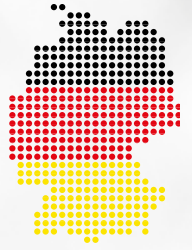


IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2021

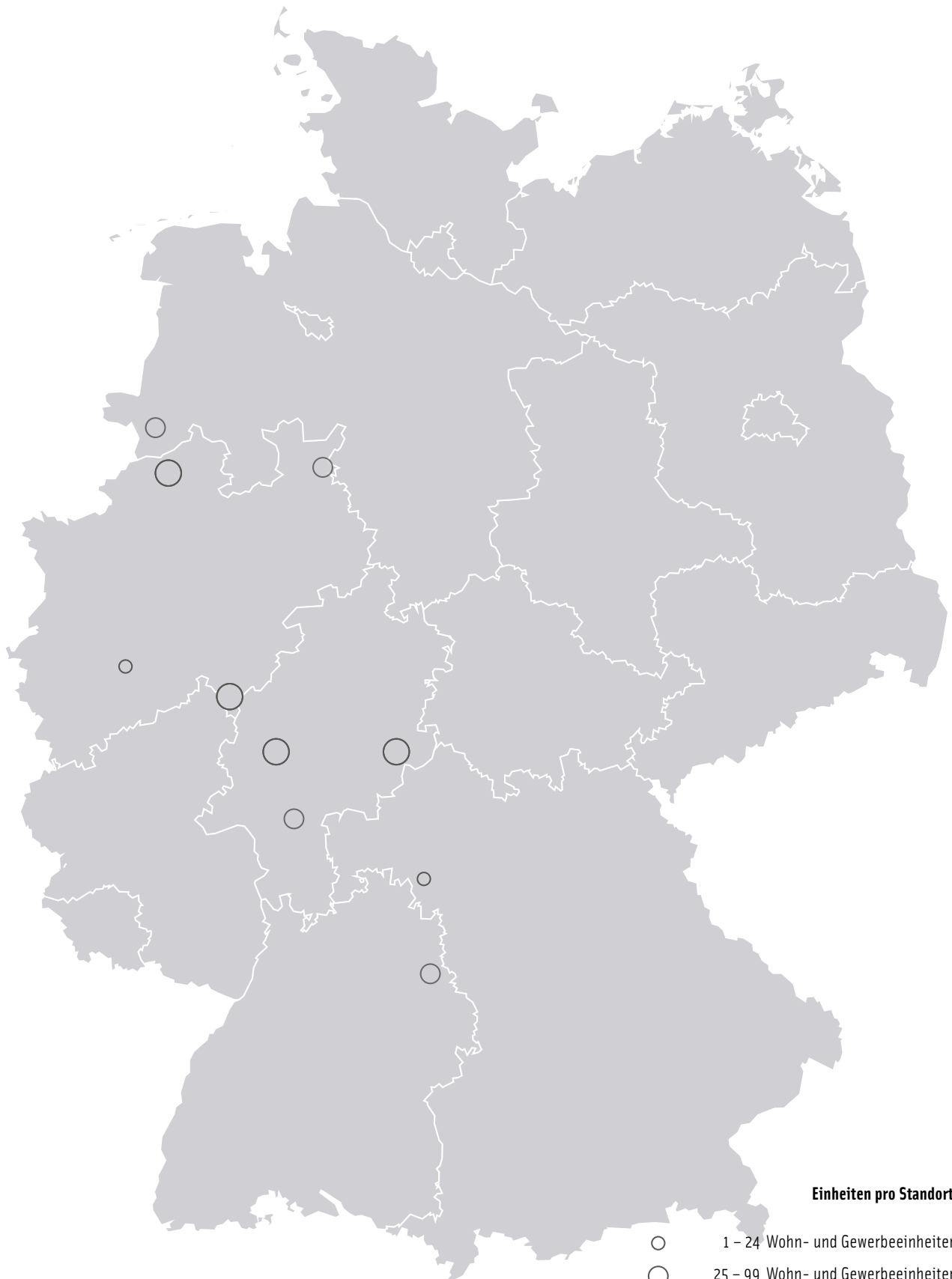
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG i. L.

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung
Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS



Einheiten pro Standort:

- 1 – 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 25 – 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- mehr als 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Bericht der Fondsgeschäftsführung

Primus Valor – ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick	6
Investieren In Sachwerte	7
Objektübersicht ICD 7 R+	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften	12

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	15
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	15
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	16
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	18
2. Tätigkeitsbericht	19
2.1. Laufende Tätigkeiten	19
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	19
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	22
3. Wirtschaftsbericht	23
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	23
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	23
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	24
3.4. Lage des Unternehmens	24
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	25
4. Chancen- und Risikobericht	27
4.1. Risikoprofil	27
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	27
4.3. Risikomanagementsystem	27
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	28
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	29
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	29

INHALTSVERZEICHNIS

5. Weitere Lageberichtsangaben	31
5.1. Ausblick	31
5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung	31

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	33
7. Bilanz	35
8. Gewinn- und Verlustrechnung	36
9. Anhang für das Geschäftsjahr	37
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	37
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	37
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	38
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	42
9.5. Sonstige Angaben	44
10. Bilanzzeit	49
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	49

Sehr geehrte Damen und Herren,

obwohl für Sie das Investment in den Fonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus (kurz: ICD 7 R+) mit der letzten Auszahlung im Sommer 2021 beendet worden ist, informieren wir Sie auch dieses Jahr über die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2021. Grund hierfür sind die gesetzlichen Fristen zur finalen Auflösung der Fondsgesellschaft. So lange diese Fristen noch nicht überschritten sind, wird die Gesellschaft als „in Liquidation“ fortgeführt und Sie erhalten unseren Jahresbericht.

Für uns bietet dies die Chance, Ihnen noch einmal die Gesamtentwicklung Ihrer Anlage zu zeigen. Mit der Schlusszahlung von 20 Prozent haben Sie – je nach Beitrittszeitpunkt – bis zu 135,5 Prozent als Rückzahlung Ihrer Einlage erhalten.

Entsprechend unserer Erwartungen hat sich das bedachte Vorgehen im Verkaufsprozess des letzten Fondsobjektes ausgezahlt: So konnte die Immobilie in Frankfurt am Main (Münchener Straße) im Sommer 2021 mit einem Preis über dem erstellten Wertgutachten veräußert werden. Da der verzögerte Verkauf der Immobilie lediglich einen geringen Teil des investierten Kapitals ausmachte und Sie bis zu 115,5 Prozent bereits im Herbst 2019 zurückerhalten haben, beläuft sich die durchschnittliche jährliche Rendite bezogen auf Ihr investiertes Kapital auf bis über 8 Prozent p. a. (vor Steuern, ohne Anrechnung des Agios).

