

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2021

# ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

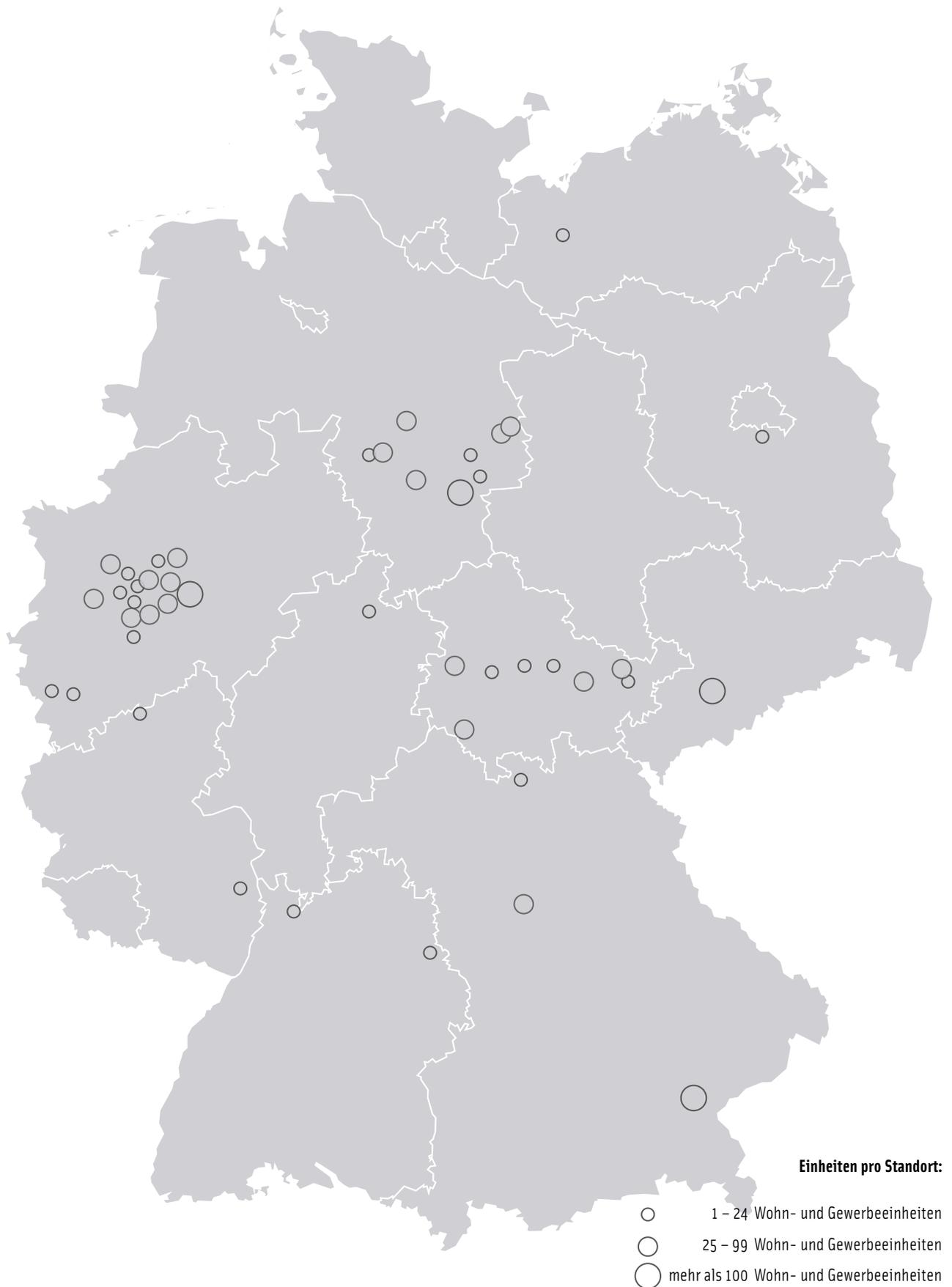


## GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung  
Lagebericht  
Jahresabschluss  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Beschlussvorschläge

# STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS

Stand: Mai 2022



## Bericht der Fondsgeschäftsführung

### Primus Valor – ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

Die Immobilienfonds im Überblick .....	6
Investieren In Sachwerte .....	7
Objektübersicht ICD 9 R+ .....	10
Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften .....	16

## I. Lagebericht

<b>1. Grundlagen der Gesellschaft</b> .....	19
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen .....	19
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft .....	20
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	20
1.4. Angaben zur Verwahrstelle .....	22
<b>2. Tätigkeitsbericht</b> .....	23
2.1. Laufende Tätigkeiten .....	23
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten .....	27
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse .....	30
<b>3. Wirtschaftsbericht</b> .....	31
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	31
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens .....	31
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens .....	32
3.4. Lage des Unternehmens .....	32
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage .....	33
<b>4. Chancen- und Risikobericht</b> .....	35
4.1. Risikoprofil .....	35
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten .....	35
4.3. Risikomanagementsystem .....	35
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken .....	36
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage .....	37
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen .....	37
<b>5. Weitere Lageberichtsangaben</b> .....	39
5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung .....	39

## II. Jahresabschluss

<b>6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung</b>	41
<b>7. Bilanz</b>	43
<b>8. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	44
<b>9. Anhang für das Geschäftsjahr</b>	45
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	45
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	45
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	46
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	50
9.5. Sonstige Angaben	51
9.6. Immobilienverzeichnis	52
<b>10. Bilanzzeit</b>	61
<b>11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB</b>	61

## Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Jahresende 2019 konnte unser Fonds ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (kurz: ICD 9 R+), der dritte Alternative Investmentfonds unserer Fonds-Familie, seine Platzierungsphase beenden und gleichzeitig ein damaliges Novum der Primus Valor-Unternehmensgeschichte erreichen – als erstes Investment erzielte der ICD 9 R+ ein eingeworbenes Kommanditkapital-Volumen (inkl. Agio) im dreistelligen Millionenbereich.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte das Immobilienportfolio weiter ausgebaut werden. Wie im Lagebericht auf Seite 23 f. ersichtlich, verzeichnete der Fonds Ankäufe an den Standorten Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Lünen, Meiningen und Schwerin. Doch auch über den Bilanzstichtag (31.12.2021) hinaus konnte die Fondsgeschäftsführung eine weitere erfreuliche Entwicklung erzielen.

Bereits 2019 wurde ein Kaufvertrag für ein bundesweit gestreutes Immobilien-Portfolio im zweistelligen Millionenbereich geschlossen, welches jedoch aufgrund diverser Problematiken seitens des Verkäufers nie den Weg in unser Fonds-Portfolio fand. Nach jahrelangem Einsatz konnte nun im Frühjahr 2022 ein Teil der damals beurkundeten Liegenschaften in das Portfolio des ICD 9 R+ übernommen werden. Die Mühe hat sich gelohnt, wie die Zahlen belegen. Aufgrund der positiven Entwicklung der 2019 vertraglich fixierten Kaufpreise profitiert der Fonds nun unmittelbar von den Preisanstiegen der Jahre 2020 und 2021, ohne in dieser Zeit Kapital gebunden zu haben.

So wurden beispielsweise am Standort Nürnberg Wohneinheiten für 2.000 bis 2.500 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche erworben, wobei sich der Durchschnittspreis für Objekte in gleicher Lage derzeit auf über 3.700 EUR/m<sup>2</sup> beläuft. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich am Standort Fürth, wo der von der Fondsgesellschaft bezahlte Kaufpreis von knapp 2.500 EUR/m<sup>2</sup> einem aktuellen Marktwert von fast 4.000 EUR/m<sup>2</sup> gegenübersteht. Vereinzelt weisen Einheiten sogar eine aktuelle Wertverdoppelung gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis auf.

