31.12.2020) bereits über 1.900 Einheiten verteilt auf 88 Objekte. Die weitere und zeitnahe Investition des Fonds-Kapitals konnte bereits zu Beginn 2021 durch den Erwerb eines Portfolios über ca. 22 Mio. EUR, welches u. a. über 270 Wohneinheiten umfasst, sowie den Erwerb einer Immobilie in Lünen weiter vorangetrieben werden. Somit hat sich die regionale Streuung des Portfolios durch die nun zusätzlichen Standorte (u. a. Meiningen, Kassel und Erfurt) ebenfalls weiter verbessert.

Um die langfristige Attraktivität zu sichern, die Rentabilität zu steigern und den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ zu reduzieren, wurden bereits 1 ½ Jahre nach Schließung des Fonds bereits 166 Einheiten des Portfolios erfolgreich saniert. Für den Fonds sind derzeit über 15 Mio. EUR für Sanierungsmaßnahmen zur Bestandsoptimierung geplant und werden schrittweise umgesetzt. 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 15 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.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 9 GmbH

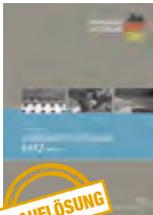
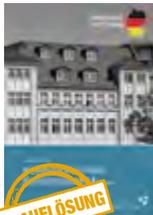
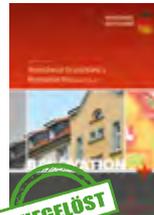

Sascha Müller


Holger Kalmbach

WEIMAR, RATHENAUPLATZ



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)

Stand: Mai 2021

BONN, KOBLENZER STRASSE



	Standort	Nutzfläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Bochum	2.436 m ²		
	Bonn	521 m ²		
	Bottrop	2.386 m ²		
	Düren	1.712 m ²		
	Essen	1.458 m ²		
	Gelsenkirchen	1.128 m ²		
	Gevelsberg	841 m ²		
	Hagen	10.608 m ²		
	Solingen	1.610 m ²		

Energetische Sanierung
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster

Verdichtung
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

Leerstandssanierung

Optische Aufwertung

Außenanlagen
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

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

	Standort	Nutzfläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Witten	2.274 m ²		
	Wuppertal	5.673 m ²		
	Portfolio Eisenach	5.680 m ²		
	Gera	3.141 m ²		
	Berlin	290 m ²		
	Jena	2.386 m ²		
	Coburg	1.580 m ²		
	Portfolio Chemnitz	12.888 m ²		
	Weimar	1.341 m ²		

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

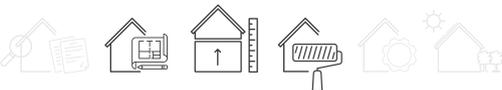
 **Verdichtung**
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

 **Außenanlagen**
Grünanlagen, Müllplatz, Stellplätze/Garagen

	Standort	Nutzfläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Gotha	2.907 m ²		
	Barsinghausen	1.990 m ²		
	Braunschweig	900 m ²		
	Burgwedel	2.247 m ²		
	Gehrden	1.299 m ²		
	Hildesheim	7.179 m ²		
	Wolfenbüttel	2.817 m ²		
	Wolfsburg	2.540 m ²		
	Salzgitter	19.558 m ²		
	Grünstadt	1.424 m ²		

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

	Standort	Nutzfläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Wolfsburg	2.021 m ²		
	Crailsheim	1.702 m ²		
	Portfolio Iserlohn	4.350 m ²		
	Heidelberg	1.083 m ²		
	Bochum	1.251 m ²		
	Castrop-Rauxel	1.771 m ²		
	Duisburg	2.307 m ²		
	Eschweiler	736 m ²		
	Wuppertal	10.256 m ²		