Auch wenn Ihr Investment in 2021 endete und nur noch die rechtliche Abwicklung der Fondsgesellschaft vorgenommen werden muss, möchten wir Ihnen gerne auch einen kurzen Marktausblick geben. Die in diesem Jahr noch höhere Inflation als in 2021 belastet derzeit Geldwerte und führt zu vermehrter Nachfrage nach inflationsgeschützten Sachwerten. Mit Ihrem Investment in den ICD 7 R+ haben Sie gesehen, was dies bedeutet, denn eine Rendite von bis über 8 Prozent pro Jahr hat Ihr Kapital nicht nur vor Inflation geschützt, sondern auch einen ergänzenden realen Gewinn für Sie erwirtschaftet. Auf Seite 6 dieses Jahresberichts finden Sie eine Übersicht, wie positiv sich auch die weiteren Immobilienfonds unseres Hauses entwickelt haben.

Wir danken allen Anlegern für ihr Vertrauen sowie ihre Geduld und würden uns sehr freuen, Sie erneut als Anleger in einem unserer Fonds bei uns begrüßen zu dürfen!

Mit freundlichen Grüßen




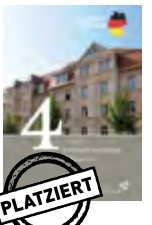
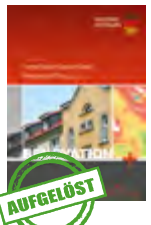


Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
vertreten durch ICD 7 GmbH i. L.


Sascha Müller








Holger Kalmbach

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO

						
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.	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich	Zinspapier
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008	12.2007 – 08.2010	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013	07.2014 – 03.2015
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	240	246	317	349	295
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	ca. 18,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekapital	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR	7.677.000 EUR
Auszahlungen gesamt*	307%	219,5%	303,5%	69%	136,5%	117,25%
Erwartete Gesamtauszahlung	über 300%	über 240%	über 300%	260%		

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

					
IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 	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	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	07.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021	seit 07.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	1.371	2.978	2.856	3.016	1.627
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 45,0 Mio. EUR (prospektiert)
Kommandit- bzw. Anleihekapital	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR (30 Mio. EUR prospektiert)	65 Mio. EUR (prospektiert)
Auszahlungen gesamt*	135,5%	28%	12,5%	3%	-

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

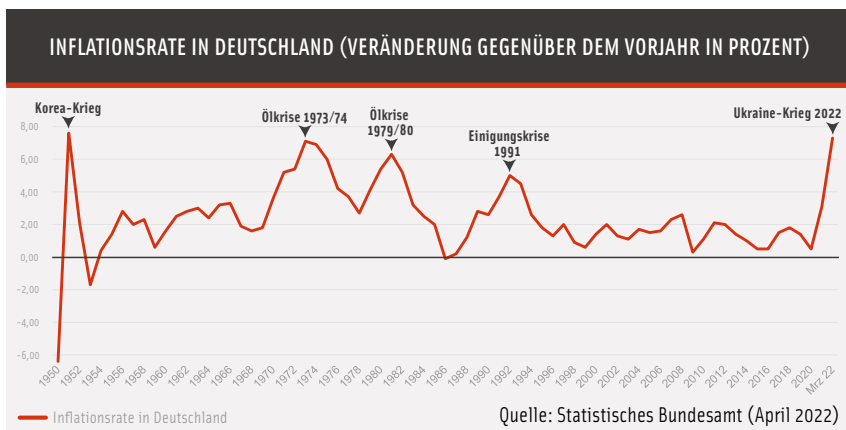
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation

Stand: 01.05.2022

Mit attraktiven Renditen die Kaufkraft sichern...

Hohe Schwankungen am Aktienmarkt von teils über 5 Prozent im Tagesverlauf zeigen, dass das wirtschaftliche Umfeld und der unerwartete Kriegsausbruch in Europa Unsicherheit für Finanzmärkte und Anleger ergibt. Gesucht wird ein „sicherer Hafen“ für die Anlage.

Nachdem sich schon zur Jahreswende die Inflation in Deutschland um die 5-Prozent-Marke bewegte, haben nicht zuletzt die Energiepreise diese aktuell auf über 7 Prozent angehoben. Eine ähnlich hohe Inflationsrate gab es in Deutschland zuletzt im Herbst 1981, bedingt durch die Auswirkungen des Ersten Golfkrieges und den Anstieg der Mineralölpreise.¹⁾



Etabliert zur Inflationsbekämpfung hat sich eine deutliche Zinserhöhung durch die Notenbanken. Dies führt zu einer verringerten Geldnachfrage und reduziert damit die Geldentwertung. Während die amerikanische Notenbank FED hier aktiv vorgeht, belässt die EZB den Schlüsselzins weiterhin auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent und führt auch die Anleihekaufprogramme weiter, wodurch zusätzliche Liquidität erzeugt wird. Aufgrund hoher Verschuldungsquoten vieler Euro-Länder und den Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine ist aktuell davon auszugehen,

dass die EZB diese notwendige Zinswende später und niedriger als erforderlich umsetzen wird. Erst zum Jahresende ist in Europa mit ersten Zinsschritten zu rechnen, während für die USA zum Jahresende bereits ein Leitzins von über 2 Prozent erwartet wird. Investoren suchen daher vermehrt „sichere Häfen“ auf und stellen sich die Frage, welche Assetklassen in einem solchen Inflationsumfeld und angesichts der aktuellen Zinspolitik profitieren kann. Einen natürlichen Schutz vor Geldentwertung bieten Sachwerte wie bspw. Wohnimmobilien, die sich in vielen Krisenszenarien, zuletzt auch in der Coronazeit als schwankungsarmes und resilientes Investment ausgezeichnet haben und prädestiniert für den langfristigen Kaufkrafterhalt des Anlegers sind.