Somit erweitert der Fonds nun nachträglich sein Portfolio um einen Ankauf von ca. 7 Mio. EUR (inkl. Ankaufsnebenkosten und geplanter Sanierungsmaßnahmen) an bundesweit neun Standorten. Durch die steigende Diversifizierung des Fonds-Portfolios wird die bei Auflösung des Fonds zu erwartende Rendite positiv beeinflusst.

Ergänzend möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten einen kurzen Marktausblick geben. Die in diesem Jahr – gegenüber knapp 5 Prozent für 2021 – noch einmal deutlich gestiegene Inflationsrate belastet Geldwerte und führt zu einer vermehrten Nachfrage nach inflationsgeschützten Sachwerten. Die Historie zeigt, dass seit 1970 in jeder Dekade nach Abzug der Inflation mit Wohnimmobilien eine positive (reale) Wertentwicklung erzielt werden konnte. Somit funktionieren Wohnimmobilien sehr erfolgreich als Stabilitäts- und Wertanker. Darüber hinaus ist das Neubauvolumen in Deutschland weiterhin deutlich zu niedrig, während die Nachfrage nach Wohnraum bundesweit stetig zunimmt. Dadurch und durch die gestiegenen Baupreise erhöht sich auch der Wert der Bestandsimmobilien. In den nächsten Jahren wird es aus unserer Sicht verstärkt darauf ankommen, eine klare Strategie der Bestandsoptimierung umzusetzen und insbesondere energetische Sanierungen gezielt zu nutzen. Hierbei können wir auf nunmehr 15 Jahre Erfahrung und Expertise zurückgreifen.

Mit Ihrem Investment in den ICD 9 R+ schützen Sie Ihr Kapital nicht nur konsequent vor Entwertung, sondern leisten außerdem einen Beitrag zum klimaschonenden Umbau und erwirtschaften einen realen Gewinn. Wie positiv sich die weiteren Mitglieder unserer Fonds-Familie entwickelt haben, können Sie der Übersicht auf Seite 6 entnehmen.

Wir danken allen Anlegern für ihr bisheriges Vertrauen und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

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

  
Sascha Müller

  
Holger Kalmbach

# DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

## AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO

						
<b>IMMOCHANCE DEUTSCHLAND</b> 	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH &amp; Co. KG i. L.</b>	<b>ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.</b>
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
<b>Auszahlungen gesamt*</b>	<b>325 %</b>	<b>259,5 %</b>	<b>311,5 %</b>	<b>69 %</b>	<b>136,5 %</b>	<b>117,25 %</b>
<b>Zuletzt erwartete Gesamtauszahlungen</b>	<b>ca. 330 %</b>	<b>ca. 265 %</b>	<b>ca. 315 %</b>	<b>ca. 329 %</b>		

## ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

					
<b>IMMOCHANCE DEUTSCHLAND</b> 	<b>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG i. L.</b>	<b>ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b>
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	2.968	2.854	3.016	2.053
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 100,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekapital	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100,0 Mio EUR	ca. 100,0 EUR	ca. 75,0 Mio. EUR
<b>Auszahlungen gesamt*</b>	<b>135,5 %</b>	<b>48 %</b>	<b>12,5 %</b>	<b>3 %</b>	<b>-</b>

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

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

Stand: Juli 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.<sup>1)</sup>



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.<sup>2)</sup>

**„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).<sup>3)</sup>
- 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.<sup>4)</sup>

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.

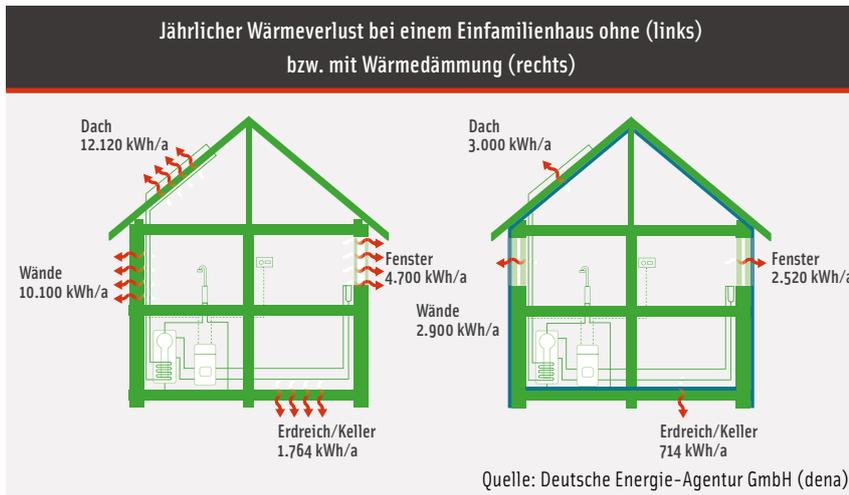
# INVESTIEREN IN SACHWERTE

## ...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 CO<sub>2</sub>-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. Photovoltaik-dachanlagen 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,<sup>5)</sup> 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.

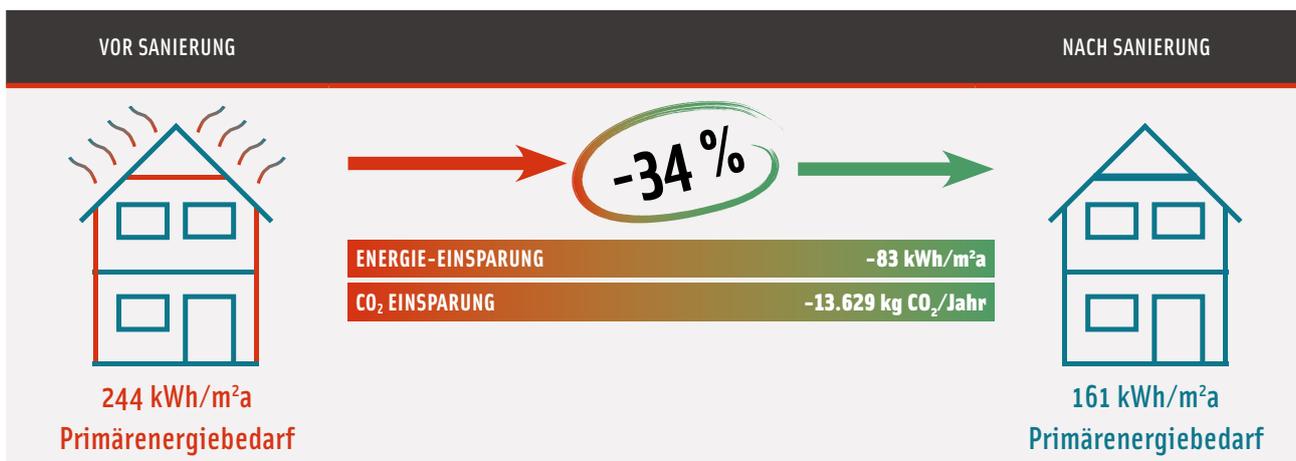
## Energieeinsparung am Beispiel-Objekt „Burgkirchen“ (ICD 9 R+)

Das Thema CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> feststellen: Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 244 kWh/m<sup>2</sup> auf 161 kWh/m<sup>2</sup>, also um circa 34 %. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden um über 13.000 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr reduziert.