Energetische Sanierung
Dämmung Dach/Fassade, Heizung, Fenster

Verdichtung
Aufstockung/Dachgeschossausbau/
Umwidmung/Balkone

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

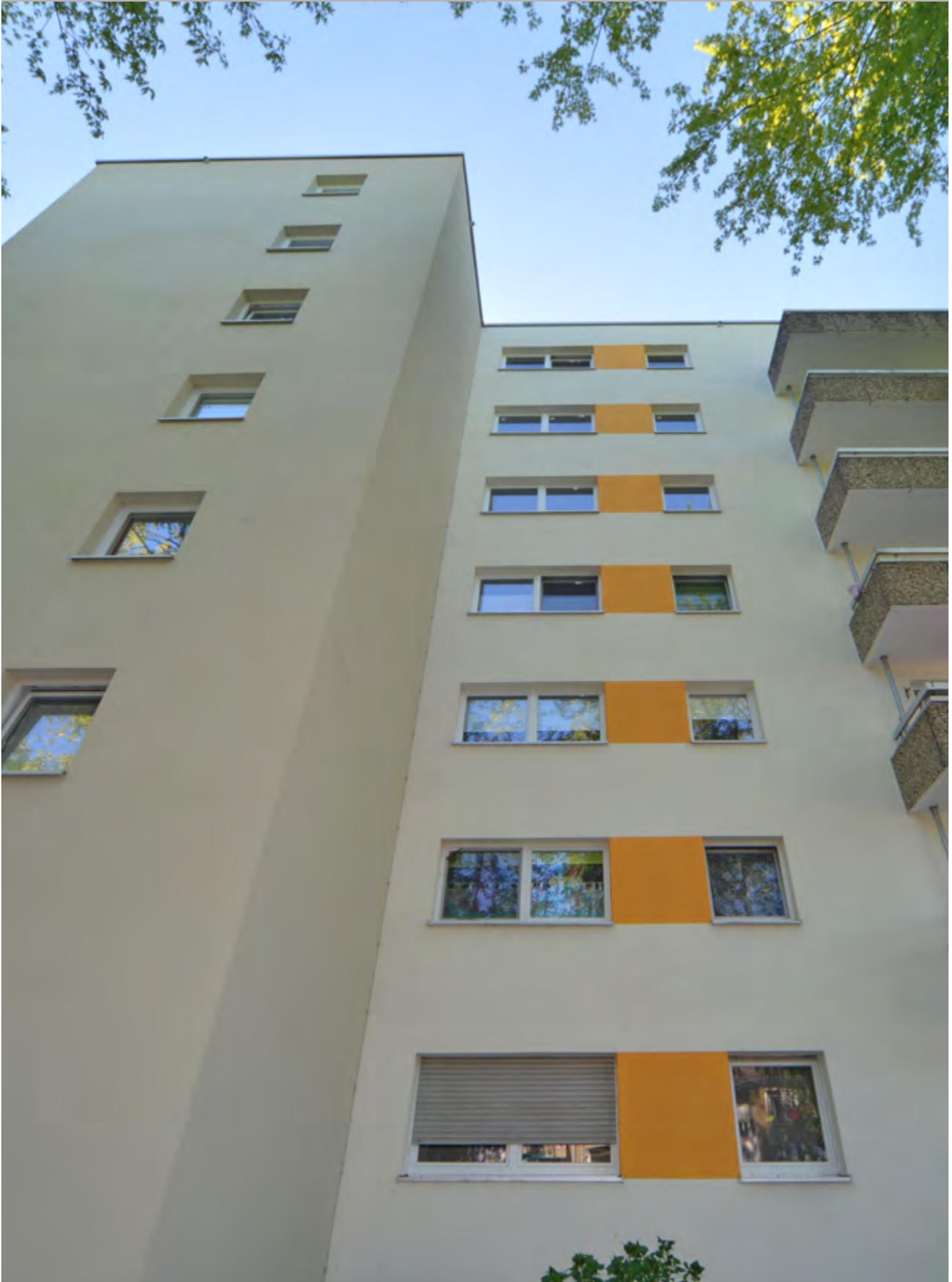
Leerstandssanierung

Optische Aufwertung

Außenanlagen
Grünanlagen, Müllplätze, Stellplätze/Garagen

	Standort	Nutzfläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Witten	1.414 m ²		
	Dortmund	5.546 m ²		
	Velbert	3.793 m ²		
	Lünen	1.543 m ²		
	Lünen	1.434 m ²		
	Kassel	1.127 m ²		
	Schwerin	761 m ²		
	Erfurt	423 m ²		
	Meiningen	1.806 m ²		
	Burgkirchen	10.454 m ²		

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.

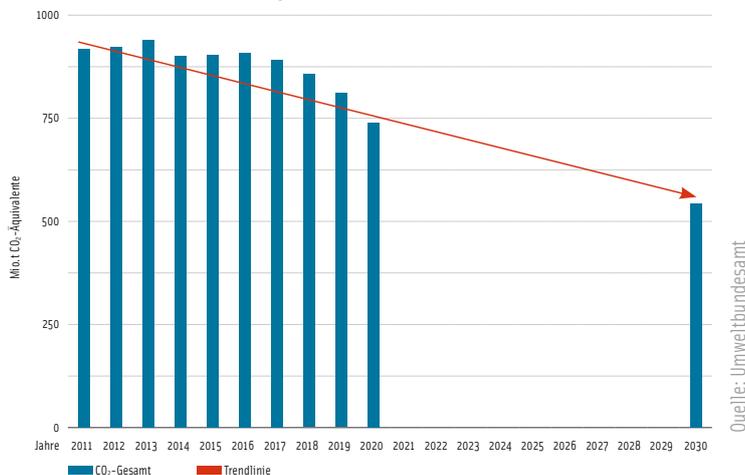
Das durchaus anspruchsvolle Ziel einer weiteren Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnbereich auf 53 Millionen Tonnen im Jahr 2030 ist nur durch eine deutliche Verbesserung der Effizienzwerte im Bestand erzielbar. Neue Fenster und Türen, die Dämmung von Dach und Wänden oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen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

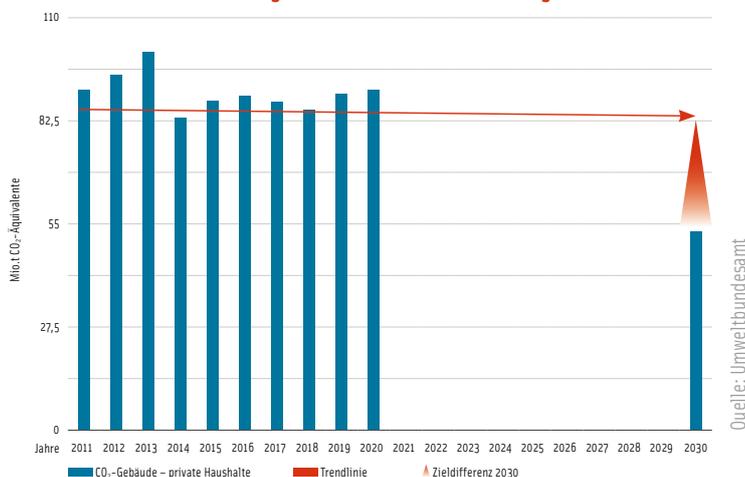
Bei Umsetzung der Reduktionspotenziale von 80 Prozent im Bestand ergibt sich zur Realisierung der Einsparungsziele bis 2030 die Notwendigkeit, im Bestand jährlich mindestens 5 Prozent der Wohneinheiten energetisch zu verbessern. Dieses Vorgehen wird seit 2020 von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 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.