Ausgelöst durch starke fundamentale Faktoren, wie einen Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien, hohe und weiter steigende Neubaukosten und die von geringen Zinsen angetriebene Rotation von Anleihen in Immobilien, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zudem haben auch Mietpreise einen Anstieg verzeichnet – dieser ist jedoch wesentlich geringer gegenüber der Kaufpreisentwicklung ausgefallen (siehe 3.1. „Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen“). So stellte der Jahreswirtschaftsbericht 2022 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz fest, dass der Anteil von Haushalten mit einer Überlastung durch Wohnkosten seit Jahren stetig gesunken ist.²⁾

„Bis 2025 fehlen laut Mieterbund 1,5 Millionen Wohnungen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.“

Quelle: Westdeutsche Zeitung (Mai 2022)

Auch wenn es regional einzelne Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien geben sollte, scheint der Gesamtmarkt in Deutschland durchaus realistisch bepreist zu sein, wie zwei einfache Vergleiche zeigen können:

- Reine Neubaukosten übersteigen oftmals die Kosten für den Ankauf sowie die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien. Laut dem Magazin „Focus“ zeigt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft „Zeitgemäßes Bauen“, dass sich nur bei rund zwölf Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ein Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr lohnt, als eine Sanierung nach Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV).³⁾
- Der starke Anstieg der Rendite für eine zehnjährige Bundesanleihe ist zwar deutlich auf über 0,8 Prozent pro Jahr gestiegen, gleichzeitig hat dies aber zu Kursverlusten von Anlegern bei Bundesanleihen im Ausmaß von fast 10 Prozent geführt. Der Renditeabstand zu einer gut bewirtschafteten Wohnimmobilie liegt weiterhin bei 3 bis 4 Prozentpunkten – eine ähnliche Differenz wie bereits vor 10 Jahren.⁴⁾

Dies sollte für gut eingekaufte Bestandsimmobilien mit möglichen Mietrenditen von bis über 5 Prozent pro Jahr auch bei einer Zinserhöhung eine höhere Preisstabilität bei stabilem Cash-Flow erwarten lassen.

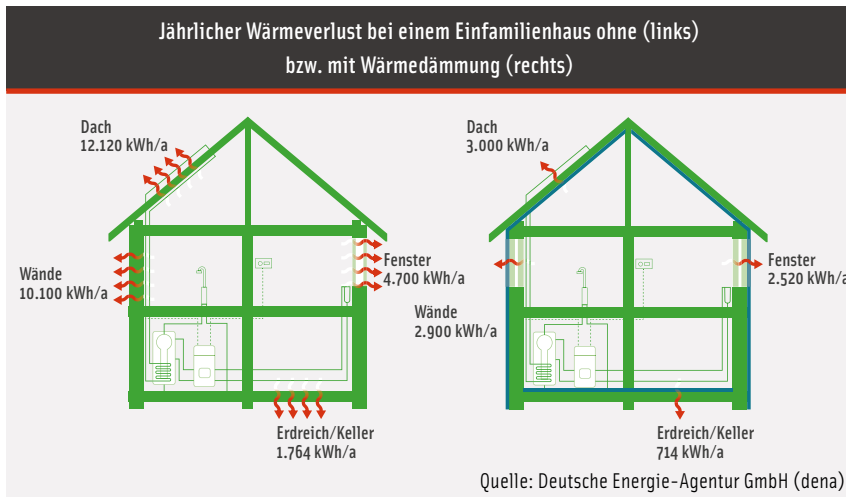
INVESTIEREN IN SACHWERTE

...und den Klimaschutz proaktiv unterstützen!

Immer öfter wird auch bei der Geldanlage mittels Begriffen wie „Nachhaltig“, „ESG-konform“ oder „grünes Investment“ berichtet. Meist wird dabei auf den Klimaschutzaspekt fokussiert, der in der bisherigen Rechtssetzung im Mittelpunkt steht. Wir möchten Sie an dieser Stelle unterstützen, diese Begriffe einzuordnen und aufzeigen, wie wir bei Primus Valor konkret an der Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten.

In Deutschland verfolgt die Politik einen klaren Pfad zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes in Deutschland. Für alle Sektoren wurden dabei jährliche Grenzwerte im Klimaschutzgesetz festgelegt. Der Gebäudesektor soll bis 2030 eine Reduktion der Klimagase um über 40 Prozent erreichen. Anteilig muss daher in den kommenden acht Jahren genauso viel Energie eingespart werden, wie in den letzten 30 Jahren.

Angesichts von nicht einmal 1 Prozent Neubau pro Jahr liegt ein Schlüsselement zur Erreichung der Klimaziele in der Reduzierung des Klimaausstoßes im Bestand. Die EU-Gebäuderichtlinie fordert deshalb, die 15 % schlechtesten Wohngebäude bis 2030 energetisch zu sanieren. Das sind in Deutschland mehr als 6 Millionen betroffene Wohneinheiten und damit mehr, als in den letzten 20 Jahren neu gebaut wurden. Erfolgreiche Maßnahmen sind dabei insbesondere die Dämmung von Dächern und Fassaden, der Einbau neuer Heizungsanlagen oder der Austausch von Türen und Fenstern. Photovoltaikdachanlagen können diese Einsparungen situativ ergänzen.



Diese massiven Investitionen in die Bausubstanz erfordern viel Kapital, was auch die Politik anerkennt und durch zinsgünstige Darlehen oder Sanierungszuschüsse fördert.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen gilt es, das soziale Gleichgewicht zu halten, damit Mieter die energetisch sanierten Wohnungen auch weiterhin bezahlen können. Das Ziel sollte sein, eine Verlagerung von Heizkosten in Richtung Kaltmiete zu erzielen, aber in der Warmmiete möglichst niedrige Steigerungen vornehmen zu müssen. Zudem sollten diese durch die Preissteigerung bei den Energiekosten möglichst bald wieder ausgeglichen werden können, so dass die Mieter neben einem besseren Nutzwert auch finanziell profitieren. Denn durch eine bessere Dämmung von Dächern und Wänden ist eine monatliche Kosteneinsparung von 50 Cent bis 1 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche durchaus erreichbar.

Wir bei Primus Valor nehmen bereits vor dem Ankauf unserer Objekte die Optimierungsmöglichkeiten in den Blick. Im Unterschied zum Gesamtmarkt, der auf jährliche Optimierungsquoten von unter 1 Prozent des Wohnungsbestandes kommt,⁵⁾ zeigen wir in unseren Fonds regelmäßig, dass es möglich ist, auch bis zu 10 Prozent der Gebäude pro Jahr zu optimieren. Ein klarer Beitrag, um die Klimaziele zu erreichen und ein positiver Effekt – auch für unsere Investoren.

ESG

ESG steht für Umwelt (Environment)–Soziales (Social)–Unternehmensführung (Governance) und meint, dass für nachhaltiges Wirtschaften Kriterien aller drei Bereiche mit betrachtet werden sollen.