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

Schätzungen zufolge kompensiert ein einzelner Baum im Durchschnitt den Ausstoß von ca. 10 kg CO<sub>2</sub> im Jahr. Folglich kann somit eine Einsparung äquivalent der Pflanzung von 1.300 Bäumen bzw. gut 2 Hektar Wald erzielt werden.<sup>6)</sup> 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](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://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://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](https://a.plant-for-the-planet.org/wp-content/uploads/2020/12/faktenblatt_baeume_co2.pdf)

# OBJEKTÜBERSICHT ICD 9 R+

Stand: Mai 2022

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Bochum	2.436 m <sup>2</sup>	     	
	Bonn	521 m <sup>2</sup>	     	
	Bottrop	2.238 m <sup>2</sup>	     	
	Düren	1.712 m <sup>2</sup>	     	
	Essen	1.458 m <sup>2</sup>	     	
	Gelsenkirchen	1.128 m <sup>2</sup>	     	
	Gevelsberg	841 m <sup>2</sup>	     	
	Hagen	10.608 m <sup>2</sup>	     	

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

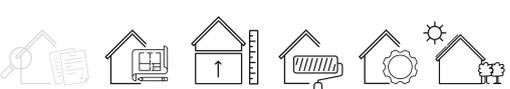
 **Verdichtung**  
Aufstockung/Dachgeschossausbau/  
Umwidmung/Balkone

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

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Solingen	1.610 m <sup>2</sup>		
	Witten	2.274 m <sup>2</sup>		
	Wuppertal	5.673 m <sup>2</sup>		
	Portfolio Eisenach	5.680 m <sup>2</sup>		
	Gera	3.141 m <sup>2</sup>		
	Berlin	290 m <sup>2</sup>		
	Jena	2.386 m <sup>2</sup>		
	Coburg	1.536 m <sup>2</sup>		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Portfolio Chemnitz	12.888 m <sup>2</sup>		
	Weimar	1.341 m <sup>2</sup>		
	Gotha	2.907 m <sup>2</sup>		
	Barsinghausen	1.990 m <sup>2</sup>		
	Braunschweig	900 m <sup>2</sup>		
	Burgwedel	2.247 m <sup>2</sup>		
	Gehrden	1.299 m <sup>2</sup>		
	Hildesheim	7.179 m <sup>2</sup>		

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

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

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

**Leerstandssanierung**

**Optische Aufwertung**

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Wolfenbüttel	2.817 m <sup>2</sup>		
	Wolfsburg	2.540 m <sup>2</sup>		
	Salzgitter <b>TEILVERKAUF</b>	19.558 m <sup>2</sup>		
	Grünstadt	1.424 m <sup>2</sup>		
	Wolfsburg	2.021 m <sup>2</sup>		
	Crailsheim	1.702 m <sup>2</sup>		
	Portfolio Iserlohn	4.376 m <sup>2</sup>		
	Heidelberg	1.083 m <sup>2</sup>		

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Bochum	1.251 m <sup>2</sup>	     	
	Castrop-Rauxel	1.771 m <sup>2</sup>	     	
	Duisburg	2.307 m <sup>2</sup>	     	
	Eschweiler	736 m <sup>2</sup>	     	
	Wuppertal	10.256 m <sup>2</sup>	     	
	Witten	1.414 m <sup>2</sup>	     	
	Dortmund	5.546 m <sup>2</sup>	     	
	Velbert	3.793 m <sup>2</sup>	     	

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

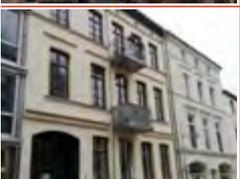
 **Verdichtung**  
Aufstockung/Dachgeschossausbau/  
Umwidmung/Balkone

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

 **Leerstandssanierung**

 **Optische Aufwertung**

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

	Standort	Wohn- und Nutzfläche	Optimierungsmaßnahmen	Stand der Fertigstellung
	Lünen	1.620 m <sup>2</sup>		
	Lünen	1.434 m <sup>2</sup>		
	Kassel	1.503 m <sup>2</sup>		
	Schwerin	761 m <sup>2</sup>		
	Erfurt	423 m <sup>2</sup>		
	Meiningen	1.806 m <sup>2</sup>		
	Burgkirchen	10.454 m <sup>2</sup>		
	Portfolio C.	3.889 m <sup>2</sup>		

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

# STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFEN

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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung – DerivateV)
d. h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
Investmentgesellschaft	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
p. a.	per anno
zzgl.	zuzüglich

# FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

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

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

#### a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

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

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 9 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

#### b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

#### c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 01.10.2018 begonnen und endete mit dem 16.12.2019.

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

#### d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.853	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 9 GmbH	0	0
<b>Summe</b>		<b>2.854</b>	<b>99.981.000</b>

\*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

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

## 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

### a) Anlageziele

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

### b) Anlagestrategien

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

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

### c) Anlagepolitik

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

## 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

### a) Allgemeine Angaben

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

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde am 19.06.2018 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt hat. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Die Alpha Ordinum GmbH hat in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der Gesellschaft übernommen und in Verwaltung. Zudem werden weitere Investmentgesellschaften durch AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut.

### b) Vertragsdauer und Kündigung

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



### c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

### d) Haftungsregelungen

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

### e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,2 % p. a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2018 galt. Für das Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.037.120 EUR an Verwaltungsgebühren abgerechnet.

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

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält Transaktionsgebühren in Form einer Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen der Immobilien/Beteiligungen. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

## 1.4. Angaben zur Verwahrstelle

### a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 01.02.2018 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

### b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines 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 Investmentgesellschaft erhielt im Juli 2018 die Vertriebs Erlaubnis der BaFin und startete daraufhin im Oktober 2018 die Platzierungsphase, welche mit dem 16.12.2019 endete. Durch die Beendigung der Platzierungsphase befindet sich die Investmentgesellschaft innerhalb des Berichtsjahres in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 102.033.005 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

#### b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

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

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

Genauere Details sind dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

#### c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasste zum Jahresende fünf Objektgesellschaften, welche bis zum Bilanzstichtag das Eigentum an einer Wohn- und Gewerbefläche von 154.114 m<sup>2</sup> halten. Das Immobilienvermögen von 178.342.500 EUR war zum 31.12.2021 auf 42 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und stellt sich wie folgt dar:

Portfoliostruktur zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Barsinghausen	2.270.000	1.880.000
	Berlin	710.000	610.000
	Bochum	3.120.000	2.780.000
	Bonn	1.210.000	1.050.000
	Bottrop	2.720.000	2.380.000
	Braunschweig	1.630.000	1.490.000
	Burgwedel	3.700.000	3.140.000
	Chemnitz	11.380.000	11.050.000
	Coburg	2.340.000	1.780.000
	Düren	2.760.000	2.430.000
	Eisenach	6.290.000	6.010.000

**Portfoliostruktur zum 31.12.2021**  
**ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

<b>Objektgesellschaft</b>	<b>Standort</b>	<b>Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR</b>	<b>Verkehrswert (Vorjahr) in EUR</b>
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Essen	1.540.000	1.240.000
	Gehrden	2.210.000	1.930.000
	Gelsenkirchen	470.000	340.000
	Gera	2.720.000	2.700.000
	Gevelsberg	850.000	800.000
	Gotha	2.370.000	2.070.000
	Hagen	9.200.000	8.870.000
	Hildesheim	8.810.000	8.090.000
	Jena	4.180.000	3.850.000
	Solingen	2.150.000	1.840.000
	Weimar	1.900.000	1.760.000
	Witten	2.610.000	2.310.000
	Wolfenbüttel	3.680.000	3.590.000
	Wolfsburg	5.090.000	4.880.000
Wuppertal	5.120.000	4.740.000	
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Burgkirchen	15.500.000	0
	Erfurt	955.000	0
	Grünstadt	2.150.000	2.100.000
	Kassel	3.600.000	0
	Lünen	3.700.000	0
	Meiningen	1.700.000	0
	Schwerin	1.550.000	0
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg	3.660.000	3.470.000
	Salzgitter	10.257.500	9.300.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	2.490.000	2.590.000
	Iserlohn	5.760.000	4.700.000
	Heidelberg	4.380.000	4.300.000