Die Treibhausgas-Emissionen in Deutschland



Die Treibhausgas-Emissionen von Wohnungen





...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:

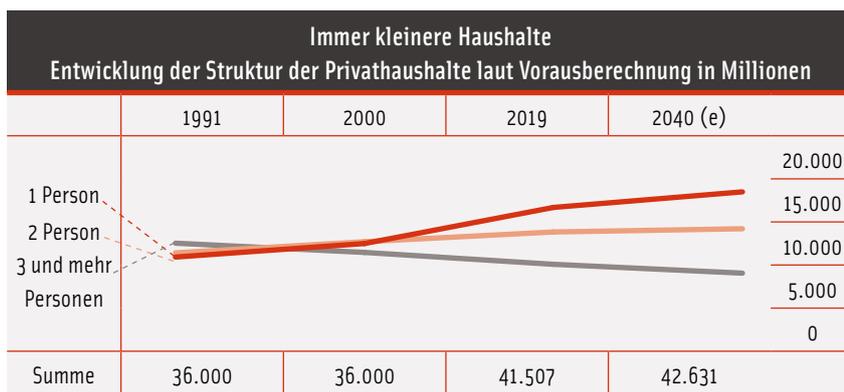
„Krise... welche Krise? Die Corona-Pandemie verbreitet Angst und Schrecken. Das macht Wohnungen und Häuser als Geldanlage noch beliebter.“
€uro-Magazin – Oktober 2020, Seite 28

„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



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.

Quelle, eigene Darstellung in Anlehnung an: Destatis, WELT

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 9 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 9 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 9 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	Oktober 2018
Ende der Platzierung:	Dezember 2019
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2026; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2029
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 Prozent
Eigenkapital:	99.981.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	2.854

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 9 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, zum Teil noch nicht bestimmter 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 9 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 21.06.2018 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Februar 2018 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endete mit dem 16.12.2019. Dennoch kam es aufgrund der hohen Nachfrage vor dem Jahreswechsel zu einem zeitlichen Versatz in der Bearbeitung, weshalb einzelne Verträge erst im Berichtsjahr angenommen wurden.

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2029 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.853	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2.854	99.981.000

*) gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 9 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

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

b) Anlagestrategien

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

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

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß erfolgte die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinatum GmbH wurde am 19.06.2018 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinatum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinatum GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem die Investmentgesellschaften ImmoChance Deutschland 8 (seit 26.01.2017), 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 und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen. 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, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an 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, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, 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-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.005.656 EUR an Verwaltungsgebühren 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 Berechnungstichtag 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.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der 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 6 % 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 01.02.2018 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 Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2018 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin im Oktober 2018 die Platzierungsphase, welche mit dem 16.12.2019 endete. Durch die Beendigung der Platzierungsphase befindet sich die Investmentgesellschaft innerhalb des Berichtsjahres in der Investitions- bzw. mit allen Objektgesellschaften auch bereits in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 102.033.005 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen dazu genutzt, die umfangreichen Ankäufe über die Objektgesellschaften im Berichtsjahr zu finanzieren. Am 10.01.2020 hatte die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 28 Liegenschaften an 13 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der Gesamtkaufpreis belief sich gemäß der Einzelkaufverträge auf insgesamt 41.916.277 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 35.064 m², welche sich auf 444 Wohn- und 51 Gewerbeeinheiten verteilte. Die einzelnen Liegenschaften waren in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Chemnitz, Berlin, Fürth und Nürnberg. Der Ankauf gestaltete sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers als äußerst aufwendig und langwierig. Schließlich hat sich im Laufe des Berichtsjahres ergeben, dass der Verkäufer die in den Einzelkaufverträgen vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen für den Großteil der Immobilien nicht erfüllen konnte und damit der Großteil der Einzelkaufverträge nicht zustande kam. Die Geschäftsleitung geht gegenwärtig davon aus, dass nur für zwei Liegenschaften der Kaufvertrag in einer Größenordnung von ca. 4.100.000 EUR bestehen bleibt und umgesetzt werden kann.

Weiter hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG am 22.12.2020 den Ankauf einer Immobilie in Lünen verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von 1.895.000 EUR verteilt sich auf 19 Wohneinheiten und umfasst eine Wohnfläche von 1.620 m² sowie 19 Tiefgaragenstellplätzen. Der Kaufpreis war bis zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, weshalb noch kein Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden hat.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG hat am 13.03.2020 den Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Crailsheim abgeschlossen. Der Kaufpreis in Höhe von 2.325.000 EUR war am 31.03.2020 fällig und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 1.701 m² sowie 17 Garagen und 23 Stellplätze. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft einen weiteren Ankauf einer Liegenschaft am 27.03.2020 beurkundet. Der Kaufpreis für die Immobilien in Iserlohn belief sich auf 4.700.000 EUR und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 26.06.2020 in den Besitz der Objektgesellschaft über. Die Immobilien in Iserlohn umfassen eine Wohn- und Gewerbefläche von 4.176 m² und insgesamt 68 Wohneinheiten, 6 Garagen sowie 26 Stellplätze. Als letztes hat die Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG mit Nutzen-Lasten-Übergang am 02.07.2020 eine Immobilie in Heidelberg erworben. Der Kaufvertrag wurde am 29.05.2020 beurkundet und umfasst den Kauf einer Immobilie mit 1.069 m² Wohn- und Gewerbefläche sowie 3 Garagen und 1 Stellplatz.