NACHHALTIGKEIT

Der Begriff Nachhaltigkeit wurde bereits 1713 von Carl von Carlowitz (Oberberghauptmann in Kursachsen) verwandt um zu beschreiben, dass man in der Forstwirtschaft nur so viele Bäume fällen dürfe wie nachwachsen können, sodass der Wald weiterhin für die künftige Nutzung zur Verfügung steht. Wer nachhaltig handelt, schätzt also die Folgen seines Handelns für die Zukunft ab, möglichst in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Mittels Transparenz- und Offenlegungsverordnung hat der europäische Gesetzgeber neue Anforderungen u.a. für die Anbieter von Anlageprodukten und Berater gestellt. Infolgedessen müssen die Anbieter Ihre Investments in unterschiedliche Nachhaltigkeitskategorien eingruppiert und Berater müssen die Nachhaltigkeitswünsche der Kunden bei der Anlageempfehlung mitberücksichtigen.

Bestehende Wohnungen modernisieren, statt neu zu bauen, ist gut für die Umwelt. Wir haben schon lange erkannt: Wer eine Immobilie saniert oder modernisiert, erhält eine höhere Wohnqualität, hat geringere laufende Kosten und schont die Umwelt.

Nachhaltig investieren bedeutet für uns, Geld zukunftsorientiert im Wohnimmobilienmarkt anzulegen und damit den Weg zu mehr Klimaeffizienz aktiv zu unterstützen. Das ist eine WIN-WIN-WIN-Situation. Wir sorgen für den Schutz unserer Umwelt, die Mieter profitieren von niedrigeren Heizkosten und Anleger können von den attraktiven Wertsteigerungen profitieren. Wir möchten nachfolgenden Generationen Immobilien hinterlassen, die lange und mit möglichst wenig Energieverbrauch nutzbar sind.

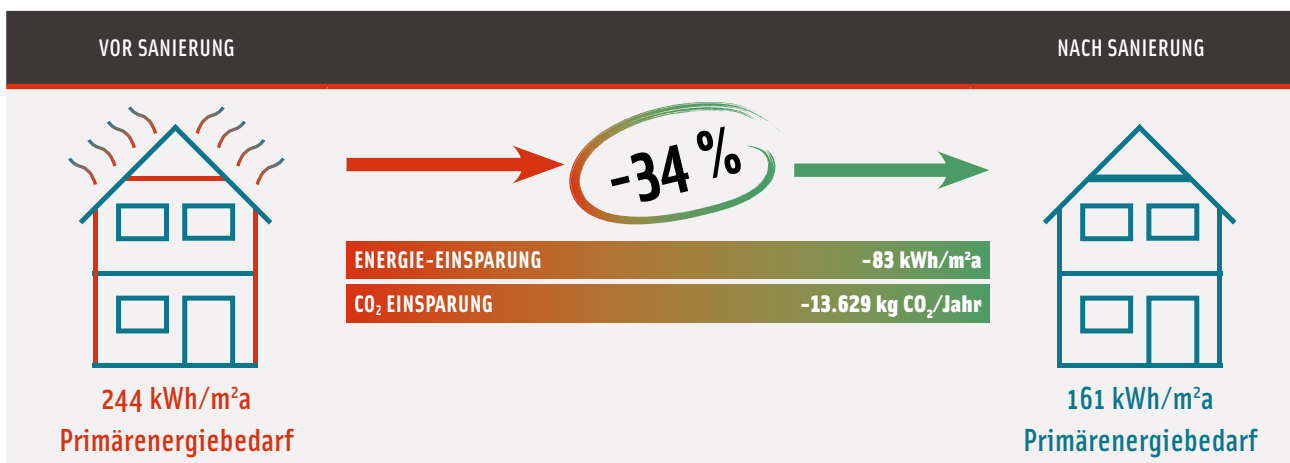
Energieeinsparung am Beispiel-Objekt „Burgkirchen“ (ICD 9 R+)

Das Thema CO₂-Einsparung und damit dem Klimawandel entgegenzuwirken ist kein Trend, sondern die Aufgabe unserer Zeit. Energetische Sanierung und Schonung von Ressourcen möchten wir Ihnen exemplarisch an einem Objekt am Standort Burgkirchen unseres Fonds ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus erläutern. Das freistehende Mehrfamilienhaus in der Höchster Straße (8 Wohneinheiten) wurde im Rahmen eines Portfolio-Ankaufs von über 190 Wohneinheiten erworben und umfassend energetisch saniert. Neben einer neuen Gebäudehülle (Außenwand), mit einer Wärmedämmung von 14 cm, erhielt auch die Oberste-Geschoss-Decke (OGD) eine solche Wärmedämmung.

Stellt man einen Vorher-Nachher-Vergleich der genannten Sanierungsmaßnahmen auf, lassen sich folgende Energieeinsparungen am aktuellen Ist-Zustand des Objekts auf einer vermietbaren Fläche von 640 m² feststellen: Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 244 kWh/m² auf 161 kWh/m², also um circa 34 %. Die CO₂-Emissionen werden um über 13.000 kg CO₂ pro Jahr reduziert.

Baujahr	Grundstück	Wohn-/ Nutzfläche	Wohneinheiten
ca. 1955 – 1957	33.130 m ²	10.454 m ²	191

Schätzungen zufolge kompensiert ein einzelner Baum im Durchschnitt den Ausstoß von ca. 10 kg CO₂ im Jahr. Folglich kann somit eine Einsparung äquivalent der Pflanzung von 1.300 Bäumen bzw. gut 2 Hektar Wald erzielt werden.⁶⁾ Einsparungen dieser Art wirken sich positiv auf den Treibhauseffekt aus und helfen, unser Klima zu schützen.



Quellenangaben

- https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_137_611.html
- Vgl. Jahreswirtschaftsbericht 2022, Seite 101, Ziffer 278.
- https://www.focus.de/immobilien/bauen/immobilien-sanieren-oder-neu-bauen-wann-lohnt-sich-der-haus-abriss_id_5021861.html
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/238018/umfrage/rendite-zehnjahriger-staatsanleihen-in-deutschland-nach-monaten/#:~:text=Im%20Februar%20des%20Jahres%202022,%2D0%2C39%20Prozent%20verzinst.>
- https://www.bundesbaublatt.de/news/sanierungsquote-muss-steigen-verbaende-fordern-langfristig-angelegte-anreize-im-gebaeudesektor_3706318.html
- https://a.plant-for-the-planet.org/wp-content/uploads/2020/12/faktenblatt_baeume_co2.pdf

**FONDS-PORTFOLIO
VOLLSTÄNDIG
AUFGELOST**

WÜRZBURG, PRAGER RING – **VERKAUFT**



WETZLAR, MAGDALENHÄUSER WEG – **VERKAUFT**



LINGEN, GLOGAUER STRASSE – **VERKAUFT**



FRANKFURT, MÜNCHENER STRASSE – **VERKAUFT**



CRAILSHEIM I, TRUTENBACHER WEG – **VERKAUFT**



CRAILSHEIM II, JULIE PÖHLER STRASSE – **VERKAUFT**





MINDEN, DOMBREDE – VERKAUFT



RHEINE, FELSENSTRASSE – VERKAUFT



LEVERKUSEN, KOPERNIKUSSTRASSE – VERKAUFT



SIEGEN I, WITTGENSTEINER STRASSE – VERKAUFT



SIEGEN II, BRÜDERWEG – VERKAUFT



FULDA, MOSELSTRASSE – VERKAUFT



STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFTE

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 2021 also bis Ende Februar 2023. 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 ist.