Portfoliostruktur zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert (Berichtsjahr) in EUR	Verkehrswert (Vorjahr) in EUR
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal	11.590.000	11.050.000
	Velbert	4.160.000	4.000.000
	Witten	1.750.000	1.750.000
	Duisburg	2.850.000	2.650.000
	Bochum	1.550.000	1.550.000
	Castrop-Rauxel	2.240.000	2.100.000
	Eschweiler	870.000	806.000
	Dortmund	6.600.000	6.600.000
<b>Gesamt</b>		<b>178.342.500</b>	<b>140.576.000</b>

#### d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/ m <sup>2</sup> in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	79.092	6.124.416	6,45
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	19.421	1.421.688	6,10
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	21.579	1.374.552	5,31
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	6.947	645.456	7,74
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	1.815.048	5,58

## e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend werden alle neuen Darlehensverbindlichkeiten oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2021				
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Standort	Objekte/Zweck	Kreditinstitute/ weitere Kapitalgeber	Darlehensstand in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „AGORA“- Portfolio Teil 1	Heidelberger Volksbank	5.770.872
	Diverse	Finanzierung „AGORA“- Portfolio Teil 2	DZ HYP AG	49.853.102
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Grünstadt	Sausenheimer Straße	Mainzer Volksbank	1.321.250
	Lünen	Dorfstraße	Volksbank Unna	1.490.500
	Diverse	Finanzierung „Jerome“- Portfolio	Deutsche Kreditbank	16.200.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Salzgitter	Rheinstraße Breite Straße Beethovenstraße Engeroder Straße Kattowitzer Platz Mozartstraße Elbestraße	Braunschweigischen Landessparkasse	5.773.132
		Wolfsburg	Akazienweg Peterskampweg	Braunschweigischen Landessparkasse
			Norddeutsche Landesbank (Nord LB)	531.538
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	Johann-Sattler-Straße	Fürstlich Castell'sche Bank	1.876.181
	Iserlohn	Echelnteichweg Sternenkamp	Sparkasse Witten	3.459.165
	Heidelberg	Bunsenstraße Hauserstraße	Sparkasse Heidelberg	3.100.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Diverse	Finanzierung „SPRING“- Portfolio	Sparkasse Bochum	23.200.000
Gesamt				114.620.975

## 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 sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

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	<b>Rahmenvertrag Facility/Property Management</b>
Dienstleister	Custodus Objektmanagement GmbH
Vertragsabschluss	29.03.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Custodus Objektmanagement GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag Facility/Property Management</b>
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die kfH Immobilien Management GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	<b>Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung</b>
Dienstleister	WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	17./30.11.2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung für die Objektgesellschaften.
Vertragsbezeichnung	<b>Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung</b>
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit/Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services).
Vertragsbezeichnung	<b>Vertrag über die Auslagerung der internen Revision</b>
Dienstleister	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	<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	19.06.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, Liquiditätsmanagement sowie administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	<b>Verwahrstellenvertrag</b>
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	09.11.2017
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	<b>Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement</b>
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH kann im Rahmen der Ankaufsprüfung für das jeweilige Objekt mit der Durchführung einer technische Due Diligence beauftragt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.
Vertragsbezeichnung	<b>Finanzierungsvermittlung</b>
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	04.09.2018
Laufzeit/Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potenziellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.
Vertragsbezeichnung	<b>Treuhandvertrag</b>
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	21.06.2018
Laufzeit/Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

## 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

### a) Rücklagenerhöhung

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

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	0	1.898.000	28.12.2021	34.685.950
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	12.150.000	0	28.12.2021	13.750.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.150.000	27.04.2021	7.450.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	6.000.000	27.04.2021	5.550.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.400.000	0	26.11.2020	13.700.000
<b>Gesamt</b>	<b>13.550.000</b>	<b>9.048.000</b>		<b>75.135.950</b>

### b) Auslagerung der internen 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.

## 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup> 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 des Ukraine-Konfliktes wird im Nachtragsbericht im Anhang vorgenommen.

### 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endete mit dem 16.12.2019. Das zum Ende des Berichtsjahres bilanzierte Kapital beläuft sich auf 99.981.000 EUR zuzüglich 2.052.005 EUR Agio.

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf -1.700.429 EUR (Vorjahr: -1.760.478 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die jeweiligen Beteiligungen die bisher teilweise erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt hatten. Dementsprechend standen den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Haftung, Verwahrstelle etc. noch keine Erträge gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2020 erfolgte im August 2021 und belief sich auf insgesamt 5,0 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt voraussichtlich im August und Dezember 2022.

Die Investmentgesellschaft befindet sich innerhalb des Berichtsjahres mit ihren Objektgesellschaften in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Über Beteiligungen an Objektgesellschaften konnte die Investmentgesellschaft bis zum Bilanzstichtag bereits Objekte mit einer gesamt Wohn- und Gewerbefläche in Höhe von 154.114 m<sup>2</sup> erfolgreich ankaufen, wodurch das Immobilienvermögen laut Gutachten auf 178.342.500 EUR anstieg (Vorjahr: 140.576.000 EUR). Alle An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Da die Objektgesellschaften aufgrund der erst kurzzeitigen Bewirtschaftung der gehaltenen Immobilien noch keine nachhaltigen Jahresüberschüsse erwirtschaften, sind im Berichtsjahr keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.037.120 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie weiteren Aufwendungen in Höhe von 663.308 EUR für die Haftungsvergütung, Treuhandvergütung, Verwahrstelle und Prüfung sowie sonstige Aufwendungen gekennzeichnet. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.700.429 EUR (Vorjahr: 1.761.243 EUR) und Erträge in Höhe von 0 EUR (Vorjahr: 765 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres von 7.905.720 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 6.205.292 EUR (Vorjahr: 1.244.674 EUR).

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2021 bei 149.971.500 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 114.620.975 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

##### (2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an fünf Objektgesellschaft beteiligt. Die Investmentgesellschaft hält an einer der fünf Objektgesellschaften 94,9 % der Anteile und 100 % an den restlichen Objektgesellschaften. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage dargestellt.

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

##### (3) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.189.351 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 82.348.511 EUR (Vorjahr: 69.940.790 EUR) aufweisen. Die Liquididen Mittel stellen mit 1.189.351 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 301.031 EUR (Vorjahr: 254.729 EUR) dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 83.236.831 EUR (Vorjahr: 82.008.380 EUR) zurückzuführen.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2021 ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Beteiligungswert in EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	949	94,9 %	16.10.2018	40.434.197
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	19.02.2019	15.866.175
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	21.02.2019	7.874.252
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	11.12.2019	6.263.241
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,0 %	03.08.2020	11.910.646

### d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2020 in Höhe von 5,0 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

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

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

## 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit den fünf Objektgesellschaften sowohl in der Investitionsphase als auch bereits in der Bewirtschaftungsphase befunden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.



## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1. Risikoprofil

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

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

### 4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

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

### 4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

## 4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

### a) Adressausfallrisiken

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

### b) Zinsänderungsrisiken

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

### c) Marktpreisrisiken

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

### d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird. Diese wurden im Rahmen der COVID-19-Pandemie regelmäßig geprüft und ggf. angepasst. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 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 auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

## 4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.2. und 4.4. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag, keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 98,58 %.

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6 – 8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 98,93 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,36 %.