Die erst am 03.08.2020 gegründete Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG hat bereits am 13.08.2020 den Ankauf des „Spring“-Portfolios verhandelt und beurkundet. Der aus dem verhandelten Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis belief sich auf insgesamt 30.400.000 EUR und wurde am 16.11.2020 zur Zahlung angewiesen. Mit Nutzen-Lasten-Übergang am 17.11.2020 ging eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 27.075 m² auf die Objektgesellschaft über und umfasst 403 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 120 Stellplätze.

Die genauen Details sind 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 Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.942 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 136.117 m² halten. Das Immobilienvermögen von 140.576.000 EUR war zum 31.12.2020 auf 88 Fondsobjekte und über 40 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2020					
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Standort	Wohn-/Gewerbe- fläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Barsinghausen	1.984	1	19	1.880.000
	Berlin	290	1	4	610.000
	Bochum	2.435	2	43	2.780.000
	Bonn	521	1	5	1.050.000
	Bottrop	2.238	1	28	2.380.000
	Braunschweig	792	1	15	1.490.000
	Burgwedel	2.247	2	35	3.140.000
	Chemnitz	13.062	11	185	11.050.000
	Coburg	1.536	1	18	1.780.000
	Düren	1.712	1	9	2.430.000
	Eisenach	5.680	5	74	6.010.000
	Essen	1.458	2	16	1.240.000
	Gehrden	1.299	1	32	1.930.000
	Gelsenkirchen	1.128	1	12	340.000
	Gera	2.980	2	37	2.700.000
Gevelsberg	841	1	11	800.000	
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Gotha	2.575	1	19	2.070.000
	Hagen	10.657	9	124	8.870.000
	Hildesheim	7.180	7	108	8.090.000
	Jena	2.386	1	38	3.850.000
	Solingen	1.610	1	24	1.840.000
	Weimar	1.340	2	15	1.760.000
	Witten	2.274	1	44	2.310.000
	Wolfenbüttel	2.797	1	31	3.590.000
	Wolfsburg	2.422	1	47	4.880.000
	Wuppertal	5.648	5	61	4.740.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	1.424	1	21	2.100.000

Portfoliostruktur zum 31.12.2020					
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg	2.021	2	50	3.470.000
	Salzgitter	19.558	7	314	9.300.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	1.702	1	21	2.590.000
	Iserlohn	4.176	2	68	4.700.000
	Heidelberg	1.069	1	9	4.300.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal	10.256	1	136	11.050.000
	Velbert	3.794	2	64	4.000.000
	Witten	1.414	1	28	1.750.000
	Duisburg	2.307	2	34	2.650.000
	Bochum	1.251	1	18	1.550.000
	Castrop-Rauxel	1.771	2	24	2.100.000
	Eschweiler	736	1	16	806.000
	Dortmund	5.546	1	85	6.600.000
Gesamt		136.117	88	1.942	140.576.000

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/ m ² in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.092	5.751.939	6,06
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.424	113.880	6,66
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	21.579	1.336.966	5,16
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	6.947	619.855	7,44
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	1.679.429	5,17

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Objekte/Zweck	Kreditinstitute/ weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 1	Heidelberger Volksbank	5.770.872
	Diverse	Finanzierung „AGORA“-Portfolio Teil 2	DZ HYP AG	50.905.501
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	Sausenheimer Straße	Mainzer Volksbank	1.356.250
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstraße Breite Straße Beethovenstraße Engeroder Straße Kattowitzer Platz Mozartstraße Elbestraße	Braunschweigischen Landessparkasse	5.284.262
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	Johann-Sattler-Straße	Fürstlich Castell'sche Bank	1.900.000
	Iserlohn	EcheInteichweg Sternenkamp	Sparkasse Witten	3.489.464
	Heidelberg	Bunsenstraße Hauserstraße	Sparkasse Heidelberg	3.100.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „SPRING“-Portfolio	Sparkasse Bochum	23.200.000
Gesamt				95.006.349

Die Zwischenfinanzierungen des AGORA-Portfolios der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG durch die Primus Valor Immobilien Investment GmbH wurden zum 29.02.2020 vollständig zurückgeführt. Die Rückführung der Tranche 1 belief sich auf 3.600.000 EUR und die Rückführung der Tranche 2 auf 2.415.000 EUR exklusive Zinsen.

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

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	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.

**Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft**

Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf 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 (zusammenfassend Desktop Services).
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	19.06.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement 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	09.11.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
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	04.09.2018
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.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018
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) Rücklagenerhöhung

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.850.550	21.12.2020	36.583.950
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	750.000	0	26.06.2020	1.600.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.100.000	0	15.12.2020	8.600.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	13.450.000	1.900.000	03.09.2020	11.550.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	12.300.000	0	26.11.2020	12.300.000
Gesamt	27.600.000	3.750.550		70.633.950

b) 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 bis zunächst 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 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.981.000 EUR (Vorjahr: 99.871.000 EUR) zuzüglich 2.052.005 EUR Agio (Vorjahr: 2.048.905 EUR).