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 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.

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
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
ggü.	gegenüber
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich

FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.	
Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co geschlossene Investment KG i. L.
Komplementär:	ICD 7 GmbH i. L.
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	März 2015
Ende der Platzierung:	April 2016
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2020; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2023
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	5 Prozent
Eigenkapital:	39.985.000 EUR
Anzahl der Zeichnungen:	1.371

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr der Liquidatorin; der ICD 7 GmbH i. L. in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Komplementärin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Liquidatorin. 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 Gordon Grundler und Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2020 befristet. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Gesellschafterversammlung keine Verlängerung der Laufzeit beschlossen. Daher trat die Gesellschaft mit dem 01.01.2021 in Liquidation.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	1.370	39.984.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 7 GmbH i. L.	0	0
Summe		1.371	39.985.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 7 GmbH i. L. 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 beliefen 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. Der Fokus lag zum Ende der Gesellschaft verstärkt auf der Erzielung eines Überschusses bei Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes. Um die Anlageziele zu erreichen, hatte die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

b) Anlagestrategien

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

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollten während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotenziale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollten Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollten 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 ergaben sich aus den gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hatte die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt, Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergaben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

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

Seit dem 01.01.2017 hat die Alpha Ordinatium GmbH in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

c) Leistungsumfang

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

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom 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.) Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft. Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-V0.

e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p. a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital). Auf den restlichen Vergütungsanspruch des Jahres 2020 sowie auf den Vergütungsanspruch für das Berichtsjahr sowie die Folgejahre hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.

Transaktionsgebühren kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 0,25 % des Kaufpreises und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,05 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft konnte für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 8 % nach IRR (Internal Rate of Return) überstieg (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode begann mit der Auflage des Investmentvermögens und wurde nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigten die jeweils aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze konnte eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen. Auch hinsichtlich dieser Vergütung wurde ein Verzicht ausgesprochen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 15.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

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



2. Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2021 in der Liquidationsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital auf 41.509.350 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Münchener Straße in Frankfurt war zu Beginn des Berichtsjahres die letzte Immobilie im Bestand der Fondsgesellschaft und verzeichnete zum 31.12.2020 laut Gutachten einen Verkehrswert in Höhe von 10.200.000 EUR. Am 18.06.2021 konnten die Verhandlungen und der Kaufvertrag in Höhe von 10.800.000 EUR abgeschlossen werden. Der Nutzen-Lasten-Übergang auf den neuen Eigentümer, fand am 01.09.2021 statt. Zum Ende des Berichtsjahres haben sich keine weiteren Immobilien im Bestand der Investmentgesellschaft befunden womit die Anlagegeschäfte eingestellt und die Wertentwicklung beendet wurden. Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht im Anhang zu entnehmen.

c) Portfoliostruktur

Zum Ende des Berichtsjahres befindet sich keine weitere Immobilie im Bestand der Investmentgesellschaft. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2021 daher auf 0 EUR.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der letzten Immobilie, wurde im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH vorgenommen und endete mit dessen Veräußerung.

e) Finanzierung

Aufgrund der Verzögerung bei der Veräußerung der in Frankfurt befindlichen Immobilie wurde im Berichtsjahr das Darlehen bei der Frankfurter Sparkasse bis zum 31.03.2021 prolongiert. Im Anschluss dessen, wurde bis zur Veräußerung eine Umfinanzierung durch die Komplementärin sowie durch die Heidelberger Volksbank eG vorgenommen. Zu Beginn des Wirtschaftsjahres beliefen sich die langfristigen Verbindlichkeiten auf 3.191.063 EUR. Durch die Tilgungen nach der Veräußerung der Immobilie in Frankfurt belaufen sich diese zum 31.12.2021 auf 0 EUR.

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.06.2021. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2020 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2021 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2021 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 potenzielle 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	23.12.2016/29.03.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag begann jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endete spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag konnte mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden. Mit Nutzen-Lasten-Übergang am 01.09.2021 endete der Vertrag für die Investmentgesellschaft
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 technische Gebäudemanagement sowie der allgemeinen Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018/28.11.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung/Hinterlegung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. 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).

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)
Vertragsabschluss	28.01.2021 (sowie 21.07.2020 für die Zeit ab dem 01.08.2020)
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2021. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Am 09.12.2021 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2022 abgeschlossen
Vertragliche Pflichten	Die ABRT GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

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

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	22.12.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10.02.2015
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potenziellen 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	10.02.2015
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Liquidationseintritt

Mit dem 01.01.2021 ist die Investmentgesellschaft in Liquidation getreten. Zum 01.01.2021 wurde eine Liquidationseröffnungsbilanz aufgestellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin und hat dafür Sorge getragen, dass eine vollständige Veräußerung aller restlichen Vermögensgegenstände stattfand. Im Anschluss fand die Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten statt, woraufhin das restliche Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt wurde. Die Liquidatorin hat ebenfalls für die restliche Abwicklung und Löschung der Gesellschaft Sorge zu tragen.

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.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 09.12.2021 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

c) Auszahlungen an die Anleger

Im Anschluss an den Kaufpreiseingang hat die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft gemeinsam mit der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH beschlossen, eine Sonderauszahlung aus Liquidität in Höhe von 20 % bezogen auf den Nominalbetrag der jeweiligen Kommanditeinlage zu tätigen.

d) Kostenübernahmevereinbarungen

Die Anlageobjekte der Gesellschaft sind allesamt veräußert worden. Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Liquidationsverfahrens soll die Gesellschafterin der Komplementärin, die Primus Valor AG, die Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft übernehmen, sofern und soweit dies anhand der Liquiditätslage der Gesellschaft geboten ist.