## 4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

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

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

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



## 5. Weitere Lageberichtsangaben

### 5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 weitere wesentliche Ereignisse
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde 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 Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden. Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 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

**Beschlussvorschlag:** Der Geschäftsführung 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 21.06.2018).

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

### Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
c/o Primus Valor AG  
Harrlachweg 1  
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
930000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

#### Aktuelle Kundendaten

Firma: \_\_\_\_\_  
Vorname: \_\_\_\_\_  
Nachname: \_\_\_\_\_  
Straße: \_\_\_\_\_  
PLZ/Ort: \_\_\_\_\_  
Land: \_\_\_\_\_

#### Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

#### Abstimmungsbogen

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

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

Ort, Datum

Unterschrift

## 7. Bilanz zum 31.12.2021

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>A. AKTIVA</b>		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	82.348.510,59	69.940.790,23
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.189.351,48	12.322.319,06
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>83.537.862,07</b>	<b>82.263.109,29</b>
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	60.477,00	49.730,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.423,19	163.364,62
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	48.131,12	41.634,19
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	93.165.805,93	98.142.647,50
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	7.187.815,59	-717.904,77
d) Verlustvortrag	-17.468.367,25	-15.707.888,90
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.700.428,51	-1.760.478,35
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>83.537.862,07</b>	<b>82.263.109,29</b>

## 8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2021

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

	2021 EUR	2020 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	765,00
<b>Summe der Erträge</b>	0,00	765,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.037.120,11	1.005.655,85
d) Verwahrstellenvergütung	36.022,79	35.156,80
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47.503,30	43.894,35
f) Sonstige Aufwendungen	579.782,31	676.536,35
<b>Summe der Aufwendungen</b>	1.700.428,51	1.761.243,35
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-1.700.428,51	-1.760.478,35
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	0,00	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.700.428,51</b>	<b>-1.760.478,35</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	9.758.628,72	3.737.824,60
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.852.908,36	-732.672,20
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>7.905.720,36</b>	<b>3.005.152,40</b>
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>6.205.291,85</b>	<b>1.244.674,05</b>



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

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

### 9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

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

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Soweit dort nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

### 9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

#### Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

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

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

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

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

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

**Nicht realisierte Gewinne und Verluste** resultieren aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag, ggf. den Anschaffungskosten, wenn die Beteiligungen im Vorjahr nicht älter als zwölf Monate waren. Im ersten Jahr des Beteiligungserwerbs weist die Bewertung dieser Beteiligungen keine nicht realisierten Gewinne und Verluste aus. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine neue Beteiligung erworben. Die ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr 2021 resultieren aus der Neubewertung der bereits in den Vorjahren erworbenen Beteiligungen.

### 9.3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 82.349 (Vorjahr: TEUR 69.941) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 1.189 (Vorjahr: TEUR 12.322) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr bestehen keine **Forderungen**.

#### Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 50) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 44) sowie für nachkommende Rechnungen von 13 TEUR (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 163) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 143), Verwahrstellenvergütungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 9) sowie Treuhandvergütungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 11).

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Andere Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 42) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung.

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	<b>192</b> (163)	<b>0</b> (0)	
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	<b>48</b> (42)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>48</b> (42)
	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240</b>

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.881) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -6.815 (Vorjahr: TEUR -1.838), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), unter c) die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 7.188 (Vorjahr: TEUR -718), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -17.468 (Vorjahr: TEUR -15.708) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.700 (Vorjahr: TEUR -1.760) aus. Die Erhöhung des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem nicht realisierten Gewinn des Berichtsjahres unter Berücksichtigung der gegenläufigen Ausschüttung an die Gesellschafter.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ICD 9 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 432 (Vorjahr: TEUR 419) von der Gesellschaft erhalten.

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

	<b>31.12.2021</b> EUR	<b>31.12.2020</b> EUR
<b>A. Komplementäre</b>		
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kommanditisten</b>		
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>82.008.380,48</b>	<b>82.464.136,43</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.976.841,57	-1.813.530,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	113.100,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.700.428,51	-1.760.478,35
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.905.720,36	3.005.152,40
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>83.236.830,76</b>	<b>82.008.380,48</b>

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2021**

	<b>31.12.2021</b> EUR	<b>31.12.2020</b> EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.700.428,51	-1.760.478,35
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.700.428,51	-1.760.478,35

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

		<b>01.01.2021</b> EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Verlust EUR	<b>31.12.2021</b> EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
	Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
Kapitalkonto I	Festes Kapitalkonto	99.981.000,00	0,00	0,00	0,00	99.981.000,00
Kapitalkonto II	Variables Kapitalkonto	-1.838.352,50	0,00	-4.976.841,57	0,00	-6.815.194,07
Kapitalkonto III	Rücklagenkonto	2.052.005,00	0,00	0,00	0,00	2.052.005,00
Kapitalkonto IV	Ergebnissonderkonto	-17.468.367,25	0,00	0,00	<b>-1.700.428,51</b>	-19.168.795,76
		<b>82.726.285,25</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.976.841,57</b>	<b>-1.700.428,51</b>	<b>76.049.015,17</b>
	<b>Eigenkapital</b>	<b>82.726.285,25</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.976.841,57</b>	<b>-1.700.428,51</b>	<b>76.049.015,17</b>

## Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 99.981). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und die Entnahmen (Aus-schüttungen im Berichtsjahr TEUR 4.977) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 2.052).
- Auf dem Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Gewinngutschriften und Verlustlast-schriften (im Berichtsjahr Verlust TEUR -1.700) gebucht.

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

## 9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.037 (Vorjahr: TEUR 1.006) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 35) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 44) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 580 (Vorjahr: TEUR 677) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	432	419
Treuhandvergütungen	86	84
Rechts- und Beratungskosten	15	55
Vermittlungsprovisionen	0	3

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 7.906 (Vorjahr: TEUR 3.005) resultiert aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 9.759) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR 1.853).

## 9.5. Sonstige Angaben

### Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2021 in Höhe von EUR -1.700.428,51 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhanderin) belastet.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 9 GmbH mit Sitz in Mannheim.  
Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann  
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

Anteilwert (EUR)	0,83
Umlaufende Anteile (Stück)	99.981.000*

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

### Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,90%	17.10.2018	40.434
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	19.02.2019	15.866
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.02.2019	7.874
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	11.12.2019	6.263
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	03.08.2020	11.911