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.760.478 EUR (Vorjahr: -13.315.735 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die jeweiligen Beteiligungen die bisher teilweise erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt hatten. Dementsprechend standen den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Verwahrstelle etc. noch keine Erträge gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2019 erfolgte im August 2020 und belief sich auf insgesamt 4,5 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt voraussichtlich im August 2021.

Seit dem 16.12.2019 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Investitionsphase und zu Teilen auch bereits in der Bewirtschaftungsphase. Die Investmentgesellschaft konnte über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag bereits 88 Objekte erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 140.576.000 EUR anstieg (Vorjahr: 93.232.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Abschnitt 5. aufgeführt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	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 erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften aufgrund der erst kurzzeitigen Bewirtschaftung der gehaltenen Immobilien noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaften, sind im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.084.707 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie weiteren Aufwendungen in Höhe von 676.536 EUR für die Haftungsvergütung, Verwahrstelle und Prüfung sowie sonstige Aufwendungen gekennzeichnet. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.761.243 EUR (Vorjahr: 13.315.735 EUR) und Erträgen in Höhe von 765 EUR (Vorjahr: 0 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 3.005.152 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 1.224.674 EUR (Vorjahr: -17.038.793 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 149.971.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 95.006.349 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an einer weiteren Objektgesellschaft beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an der neuen Objektgesellschaft 100 % der Anteile. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über 12.322.319 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 69.940.790 EUR (Vorjahr: 43.081.188 EUR) aufweisen. Die Liquididen Mittel stellen mit 12.322.319 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellt das Eigenkapital den zugleich größten Wert in Höhe von 82.008.380 EUR dar und setzt sich aus den Kapitalanteilen, Kapitalrücklagen, dem Verlustvortrag, dem nicht realisierten sowie realisiertem Ergebnis des Berichtsjahres zusammen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten die zweitgrößte Position in Höhe von 204.999 EUR dar. Den restlichen Anteil bilden die Rückstellungen in Höhe von 49.730 EUR.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2020 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	36.125.656
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	1.081.059
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	9.082.807
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	11.346.268
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	03.08.2020	12.305.000

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 4,5 % pro rata temporis 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 am altersgerechten Wohnen für die Mieter bei. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit den fünf Objektgesellschaften bereits in der Bewirtschaftungsphase und teilweise auch noch in der Investitionsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften 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.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel nimmt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine ausführliche Annahmeproofung 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 Mieterausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder eine vorherige 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 Anlegerauszahlungen 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 bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

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

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6 – 8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 85,28 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,31 %.

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	474.500	08.03.2021	36.109.450
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	11.400.000	0	27.04.2021	13.000.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	3.000.000	27.04.2021	8.550.000
Gesamt	11.400.000	4.624.500		65.109.450

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

Am 13.01.2021 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf des Immobilienportfolios „Jerome“ verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt ca. 21.500.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 16.380 m², welche sich auf 272 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Lünen, Meiningen und Schwerin verteilt. Mit Zahlung des Kaufpreises am 31.03.2021 hat der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft stattgefunden. Der Ankauf des Portfolios wurde mittels eines Darlehens bei der Deutschen Kreditbank in Höhe von 16.200.000 EUR finanziert.

Ergänzend dazu wurde für den am 22.12.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der einzelnen Immobilie in Lünen die Kaufpreisfälligkeit zum 30.04.2021 angezeigt. Mit Kaufpreiszahlung zum 30.04.2021 ist der Nutzen-Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen bei der Volksbank Unna in Höhe von 1.516.000 EUR aufgenommen.

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 vereinzelten 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 erfüllt.

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 Immobilien-Portfolios 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden an WSB ausgelagert, 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 21.06.2018).

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 9 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	69.940.790,23	43.081.187,83
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	12.322.319,06	43.791.584,65
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	63.466,66
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	5.228.775,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	82.263.109,29	92.165.014,14
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	49.730,00	2.186.057,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.364,62	257.989,28
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	41.634,19	90.631,43
b) Andere	0,00	7.166.200,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	98.142.647,50	99.846.177,50
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.048.905,00
c) Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	-717.904,77	-3.723.057,17
d) Verlustvortrag	-15.707.888,90	-2.392.153,42
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	-13.315.735,48
Summe PASSIVA	82.263.109,29	92.165.014,14

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2020

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

	2020 EUR	2019 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	765,00	0,00
Summe der Erträge	765,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.005.655,85	517.169,28
d) Verwahrstellenvergütung	35.156,80	27.973,10
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43.894,35	45.877,30
f) Sonstige Aufwendungen	676.536,35	12.724.715,80
Summe der Aufwendungen	1.761.243,35	13.315.735,48
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.760.478,35	13.315.735,48
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	13.315.735,48
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.737.824,60	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-732.672,20	-3.723.057,17
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.005.152,40	-3.723.057,17
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.244.674,05	17.038.792,65



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

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Mannheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 19. April 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRA 708071 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 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 Objektgesellschaft 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. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine neue Beteiligung erworben. Zu dieser werden keine nicht realisierten Gewinne und Verluste ausgewiesen. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2020 resultieren aus der Neubewertung der bereits in den Vorjahren erworbenen Beteiligung.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 69.941 (Vorjahr: TEUR 43.081) 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 12.322 (Vorjahr: TEUR 43.792) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr bestehen keine **Forderungen**. Bei den Forderungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 5.292 handelte es sich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten in Höhe von TEUR 5.229 sowie um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 63.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 2.186) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 43).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 258) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 180), Verwahrstellenvergütungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 5) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 18).