Die Primus Valor AG hat sich innerhalb des Berichtsjahres gegenüber der Gesellschaft dazu verpflichtet, bis zu einem Gesamtbetrag von 450.000 EUR die durch die Gesellschaft zu begleichenden Kosten, Steuern und Verbindlichkeiten zu übernehmen, sofern und soweit die vorhandene Liquidität der Gesellschaft dafür nicht ausreicht. Eigenemittel der Gesellschaft werden zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen und Begleichung von Kosten vorrangig verwendet.

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, werden im Anhang zum Jahresabschluss 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 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 2,9 % verzeichnete und somit wieder höher ausfiel als im Vorjahr (-4,6 %).

In Deutschland lag im Jahr 2021 die Zahl der Baugenehmigungen bei 380.914 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 3,3 % 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 2021 gab es zuletzt nur 1999 mit 437.084.

Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft (ZIA) können Sie entnehmen, dass die Mieten für Wohnungen auch im Jahr 2021 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 8,46 EUR/m²/Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit +3,7 % ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3 % auf 3.140 EUR/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2 %. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreiszyklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise damit um 146 % erhöht. In Ostdeutschland sind sie stärker gestiegen als in Westdeutschland. Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Gegenüber dem unteren Wendepunkt im letzten Zyklus im Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbau fast verdoppelt.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen in 2021 weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie und den Ukraine-Konflikt bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch weiterhin eine wichtige politische Diskussion. Vor allem im Hinblick auf die Anzahl der geflüchteten Personen, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin eine wichtige Thematik darstellen wird.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie sowie hinsichtlich des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde am 16.03.2015 gestartet und endete zum 08.04.2016. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich unverändert auf 39.985.000 EUR zuzüglich 1.524.350 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat sich zum Ende des Berichtsjahres in der Liquidationsphase befunden.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 3.478.900 EUR (Vorjahr: -257.266 EUR). Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die realisierten Gewinne aus dem Veräußerungsgeschäft in Höhe von 3.433.461 EUR sowie die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 899.715 EUR zurückzuführen.

Im Anschluss an die Veräußerung der Immobilie am Standort Frankfurt, wurde die Schlussauszahlung im September 2021 getätigt und belief sich auf 20,0 % des gezeichneten Kommanditkapitals.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2016	36.417.490	0,91
2017	30.803.153	0,77
2018	23.115.073	0,58
2019	10.708.889	0,27
2020	7.422.131	0,19
2021	0	0

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

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Investmentgesellschaft Erträge aus Sachwerten in Höhe von 88.552 EUR (Vorjahr: 303.977 EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 899.715 EUR erwirtschaften. Bei den Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um Mieterträge und abgerechnete Nebenkosten des letzten Objektes, bis zu dessen Veräußerung. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die im Berichtsjahr angefallenen Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von 408.000 EUR (Vorjahr: 0 EUR) sowie um periodenfremde Erträge in Höhe von 425.530 EUR (Vorjahr: 265.391 EUR).

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 219.967 EUR (Vorjahr: 252.710 EUR). Diese Verringerung ist darauf zurückzuführen, dass die veräußerte Immobilie noch im Berichtsjahr in den Besitz des Käufers und neuen Eigentümer übergegangen ist. Einen weiteren wesentlichen Teil stellen die sonstigen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 613.658 EUR (Vorjahr: 951.154 EUR) dar und setzen sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Kosten der Liquidation, Rechts- und Beratungskosten, der Gewerbesteuer, sowie periodenfremde Aufwendungen zusammen. Neben den Bewirtschaftungskosten, sonstigen Aufwendungen und Zinsen für aufgenommene Kredite sind auch Aufwendungen für die Verwahrstelle sowie Abschluss- und Prüfungskosten entstanden. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 942.828 EUR zu verzeichnen.

Die zusätzlichen Kosten der Liquidation innerhalb der sonstigen Aufwendungen, entstehen unter Berücksichtigung der erwarteten längeren Liquidationsphase.

Einschließlich der Gewinne und Verluste aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von insgesamt 3.433.461 EUR beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 auf 3.478.900 EUR (Vorjahr: -257.266 EUR).

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses beläuft sich das Ergebnis des Berichtsjahres auf 574.869 EUR (Vorjahr: -3.029.493 EUR). Die Ermittlung des nicht realisierten Ergebnisses erfolgte in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch die Neubewertung der bilanzierten Immobilien (Zeitwertänderung). Aufgrund des vollständigen Verkaufs der Immobilien beträgt die Neubewertungsrücklage 0 EUR und somit das nicht realisierte Ergebnis auf -2.904.030 EUR.



b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter haben die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hatte die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilien ist gemäß Prospektierung eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60 % der Vermögenswerte nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2021 bei 399.115 EUR und wurde mit Blick auf das nicht mehr vorhandene Fremdkapital nicht überschritten. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 0 EUR.

(2) Investitionen

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

Nach Veräußerung der Immobilie in Frankfurt, beträgt das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft zum Bewertungsstichtag noch 0 EUR (Vorjahr: 10.200.000 EUR).

(3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 151.157 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände einen Wert von insgesamt 663.546 EUR. Auf der Passivseite werden Rückstellungen in Höhe von 503.389 EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 65.442 EUR sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 96.361 EUR ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich im Berichtsjahr auf ein Volumen von 0 EUR.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wurde insbesondere anhand der Ermöglichung von Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese waren abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft, also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und allen sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führten.

Mit Beginn der Liquidationsphase steht die erfolgreiche Abwicklung der Investmentgesellschaft im Fokus. Zur korrekten Bewertung der Substanz während der Abwicklung, wird als wesentliche Kennzahl der Nettoinventarwert herangezogen. Mit Vollzug der Löschung der Investmentgesellschaft gilt diese als erfolgreich abgewickelt.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Liquidationsphase und ist weiterhin liquide. Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres sowie der hohe Gewinnvortrag von 6.976.748 EUR lassen auf einen erfolgreichen Verlauf der Investmentgesellschaft schließen.



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 Phase der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden im Rahmen der Liquidationsphase die Grenzen und Risiken weiterhin in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich innerhalb der Liquidationsphase und im Anschluss an die Veräußerung der letzten Immobilie geändert. Mit der Veräußerung stellt das Liquiditätsrisiko das zentrale Risiko dar, bei dem erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedient werden könnten. Weitere potenzielle Risiken stellen steuerliche Risiken und Rechtsstreitigkeitsrisiken dar.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine neue Liquiditätsplanung für die Liquidationsphase erstellt und dort eine Mindestliquidität eingeplant, um sicherzustellen, dass die Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig ist. Auch wurden Rückstellungen gebildet, um die Kosten der Liquidation entsprechend zu berücksichtigen. Des Weiteren besteht eine Kostenübernahmevereinbarung in Höhe von 450.000 EUR mit der Primus Valor AG, die im Berichtsjahr in Höhe von 408.000 EUR in Anspruch genommen wurde.