## 9.6. Immobilienverzeichnis

### Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
<b>ICD 9 OG 1 GmbH &amp; Co. KG</b>								
99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	W	27.03.2019	1910	121	0	212	
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	W	27.03.2019	1958	247	0	732	
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	W	28.05.2019	1980	1691	1301	411	
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergischer Ring 7, Elberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	W, B	W	27.03.2019	1900-1956	3.049	1627	4.433	G
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1970/1979	1848	457	1527	
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	W	26.04.2019	1950	732	300	646	
12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	W	27.03.2019	1930	498	47	243	
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1905	717	421	335	
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	W, Gew	27.03.2019	1965	3.092	1.229	1.568	G
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	W, B	W, Gew	27.03.2019	1958	836	222	1.481	
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	W, Gew	26.04.2019	1996	3.888	1.368	1.018	
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	W	27.03.2019	1935	3.040	0	694	
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1955	484	191	601	
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	W	27.03.2019	1900 und 1910	1.290	335	2.322	
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	W, Gew	27.03.2019	1960	467	195	658	
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	W	W	27.03.2019	1957	2.903	0	1.536	G
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1980	4.273	2.253	322	G
45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	Gew	26.04.2019	1978	419	633	0	
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	W	26.04.2019	1960	666	0	902	G
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1920	2.000	473	1.860	
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	W, Gew	26.04.2019	1905	1.749	220	621	G
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	W, Gew	26.04.2019	1950	1.335	265	853	
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	W, B	W, Gew	26.04.2019	1900	299	194	319	
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	W	28.05.2019	1900 bzw. 1980	2.793	168	2.106	G
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	W	27.03.2019	1971	7.432		3.744	G
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	W	27.03.2019	1920	431	100	292	
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	W	W	27.03.2019	1955	632	0	715	G
30989 Gehrden, Knürlweg 11a-c	W	W	27.03.2019	1970	2.082	0	1.299	G
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	W, Gew	26.04.2019	1986	217	298	223	
45307 Essen, Krayer Str. 108-110	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970	935	239	586	G
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	W	27.03.2019	1960	2.407	0	1.610	G
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	W, Gew	27.03.2019	1996	1.737	531	1.897	G
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrriederwall 8	W, B	W, Gew	27.03.2019	1930, 1950, 1960	1.624	631	917	G
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	W, Gew	28.05.2019	1960	2.033	426	1.996	G
Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	W, Gew	27.03.2019	1990	746	688	131	
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	W	27.03.2019	1960	2.031	0	1.686	
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	W, Gew	27.03.2019	1995	448	153	368	
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	W	26.04.2019	1977	3.539	0	2.238	G
07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	W	27.03.2019	1957	3.350	0	2.224	
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	W, Gew	26.04.2019	1976	1.010	452	1.435	
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Mollkestr. 56	W	W	27.03.2019	1930 und 1950	1.779	0	1.800	G
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	W, Gew	27.03.2019	1910	509	307	821	
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Alles Dorf 9	W	W	27.03.2019	1950	839	0	1.563	G
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	W	27.03.2019	1910 und 1960	1.940	0	2.074	
30938 Burgwedel, Von Allen Straße 12	W, B	W, Gew	26.04.2019	1970	589	342	787	
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	W, Gew	26.04.2019	1980 bzw. 1990	1.780	1.320	80	
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	W, Gew	27.03.2019	1899/1977	611	196	766	
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Helmholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	W, B	W, Gew	27.03.2019	1927, 1928, 1931, 1937	3.700	194	5.110	
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W, B	W, Gew	27.03.2019	1982	808	1.153	401	G
					81646	18.929	60.163	

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag 31.12. (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
<b>ICD 9 OG 1 GmbH &amp; Co. KG</b>							
99817 Eisenach, Am Köpping 4	0,00%	unbefristet	290.000	16.344	45		
44793 Bochum, Antoniusstr. 12	7,90%	unbefristet	1030.000	64.968	38		
52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	0,00%	unbefristet	2.760.000	194.892	38		
58095,58089 Hagen, Augustastr. 17, Bergischer Ring 7, Eiberfelder Str. 85, Rembergstr. 17, Sternstr. 5, Bismarckstr. 32	14,10%	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2026	5.280.000	379.500	38		
30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	53,70%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 06/2022	2.270.000	176.064	43		
42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	13,70%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet mit Indexierung	840.000	62.136	38		
12349 Berlin, Buckower Damm 274	0,00%	unbefristet	710.000	18.612	45		
07545 Gera, Clara-Zetkin-Str. 6	46,90%	unbefristet	620.000	53.832	35		
38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	2,20%	W: RLZ 3 Jahre, Gewerbe: 1/22- 09/24 mit Optionsrechte 5 Jahre	3.680.000	286.872	43		
44787 Bochum, Dorstener Str. 49,51,53	11,70%	unbefristet	2.090.000	126.060	43		
07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	16,90%	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 3 Jahre	4.180.000	224.940	45		
09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	37,30%	unbefristet	720.000	43.020	45		
38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	12,90%	W: unbefristet, Gewerbe: Restlaufzeit 1 Jahr	1.630.000	96.444	43		
09111 Chemnitz, Eisenstr. 40, Heinrich-Zille-Str. 4	52,30%	W: unbefristet, Gewerbe: 01/2023	2.220.000	162.844	45		
58135 Hagen, Enneper Str. 122a	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet auf rollierender Basis	700.000	53.292	38		
96450 Coburg, Franz-Klingler-Str. 19-23	9,00%	unbefristet	2.340.000	118.752	45		
99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	20,20%	W: unbefristet, Gewerbe: durchschnittlich noch 3 Jahre	2.370.000	188.340	35		
45144 Essen, Gervinusstr. 4	6,90%	unbefristet teilweise bis 02/2023	850.000	57.012	43		
42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	0,80%	unbefristet	110.000	67.488	43		
09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	54,50%	unbefristet	1.700.000	139.392	45		
58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	1,10%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet 09/2022	850.000	68.244	43		
30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	9,40%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2022	1.710.000	89.664	38		
42105 Wuppertal, Hochstr. 65	21,70%	W: unbefristet, Gewerbe: 06/2022	390.000	33.864	43		
58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	10,30%	unbefristet	2.610.000	182.256	43		
58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	4,40%	unbefristet	3.220.000	210.792	33		
99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	38,80%	unbefristet	370.000	30.948	45		
31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	15,70%	unbefristet	930.000	58.512	33		
30989 Gehrden, Knüßweg 11a-c	0,00%	unbefristet	2.210.000	114.528	43		
53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	5,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 07/2023	1210.000	76.248	38		
45307 Essen, Krayen Str. 108-110	35,30%	W: unbefristet, Gewerbe bis 09/2023	690.000	60.624	38		
42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	3,90%	unbefristet	2.150.000	132.840	43		
99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	11,00%	W: unbefristet, Gewerbe 5,75 J; eine GE unbefristet	2.820.000	175.344	47		
31134 Hildesheim, Neue Str. 31, Keßlerstr. 88, Kehrwiederwall 8	14,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis max. 03/2025	1.780.000	125.568	38		
38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	14,60%	unbefristet	5.090.000	304.320	38		
Weimar, Rathenauplatz 6	0,80%	unbefristet	1010.000	57.924	45		
99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	4,00%	unbefristet	1.890.000	107.688	45		
99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	15,40%	W: unbefristet, Gewerbe 03/2024	890.000	43.080	45		
46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	6,60%	unbefristet	2.720.000	211.608	38		
07552 Gera, Schulstr. 17-23	19,10%	unbefristet	2.100.000	132.348	45		
42119 Wuppertal, Steinbeck 92	11,50%	unbefristet	2.010.000	158.412	43		
31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3, Moltkestr. 56	15,20%	unbefristet	2.330.000	139.776	38		
45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	40,30%	unbefristet	470.000	66.360	38		
31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	5,30%	unbefristet	2.020.000	127.056	38		
09112 Chemnitz, Voigtstr. 6, Heinrich-Beck-Str. 65,67	25,30%	unbefristet	2.010.000	130.788	45		
30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	7,80%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 08/2023	1.990.000	103.128	38		
42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	70,20%	W: unbefristet, Gewerbe: unbefristet bzw. bis 09/2023	770.000	92.748	38		
99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	51,50%	unbefristet	920.000	67.392	45		
09131 Chemnitz, Zeißstr. 1, 30, Heinholtzstr. 33,43, Frankenberger Str. 124-128	30,60%	unbefristet	4.730.000	319.464	45		
31134 Hildesheim, Zingel 29,30	32,20%	W: unbefristet, Gewerbe fest bis 09/2023 und 05/2027	1.750.000	182.088	38	9.398.828	61,8%
			91030.000	6.124.416		9.398.828	