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 91) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

Unter **Andere Verbindlichkeiten** sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 7.005) ausgewiesen. Im Vorjahr waren hier die zu leistenden Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG von TEUR 7.000 sowie die zu leistende Einzahlung des Kommanditkapitals der ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG von TEUR 5 auszuweisen. Übrige andere Sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr nicht. Der Betrag des Vorjahres in Höhe von TEUR 161 betraf ausschließlich Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten, die aus unbegründeten Kapitaleinzahlungen infolge von Widerruf oder Annahmeverweigerungen resultieren.

	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	163 (258)	0 (0)	0 (0)	163 (258)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	42 (91)	0 (0)	0 (0)	42 (91)
b) Andere				
- davon Verb. gegenüber verb. Unternehmen	0 (7.005)	0 (0)	0 (0)	0 (7.005)
- sonstige Verbindlichkeiten	0 (161)	0 (0)	0 (0)	0 (161)
	205	0	0	205

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.871) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -1.838 (Vorjahr: TEUR -25), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.049), unter c) die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -598 (Vorjahr: TEUR -3.723), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -15.708 (Vorjahr: TEUR -2.392) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.760 (Vorjahr: TEUR -13.316) aus. Die Verminderung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Ausschüttung an die Gesellschafter sowie dem realisierten Verlust des Berichtsjahres.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 9 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 419 (Vorjahr: TEUR 215) 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	82.464.136,43	15.710.841,58
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.813.530,00	-24.822,50
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	113.100,00	83.816.910,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.760.478,35	-13.315.735,48
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.005.152,40	-3.723.057,17
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	82.008.380,48	82.464.136,43

Verwendungsrechnung zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.760.478,35	-13.315.735,48
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.760.478,35	-13.315.735,48

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	99.871.000,00	110.000,00	0,00	0,00	99.981.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-24.822,50	0,00	-1.813.530,00	0,00	-1.838.352,50
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	2.048.905,00	3.100,00	0,00	0,00	2.052.005,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-15.707.888,90	0,00	0,00	-1.760.478,35	-17.468.367,25
	86.187.193,60	113.100,00	-1.813.530,00	-1.760.478,35	82.726.285,25
Eigenkapital	86.187.193,60	113.100,00	-1.813.530,00	-1.760.478,35	82.726.285,25

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 99.981). 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 die Entnahmen (Aus-schüttungen im Berichtsjahr TEUR 1.814) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.052).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlast-schriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.760) 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

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.006 (Vorjahr: TEUR 517) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 28) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 46) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 12.725) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Vermittlungsprovisionen	3	9.975
Konzeption und Prospekterstellung	0	1.644
Marketing	0	822
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	419	215
Rechts- und Beratungskosten	55	12
Treuhandvergütungen	84	43

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 3.005 (Vorjahr: TEUR -3.723) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 3.738) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung einer Objektgesellschaft (TEUR -733).

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2020 in Höhe von EUR -1.760.478,35 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 9 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,82
Umlaufende Anteile (Stück)	99.981.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	17.10.2018	36.126
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	19.02.2019	1.081
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.02.2019	9.083
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	11.12.2019	11.346
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	03.08.2020	12.305

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 9 OG 1 GmbH & Co. KG								
99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	W	27.03.2019	1910	121	-	212	-
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	W	27.03.2019	1958	247	-	732	-
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	W	28.05.2019	1980	1691	1301	411	-
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	W, B	W	27.03.2019	1900-1956	3049	1627	4.433	-
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1970/1979	1848	457	1.527	A
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	W	26.04.2019	1950	732	300	646	-
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W	27.03.2019	1930	498	47	243	-
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1905	717	421	335	-
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	W, Gew	27.03.2019	1965	3092	1.229	1.568	A, G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	W, Gew	27.03.2019	1958	836	222	1.481	-
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	W, Gew	26.04.2019	1996	3.888	1.368	1.018	A
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935	3.040	-	694	-
38114 Braunschweig, Eichalstr. 40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1955	484	191	601	-
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	W	27.03.2019	1900 und 1910	1.290	335	2.322	A
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960	467	195	658	-
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	W	27.03.2019	1957	2.903	-	1.536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1980	4.273	2.253	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	Gew	26.04.2019	1978	419	633	-	-
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960	666	-	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920	2.000	473	1.860	-
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	W, Gew	26.04.2019	1905	1.749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950	1.335	265	853	-
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	W, Gew	26.04.2019	1900	299	194	319	-
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	W	28.05.2019	1900 bzw. 1980	2.793	168	2.106	A, G
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971	7.432	-	3.744	G
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	W	27.03.2019	1920	431	100	292	-
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	W	W	27.03.2019	1955	632	-	715	G
30989 Gehrden, Knüfweg 11a-c	W	W	27.03.2019	1970	2.082	-	1.299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	W, Gew	26.04.2019	1986	217	298	223	A
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970	935	239	586	G
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	W	27.03.2019	1960	2.407	-	1610	G
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	W, Gew	27.03.2019	1996	1.737	531	1.897	A, G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrriederwall 8	W, B	W, Gew	27.03.2019	1830, 1950, 1960	1.624	631	917	G
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	W, Gew	28.05.2019	1960	2.033	426	1.996	A, G
Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1990	746	688	131	-
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	W	27.03.2019	1960	2.031	-	1.686	-
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	W, Gew	27.03.2019	1995	448	153	368	-
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	W	26.04.2019	1977	3.539	-	2.238	A, G
07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	W	27.03.2019	1957	3.350	-	2.224	-
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	W, Gew	26.04.2019	1976	1.010	452	1.435	A
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Mollkestr. 56	W	W	27.03.2019	1930 und 1950	1.779	-	1.800	G
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	W, Gew	27.03.2019	1910	509	307	821	-
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950	839	-	1.563	G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910 und 1960	1.940	-	2.074	-
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970	589	342	787	-
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	W, Gew	26.04.2019	1980 bzw. 1990	1.780	1.320	80	A
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1999/1977	611	196	766	-
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	W, B	W, Gew	27.03.2019	1927, 1928, 1931, 1937	3.700	194	5.110	A
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W, B	W, Gew	27.03.2019	1982	808	1.153	401	A, G