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. Wie im Wirtschaftsjahr 2020 berichtet, ist es erstmalig seit Bestehen der Investmentgesellschaft dazu gekommen, dass ein Geschäftspartner von einem Kaufvertrag einer Immobilie zurückgetreten ist. Mit vergangenem Rücktritt wurden die Verkaufsverhandlungen mit den bereits bestehenden restlichen Kaufinteressenten wieder aufgenommen sowie die Reaktivierung des Vertriebes angestoßen. Dadurch konnte im Berichtsjahr die Immobilie erfolgreich veräußert werden. 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 am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potenziell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise wurden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft genutzt. Aber auch Property und Facility Manager wurden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken wurden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtete das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuerte entsprechend gegen. Gängige Instrumente, welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt wurden, sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keinerlei Fremdkapital oder Vermögenswerte mehr, welche unerwartet beeinflusst werden könnten. Daher sind Zinsänderungsrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

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 wurden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement sollte sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keine Vermögensgegenstände mehr, welche durch die Märkte beeinflusst werden könnten. Daher sind Marktpreisrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

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 wurde im Rahmen der COVID-19-Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2021 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 aufgrund 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 die Kosten im Rahmen der Liquidation 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), ist für die Investmentgesellschaft zum Bilanzstichtag nicht mehr aussagekräftig, da sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgelöst, die Gesellschaft sich in der Abwicklung befindet und das Eigenkapital der Gesellschaft vollständig an die Anleger ausgezahlt wurde.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können. Einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft weiterhin auszulagern bietet die Möglichkeit eine Konzentration auf die letzte wesentliche Aufgabe zu gewährleisten. Dies kann dazu beitragen die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben und die Anleger im Anschluss aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Ausblick

Trotz der aktuellen Umstände wie der COVID-19-Pandemie, dem Ukraine-Konflikt, der erhöhten Inflationsrate oder aber der Zinspolitik der Europäischen- und US-Zentralbank 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 sich zum 31.12.2021 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb negative Auswirkungen, welche mit den oben genannten Umständen einhergehen, auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen sind. Die Auswirkungen für diese Investmentgesellschaft sind daher nicht näher zu betrachten.

5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.		
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 wurden an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde 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 2021 ist durch die Alpha Ordinum 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 2021 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung/Liquidatorin

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung/Liquidatorin wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2022

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2022 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

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

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

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.
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/Liquidatorin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ort, Datum

Unterschrift



7. Bilanz zum 31.12.2021

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Sachanlagen / Verkehrswerte	0,00	10.200.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	151.157,23	897.045,01
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.645,98	40.772,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	512.388,35	347.863,80
Summe AKTIVA	665.191,56	11.485.680,81
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	503.389,13	366.047,10
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	3.191.062,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.441,54	424.498,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	26.190,00
b) Andere	96.360,89	55.752,15
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	-11.979.997,38	-3.982.997,38
b) Kapitalrücklagen	1.524.350,00	1.524.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	0,00	2.904.030,18
d) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	6.976.747,77	7.234.013,38
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
Summe PASSIVA	665.191,56	11.485.680,81

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

	2021 EUR	2020 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	88.551,63	303.976,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	899.714,58	308.279,05
Summe der Erträge	988.266,21	612.256,01
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-80.442,97	-90.759,21
b) Bewirtschaftungskosten	-219.966,73	-252.710,44
c) Verwaltungsvergütung	0,00	-14.637,22
d) Verwahrstellenvergütung	-26.775,00	-26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.985,06	-57.109,00
f) Sonstige Aufwendungen	-613.658,20	-951.154,29
Summe der Aufwendungen	-942.827,96	-1.393.145,16
3. Ordentlicher Nettoertrag	45.438,25	-780.889,15
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	3.433.461,36	523.623,54
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
6. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.904.030,18	-2.751.254,45
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	-278.238,36
7. Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.904.030,18	-3.029.492,81
8. Ergebnis des Geschäftsjahres	574.869,43	-3.286.758,42



9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

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

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. mit Sitz in Crailsheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 14. Oktober 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 724180 eingetragen.

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. war entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Eintragung der Liquidation im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm erfolgte am 17. Februar 2021.

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

9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

Die Anwendung der Bewertungsgrundsätze erfolgt - infolge des Eintritts der Gesellschaft in die Liquidationsphase ab dem 1. Januar 2021 – unter Berücksichtigung der Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

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

anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

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

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gem. § 22 (3) KARBV **realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo aus Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten unter Berücksichtigung der Ausbuchung der Restbuchwerte der Anschaffungsnebenkosten der Verkaufsobjekte ist als Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ausgewiesen.

9.3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine **Sachanlagen** (Vorjahr: TEUR 10.200) im Bestand. Die letzte Wohnimmobilie, die in 2016 erworben wurden, wurde in 2021 verkauft.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 897) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 41) handelt es sich um Forderungen aus der Bewirtschaftung.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 512 (Vorjahr: TEUR 348) werden im Wesentlichen Forderungen gegen die Primus Valor AG aus Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 0), Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 192), Forderungen aus Erwerberabrechnungen von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 92) und unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 37) ausgewiesen.

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 503 (Vorjahr: TEUR 366) enthalten Kosten der Liquidation (TEUR 113) sowie für Gewerbesteuer (TEUR 390).

Unter **Kredite** in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.191) wurden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen. Die im Vorjahr ausgewiesenen Kredite, die durch Grundpfandrechte auf der veräußerten Immobilie besichert waren, wurden in 2021 zurückgezahlt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 65 (Vorjahr: TEUR 424) setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten zusammen.