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Nutzfläche Gewerbe (qm)	Nutzfläche Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
<b>ICD 9 OG 2 GmbH &amp; Co. KG</b>								
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	W, Gew	01.05.2019	1957	1751	399	1025	
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	W	01.05.2021	1982	1675	0	1620	G
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	W	W	01.04.2021	1955-1957	33.130	0	10.454	G
99084 Erfurt, Neuerbe 25	W	W	01.04.2021	1990	250	0	423	
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	W, B	W, Gew	01.04.2021	1900	423	376	1.127	
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	W	01.04.2021	1955	2.907	0	1434	G
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	W	01.04.2021	1958	4.612	0	1802	G
19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	W	01.04.2021	1980	653	0	761	G
					45.401	775	18.646	
<b>ICD 9 OG 3 GmbH &amp; Co. KG</b>								
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	W	01.07.2019	1966	4.703	0	1.148	
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	W	01.07.2019	1971	2.274	0	873	
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	W, B	W, Gew	01.09.2019	1953	53.374	913	18.645	G
					60.351	913	20.666	
<b>ICD 9 OG 4 GmbH &amp; Co. KG</b>								
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	W, Gew	01.04.2020	1991	1.775	622	1.080	G
58640 Iserlohn, Echelnteichweg 16-24	W	W	26.06.2020	1963-1966	5.579	0	2.250	G
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	W	W	26.06.2020	1994	3.487	0	1.926	
69115 Heidelberg, Bunsenstr. 9/Häuserstr. 18	W, B	W, Gew	02.07.2020	1990	593	693	376	G
					11.434	1.315	5.632	
<b>ICD 9 OG 5 GmbH &amp; Co. KG</b>								
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	W	W	17.11.2020	1965	11.771	0	10.256	G
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	W	W	17.11.2020	1929/1972	8.006	0	3.794	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	W	17.11.2020	1971	724	83	1.331	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	W	17.11.2020	1956		0	2.307	
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	W	W	17.11.2020	1927	3.429	0	1.251	G
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W	W, Gew	17.11.2020	1976	1.085	112	1.659	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	W	17.11.2020	1960	1.774	0	736	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	W	W	17.11.2020	1962	14.292	0	5.546	
					41.081	195	26.880	
<b>ICD 9 OG 1 - 5 GmbH &amp; Co. KG</b>					<b>239.913</b>	<b>22.127</b>	<b>131.987</b>	

**\* Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück  
B = Büro- und Geschäftsgebäude

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

W = Wohnen  
Gew = Gewerbe

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

G = Garage/ Stellplatz

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert/ Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand zum Stichtag 31.12.	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
<b>ICD 9 OG 2 GmbH &amp; Co. KG</b>							
67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	0,00%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 09 sowie 12/2023 bzw. 02/2024	2.150.000	115.080	39	236.391	61,28%
44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	5,80%	unbefristet	2.250.000	118.668	41	289.193	66,24%
84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	6,62%	unbefristet	15.500.000	720.564	40	1605.083	65,44%
99084 Erfurt, Neuerbe 25	23,00%	unbefristet	955.000	40.344	39		
34119 Kassel, Friedrich-Ebert-Str. 120	0,00%	unbefristet, Gewerbe 08/22 - 09/23	3.600.000	155.640	59		
44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	20,30%	unbefristet	1.450.000	96.228	34		
98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	15,90%	unbefristet	1.700.000	106.824	39		
19055 Schwerin, Burgstr. 6	31,70%	unbefristet	1.550.000	68.340	59	1.167.939	
			29.155.000	1.421.688		3.298.606	
<b>ICD 9 OG 3 GmbH &amp; Co. KG</b>							
38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	5,20%	unbefristet	2.250.000	123.720	29	425.056	57,59%
38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	5,50%	unbefristet	1.410.000	73.908	34		53,63%
38259 Salzgitter, Rheinstr. 1-13+8-50, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15-19+2-4 u.a.	42,04%	unbefristet	10.257.500	1.176.924	33	712.272	65,31%
			13.917.500	1.374.552		1.137.328	
<b>ICD 9 OG 4 GmbH &amp; Co. KG</b>							
74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	8,30%	unbefristet	2.490.000	152.220	40	314.781	75,35%
58640 Iserlohn, Echelnteichweg 16-24	12,30%	unbefristet	2.850.000	186.360	29	349.522	51,20%
58640 Iserlohn, Sternenkamp 22-30	0,00%	unbefristet	2.910.000	154.980	44	378.795	68,73%
69115 Heidelberg, Bunsenstr. 9/Häuserstr. 18	4,20%	unbefristet, Gewerbe: bis 2023, teilwei	4.380.000	151.896	34	593.281	70,78%
			12.630.000	645.456		1.636.380	
<b>ICD 9 OG 5 GmbH &amp; Co. KG</b>							
42327 Wuppertal, Kortensbusch 10,20,40,50	8,33%	unbefristet	11.590.000	692.628	39	162.972	
42555 Velbert, Alte Poststr. 6,6a,8,8a,10,10a,14,14a; Uferstr. 3-11	10,30%	unbefristet	4.160.000	246.744	29	592.594	
58456 Witten, Meesmannstr. 47	15,10%	unbefristet	1.750.000	113.640	39	259.334	
47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	6,60%	unbefristet	2.850.000	162.084	34	392.552	
44879 Bochum, Halfmannswiese 39,61-69 (ungerade)	13,09%	unbefristet	1.550.000	88.716	29	229.779	73,39%
44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	8,80%	unbefristet	2.240.000	131.820	39	312.406,4	
52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	15,66%	unbefristet	870.000	55.332	34	118.687	
44149 Dortmund, u.a. Heinrich-Munsbeck-Str. 2-12	24,30%	unbefristet	6.600.000	324.084	39	975.091	
			31610.000	1815.048		4.492.249	
<b>ICD 9 OG 1 - 5 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>178.342.500</b>	<b>11.381.160</b>		<b>19.963.389</b>	

\*gem. letztem  
Verkehrswertgutachten

**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		Anteilwert*)
		des Geschäftsjahres	
2018	EUR	15.710.841,58	0,88
2019	EUR	82.464.136,43	0,83
2020	EUR	82.008.380,48	0,82
2021	EUR	83.236.830,76	0,83

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung dar. Bei konstant hohem Nominalkapital (Kapitalkonto I) resultiert der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Anteilswert im Wesentlichen aus noch nicht realisierten Objektbewertungen, deren Marktwert am Ende des Geschäftsjahres jedoch aus bereits beurkundeten Kaufpreisen abgeleitet werden konnte sowie unter Berücksichtigung des gegenläufigen Ausschüttungsbetrages.

**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 82.194.223,60  
2,07 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)\*) EUR 1.037.120,11  
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO EUR 36.022,79

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

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.052.

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

## Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

### a) Rücklagenerhöhungen und -reduzierungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	521.950	94.900	24.05.2022	35.113.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	900.000	50.000	13.06.2022	14.600.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	0	1.550.000	13.06.2022	5.900.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	0	550.000	13.06.2022	5.000.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	1.050.000	0	13.06.2022	14.750.000
<b>Gesamt</b>	<b>2.471.950</b>	<b>2.244.900</b>		<b>75.363.000</b>

### b) Anlagegeschäfte

Am 27.08.2021 wurde durch die Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG die Veräußerung zweier Immobilien am Standort Salzgitter erfolgreich verhandelt. Vor Abzug sämtlicher Kosten belief sich der erzielte Verkaufspreis auf 4.740.000 EUR und wurde am 10.01.2022 durch den Käufer beglichen. Der Besitz und das wirtschaftliche Eigentum sind mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01.02.2022 auf den Käufer übergegangen. Das anteilige Darlehen bei der braunschweigischen Landessparkasse wurde im Zuge der Kaufpreiszahlung zurückgeführt.