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG							
99817 Eisenach, Am Köpping 4	27,21%	unbefristet	230.000	15.972	46		
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	0,00%	unbefristet	930.000	57.541	39		
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	2,25%	W: unbefristet, Gewerbe: n.b.	2.430.000	188.399	39		
58089 Hagen, Augustastr. 17,17, Bergischer Ring 7	22,94%	W: unbefristet, Gewerbe: 12/2020-01/2026	5.100.000	186.868	39		
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	46,28%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 06/2022	1.880.000	162.338	44		
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	11,34%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet mit Indexierung	820.000	60.484	39		
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00%	unbefristet	610.000	17.657	46		
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	45,38%	unbefristet	600.000	51.660	36		
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	2,73%	11/22-09/24 mit Optionsrechte 5 Jahre	3.590.000	235.449	44		
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	3,43%	unbefristet	1.850.000	125.444	44		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	178%	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 3 Jahre	3.850.000	200.666	38		
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	15,35%	unbefristet	750.000	52.057	46		
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	19,19%	Restlaufzeit 1 Jahr	1.490.000	90.321	44		
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	51,18%	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2023	2.070.000	144.682	46		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	7,71%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet auf rollierender Basis	670.000	55.671	39		
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	27,43%	unbefristet	1.780.000	106.623	46		
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	15,22%	W: unbefristet; Gewerbe: durchschnittlich noch 3 Jahre	2.070.000	175.110	36		
45144 Essen, Gervinusstr. 4	23,68%	Mietende 07/2020-02/2023, teilweise unbefristete Laufzeit	780.000	54.613	44		
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,00%	unbefristet	980.000	66.342	44		
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	58,00%	unbefristet, eine Gewerbeeinheit bis 03/2021	1.660.000	155.638	46		
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	4,06%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 12/2020	800.000	67.297	44		
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	15,62%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2022	1.450.000	89.267	39		
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	50,09%	W: unbefristet, Gewerbe: 04/2020 bzw. 06/2022	360.000	42.077	44		
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	11,83%	unbefristet	2.310.000	179.529	44		
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	10,09%	unbefristet	3.100.000	185.004	34		
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	38,77%	unbefristet	360.000	30.948	46		
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	8,84%	unbefristet	880.000	63.372	34		
30989 Gehrden, Knüfweg 11a-c	13,29%	unbefristet	1.930.000	122.433	44		
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	26,09%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 07/2023	1.050.000	65.769	39		
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	56,35%	W: unbefristet, Gewerbe bis 09/2023	460.000	122.922	39		
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	8,01%	unbefristet	1.840.000	133.108	44		
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	9,75%	W: unbefristet, Gewerbe bis 2021 eine GE unbefristet	2.700.000	169.296	48		
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrriederwall 8	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis max. 03/2025	1.680.000	101.117	39		
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	9,08%	W: unbefristet, Gewerbe: n.b.	4.880.000	299.672	39		
Weimar, Rathenauplatz 6	23,36%	W: unbefristet, Gewerbe bis 08/2021 bzw. 09/2024	900.000	53.921	46		
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	0,00%	unbefristet	1.810.000	106.752	46		
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	6,04%	W: unbefristet, Gewerbe bis 06/2020 bzw. 03/2024	860.000	42.499	46		
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	7,98%	unbefristet	2.380.000	152.076	39		
07552 Gera, Schulstr. 17-23	13,15%	unbefristet	2.100.000	126.790	46		
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	19,30%	unbefristet	1.830.000	136.562	44		
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Molkestr. 56	15,30%	unbefristet	2.180.000	161.466	39		
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	63,18%	unbefristet	340.000	57.756	39		
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	13,62%	unbefristet	1.720.000	126.489	39		
09112 Chemnitz, Voigstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	27,42%	unbefristet	1.910.000	131.584	46		
30938 Burgwedel, Von Allen Straße 12	13,65%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 01 bzw. 08/2023	1.690.000	102.099	39		
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	72,80%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 08/2020	750.000	107.442	39		
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	37,79%	W: unbefristet; Gewerbe fest bis 02/2021	910.000	63.690	46		
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	27,91%	unbefristet	4.660.000	304.870	46		
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	43,55%	W: unbefristet, Gewerbe fest bis 09/2023 und 05/2027	1.630.000	202.597	39	7.308.864	67,89%