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 82) handelt es sich im Berichtsjahr ausschließlich um Andere Verbindlichkeiten (Vorjahr: TEUR 56), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 3) betreffen. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr: TEUR 26).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	> 5 Jahre TEUR	
	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	(VJ-Wert: TEUR)	
1. Kredite	0 (3.191)	0 (0)	0 (0)	0 (3.191)
2. Verbindlichkeiten aus LuL	65 (424)	0 (0)	0 (0)	65 (424)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	0 (26)	0 (0)	0 (0)	0 (26)
b) Andere				
- sonstige Verbindlichkeiten	96 (56)	0 (0)	0 (0)	96 (56)
	161	0	0	161

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -51.965 (Vorjahr: TEUR -43.968), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.904), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 6.977 (Vorjahr: TEUR 7.234), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 3.479 (Vorjahr: TEUR -257) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 7 GmbH i.L. 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 0 (Vorjahr: TEUR 40) von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 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	7.422.130,57	10.708.888,99
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.518.100,39	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.478.899,61	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	3.478.899,61	-257.265,61
5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.904.030,18	-3.029.492,81
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	7.422.130,57

Verwendungsrechnung zum 31.12.2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.478.899,61	-257.265,61
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.478.899,61	-257.265,61

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	31.12.2020 EUR	Einla- gen EUR	Entnahmen EUR	Gewinn EUR	31.12.2021 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	39.985.000,00	0,00	0,00	0,00	39.985.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-43.967.997,38	0,00	-7.997.000,00	0,00	-51.964.997,38
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.524.350,00	0,00	0,00	0,00	1.524.350,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	6.976.747,77	0,00	0,00	3.478.899,61	10.455.647,38
	4.518.100,39	0,00	-7.997.000,00	3.478.899,61	0,00
Eigenkapital	4.518.100,39	0,00	-7.997.000,00	3.478.899,61	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 39.985). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Ausüttungen im Berichtsjahr TEUR 7.997) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.524).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlastschriften (im Berichtsjahr Gewinn TEUR 3.479) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** in Höhe von TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 304) handelt es sich um die Mieterträge aus einem in 2016 erworbenen Objekt bis zu dessen Verkauf im Berichtsjahr.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 308) sind im Wesentlichen Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 0) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 265) enthalten.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 91) beinhalten in voller Höhe Zinsaufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 253) beinhalten überwiegend Bewirtschaftungskosten für das im Geschäftsjahr 2016 erworbene und verbliebene Objekt.

Die **Verwaltungsvergütung** beträgt im Berichtsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 15) und beinhaltet im Vorjahr die anteilige Verwaltungsgebühr für die KVG. Ab dem 2. Halbjahr 2020 und bis auf weiteres verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen.

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 57) beinhalten im Wesentlichen Veröffentlichungskosten. Die Anpassung der Kosten für die Jahresabschlussprüfungen des Liquidationszeitraums sind in den Liquidationskosten enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR **614** (Vorjahr: TEUR 951) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Vermittlungsprovisionen	0	73
Assetmanagement	0	150
Periodenfremde Aufwendungen	188	215
Gewerbesteuer	384	0
Forderungsverluste	0	223
Kosten der Liquidation	11	109
Rechts- und Beratungskosten	7	55

Aus **Veräußerungsgeschäften** realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr Gewinne in Höhe von TEUR 3.433 (Vorjahr: TEUR 524).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -2.904 (Vorjahr: TEUR -3.029) resultiert in voller Höhe aus der im Berichtsjahr erfolgten Realisierung der im Vorjahr ausgewiesenen Neubewertung des letzten Verkaufsobjektes.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR **3.478.899,61** wurde im laufenden Berichtsjahr bereits an die Anleger ausgeschüttet.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Sicht der Berichtsgesellschaft nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung im Berichtsjahr oblag der ICD 7 GmbH i.L. mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

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

Mit Datum vom 16. Februar 2021 wurde die Liquidation der ICD 7 GmbH i.L. beschlossen und am 19. Februar 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim auf dem Registerblatt HRB 720554 eingetragen.

Zu Liquidatoren wurden 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)	0,00
Umlaufende Anteile (Stück)	39.985.000*

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2021

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

Land	PLZ	Stadt	Adresse	Übergang von Nutzen und Lasten
DE	60329	Frankfurt am Main	Münchener Str. 47	01.09.2021

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. hat zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 keine Immobilie im Bestand.

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)	
2016	EUR	36.417.489,91	EUR	0,91
2017	EUR	30.803.152,80	EUR	0,77
2018	EUR	23.115.072,62	EUR	0,58
2019	EUR	10.708.888,99	EUR	0,27
2020	EUR	7.422.130,57	EUR	0,19
2021	EUR	0,00	EUR	0,00

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung dar. Die Abnahme des Anteilswertes beruht auf geleisteten Ausschüttungen einschließlich des Veräußerungsgewinns der letzten Immobilie.

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	3.720.123,10 17,27 %
Transaktionskosten **)	EUR	70.568,82
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung		1,90 %

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

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

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	26.775,00

*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen. Ab dem 2. Halbjahr 2020 verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen.

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

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a) Weiterer Geschäftsverlauf

Mit der Veräußerung der Münchener Straße in Frankfurt wurde auch die letzte im Bestand befindliche Immobilie erfolgreich veräußert, womit die Anlagegeschäfte eingestellt und die Wertentwicklung beendet wurden. Aufgrund dieser Veräußerung erhebt ein Drittunternehmen Anspruch auf eine Vergütung aus Vermittlungstätigkeiten und stellte am 24.03.2022 einen Mahnbescheid aus. Die Geschäftsleitung der Liquidatorin wies den Anspruch als unbegründet zurück und hat infolgedessen dem Mahnbescheid widersprochen.

b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz der aktuellen Umstände wie dem Ukraine-Konflikt, der erhöhten Inflationsrate oder aber der Zinspolitik der Europäischen- und US-Zentralbank 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 sich zum 31.12.2021 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb negative Auswirkungen, welche mit den oben genannten Umständen einhergehen, auf den Gesamterfolg der Gesellschaft als niedrig anzusehen sind. Die Auswirkungen für diese Investmentgesellschaft sind daher nicht näher zu betrachten.

Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 20 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die KVG 21 Mitarbeiter – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich ca. 17 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung beschäftigte.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betragen EUR 1.433.086 (Vorjahr: EUR 1.175.317) sowie EUR 217.822 (Vorjahr: EUR 176.970) für Sozialaufwendungen. Aufgrund flacher Hierarchien und einer geringen Anzahl der Beschäftigten in der KVG wirken sich die beruflichen Tätigkeiten aller Mitarbeiter wesentlich auf das Risikoprofil der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aus. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinatum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinatum GmbH im Januar 2021 erste Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.524.

Crailsheim, den 11. Mai 2022

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

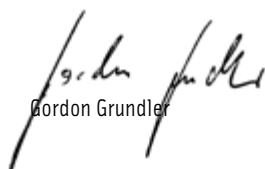


Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters

10. Bilanzzeit

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

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

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

Crailsheim, den 11. Mai 2022



Sascha Müller



Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerk des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschluss 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