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG								
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	W, Gew	0105.2019	1957	1751	399	1025	-
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG								
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	W	0107.2019	1966	4703	-	1148	-
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	W	0107.2019	1971	2274	-	873	-
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	W, Gew	0109.2019	1953	53374	1022	18.536	G
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG								
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	W, Gew	0104.2020	1991	1775	622	1080	TG
58640 Iserlohn, Echeleichweg 16-24	W	W	26.06.2020	1963-1966	5579	-	2250	G
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	W	W	26.06.2020	1994	3487	-	1926	-
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	W, B	W, Gew	02.07.2020	1890	593	693	376	G
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG								
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	W	17.11.2020	1965	11771	-	10.256	G
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	W	17.11.2020	1929/1972	8006	-	3794	-
58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	W	17.11.2020	1971	724	83	1331	-
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	W	17.11.2020	1956	-	-	2.307	-
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	W	17.11.2020	1927	3429	-	1251	G
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W	W, Gew	17.11.2020	1976	1085	112	1659	Werbeanlage
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	W	17.11.2020	1960	1774	-	736	-
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	W	W	17.11.2020	1962	14292	-	5.546	Funkmast

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/	Bewertungsmiete	Rest-	Anschaftungs-	Fremd-
	Leerstands-	Restlaufzeit (RLZt)	Kaufpreis	inkl. Leerstand	nutzungs-	neben-	finanzierungs-
	quote	Mietverträge	zum Stichtag 31.12.		dauer	kosten	quote
	(%)	(Jahre)	(EUR)		(Jahre)	(EUR)	(% des VKW)
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG							
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 09 sowie 12/2023 bzw. 02/2024	2.100.000	18.880	40	182.000	64,58%
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG							
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	5,12%	unbefristet	2.080.000	124.969	30	396.900	0,00%
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	5,97%	unbefristet	1.390.000	68.443	35		
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	36,42%	unbefristet	9.300.000	1.143.554	34	958.300	56,82%
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG							
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	7,54%	unbefristet, Gewerbe: überwiegend eb	2.590.000	146.910	41	248.395	73,36%
58640 Iserlohn, Echeleiteichweg 16-24	29,83%	unbefristet	2.250.000	117.737	30	623.220,00 €	66,20%
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	15,83%	unbefristet	2.450.000	145.108	45		81,63%
69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/Häuserstr. 18	0,00%	unbefristet, Gewerbe: 2021+2023; teilw	4.300.000	146.100	35	454.510	72,09%
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG							
42327 Wuppertal, Korlensbusch 10,20,40,50	10,60%	unbefristet	11.050.000	662.082	40	1.268.540	
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	5,17%	unbefristet	4.000.000	236.796	30	482.195	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	18,83%	unbefristet, Gewerbe: Leerstand	1.750.000	102.674	40	189.420	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	2,67%	unbefristet	2.650.000	153.355	35	292.740	
(ungerade)	12,72%	unbefristet	1.550.000	82.781	30	183.680	
44581 Castrop-Rauxel, Heinstr. 36, Ickerner Str. 38+40	3,39%	unbefristet	2.100.000	130.842	40	235.340	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	22,18%	unbefristet	806.000	39.065	35	98.835	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	16,11%	unbefristet	6.600.000	271.834	40	769.160	76,05%

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)
2018	EUR	15.710.841,58	0,88
2019	EUR	82.464.136,43	0,83
2020	EUR	82.008.380,48	0,82

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die geringfügige Verminderung des Anteilswertes resultiert aus der gleichgerichteten Veränderung des Fondsvermögens am Ende des Geschäftsjahres bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I).

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert = Gesamtkostenquote *) EUR 83.299.356,15
2,11 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*) EUR 1.005.655,85
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO EUR 35.156,80

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	474.500	08.03.2021	36.109.450
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	11.400.000	0	27.04.2021	13.000.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	3.000.000	27.04.2021	8.550.000
Gesamt	11.400.000	4.624.500		65.109.450

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

Am 13.01.2021 hat die ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG den Ankauf des Immobilienportfolios „Jerome“ verhandelt und beurkundet. Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag insgesamt ca. 21.500.000 EUR und umfasst eine Wohn- und Gewerbefläche von 16.380 m², welche sich auf 272 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten verteilt. Die einzelnen Liegenschaften sind auf die Standorte Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Lünen, Meiningen und Schwerin verteilt. Mit Zahlung des Kaufpreises am 31.03.2021 hat der Nutzen-Lasten-Übergang auf die Objektgesellschaft stattgefunden. Der Ankauf des Portfolios wurde mittels eines Darlehens bei Deutschen Kreditbank in Höhe von 16.200.000 EUR finanziert.

Ergänzend dazu wurde für den am 22.12.2020 verhandelten und beurkundeten Kaufvertrag der einzelnen Immobilie in Lünen die Kaufpreisfälligkeit zum 30.04.2021 angezeigt. Mit Kaufpreiszahlung zum 30.04.2021 ist der Nutzen-Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen bei der Volksbank Unna in Höhe von 1.516.000 EUR aufgenommen.

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 erfüllt.

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 Immobilien-Portfolios 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 2.052.

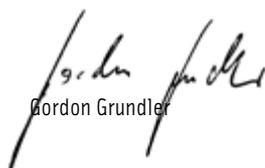
Mannheim, den 19. Mai 2021

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 9 GmbH


Sascha Müller


Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer


Gordon Grundler


Dr. Thomas Peters

10. Bilanzzeit

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim

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.

Mannheim, den 19. Mai 2021



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