Die Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG konnte nun nach zwei Jahren den Teilkauf des „Certo“-Portfolios erfolgreich abschließen. Der Ankauf gestaltet sich aufgrund der komplexen Strukturen auf Seiten des Verkäufers als äußerst aufwendig und langwierig, weshalb es länger Zeit in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant. Der erste Teilkauf beläuft sich auf einen Kaufpreis in Höhe von 1.602.576 EUR und wurde mit Zahlung am 12.01.2022 vollständig beglichen. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte im Anschluss an die Kaufpreiszahlung zum 01.02.2022.

Die ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG hat am 30.03.2022 die Nachrangtranche in Höhe von 5.770.872 EUR bei der Heidelberger Volksbank eG abgelöst und durch eine Finanzierung in gleicher Höhe bei der DZ HYP AG ersetzt.

### c) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert hat und somit gegenwärtig kaum von Mietausfällen, Reduzierungen und/oder Mietstundungen betroffen ist. Selbst bei den Gewerbemietern haben sich die vereinzelt Stundungsanfragen nahezu ausschließlich auf die Branchen Gastronomie und Einzelhandel beschränkt. Eine vorsichtige Einschätzung geht weiter von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien von unter 2% aus. Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die Störungen auf Grund der Pandemie in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Die getroffenen Stundungsvereinbarungen aus den Jahren 2020 und 2021 sind, bzw. waren mit Zahlungszielen 12/2020 bis 12/2021 versehen und sind erledigt.

Trotz der aktuell noch relativ hohen 7-Tage-Inzidenzen (Quelle: RKI - Infektionskrankheiten A-Z - COVID-19-Trends in Deutschland (25.7.2022)) mit 664,9 zum 25.07.2022, wurden nahezu alle Maßnahmen aufgehoben und es gilt die „Hotspot-Regelung“. Sowohl, Gastronomen, Freizeiteinrichtungen usw. können wieder „normal“ öffnen. Die Fondsgeschäftsführung geht, was die Pandemie betrifft, von einer weiter fortschreitenden Normalisierung des öffentlichen Lebens aus.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten, bezogen auf die m<sup>2</sup>-Wohnfläche stabil gehalten werden und punktuell an das ortsübliche Niveau weiter angepasst werden können. Aufgrund der Vielzahl aktueller und zukünftiger Mietverhältnisse wird dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu kommen, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind oder entstehen. Bezogen auf die vermietbaren Flächen hält die Investmentgesellschaft ca. 85,0 % zu Wohnzwecken vermietbare Fläche im Bestand.

Wie in den Vorjahren ist Wohneigentum stark nachgefragt. In Ballungsgebieten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen sowie deren Einzugsgebieten mussten Investoren mit weiter steigenden Kaufpreisen rechnen. Der Immobilienmarkt zeigte sich demnach im Jahr 2021 krisenresistent. Die Geschäftsführung sieht auch für das Jahr 2022 insgesamt eine positive Entwicklung, wobei insbesondere der Ukraine-Konflikt, das veränderte Zinsniveau und neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft haben können.

Am 24.02.2022 begann der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dramatischen Einschnitten auf der Angebotsseite von Öl, Gas, Kohle und weiteren Rohstoffen, was zu stark steigenden Preisen führte. Die Geschäftsführung rechnet deswegen mit steigenden Betriebskosten auf Ebene der Mieter. Auf der anderen Seite ist die Politik bemüht, diese Kostensteigerungen sozialverträglich zu gestalten, weswegen die Geschäftsführung gegenwärtig nicht davon ausgeht, dass die Entwicklung auf die Investmentgesellschaft wirtschaftlich einen negativen Einfluss hat. Der bewaffnete Konflikt zwischen Russland und der Ukraine führt zu einer hohen Anzahl an Flüchtlingen, welche die Ukraine verlassen, um diesem zu entfliehen. Die ersten Flüchtlinge sind Anfang März in Deutschland, angekommen und sollen nach dem Willen der Regierung auf die verschiedenen Bundesländer verteilt werden. Die Hilfsbereitschaft von Privathaushalten ist hierbei außerordentlich hoch. Diese neuerliche Flüchtlingswelle führt zu einer weiteren Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, vor allem in den Ballungsgebieten. Hiervon sollten auch die aktuellen und zukünftigen Liegenschaften der Investmentgesellschaft profitieren.

Schon vor dem Konflikt in Ost-Europa avisierte die US-Zentralbank Federal Reserve (FED) eine Zinssteigerung von 7 Zinsschritten in den USA für die Jahre 2022/2023. Mittelfristig wird sich die Europäische Zentralbank (EZB) dieser Situation nicht entziehen können und die Zinsen für den EURO-Raum weiter erhöhen. Auf Grund der steigenden Rohstoffpreise und dem Angebotsdefizit beispielsweise bei Chips und Agrarprodukten stieg die Inflation in Deutschland jeweils gemessen als Veränderung zum Vorjahresmonat im Mai 2022 um 7,9 %, und im Juni 2022 um 7,6 % (Quelle: Inflationsrate im Juni 2022 leicht abgeschwächt bei +7,6 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Die EZB begegnete der steigenden Inflation in Deutschland und Europa aktuell bereits mit einer Zinsanhebung der Leitzinsen um 0,50 % (Quelle: EZB-Rat erhöht Leitzinsen 21.07.2022 – Bundesbank.de). Die Verkäufe der Immobilien befinden sich teilweise bereits in Umsetzung, so dass die Auswirkungen von steigenden Zinsen für die Investmentgesellschaft nicht wesentlich sein sollten. Für möglicherweise notwendige Verlängerungen der Zinsbindungen bis hin zu einem Verkauf sind voraussichtlich keine langen Laufzeiten mehr notwendig. Eine Prolongation der Darlehen mit kurzen Zinsbindungen wird voraussichtlich nur zu wenig höheren Darlehensraten führen. Seit Ankauf wurden auf die bestehenden Darlehen Tilgungen erbracht und die Immobilienwerte sind im Vergleich zum Kaufpreis weiter gestiegen.

Allerdings muss in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass die steigenden Zinssätze ggfs. für Käufer eine Erschwernis darstellen, eine Immobilienfinanzierung im gewünschten Umfang zu erhalten. Unter Umständen führt dieser Umstand zu sinkenden Verkaufspreisen oder zumindest zu Verzögerungen im geplanten Abverkauf.

Aus Sicht der Geschäftsleitung wirken sich die steigenden Zinsen der höheren Inflation, welche sich in teils deutlich erhöhten Baupreisen widerspiegelt, entgegen. Eine Immobilie stellt als Sachwert langfristig einen guten Inflationsschutz für Investoren dar. Aufgenommene Darlehen werden real weniger wert und innerhalb einer Lohn-Preis-Spirale werden sich die Mieten dauerhaft mindestens im Rahmen der Inflation nach oben hin anpassen. Steigende Mieten führen auch bei leicht zurückgehenden An- bzw. Verkaufsfaktoren, im Ergebnis zu nominal weiter steigenden Kaufpreisen.

Politisch hat es im Geschäftsjahr 2021 einen Regierungswechsel von einer großen Koalition hin zu einer „Ampel-Regierung“ gegeben. Ein politischer Schwerpunkt der neuen Regierung liegt im Thema Nachhaltigkeit und dort in einem besonderen Maße in der CO<sub>2</sub>-Reduktion. Im Rahmen der investiven Maßnahmen geht die Geschäftsführung von einer weiteren Förderung von energetischen Sanierungsmaß-

nahmen aus. Ein Instrument für eine Umsetzung von energetischen Maßnahmen stellt die CO2 Besteuerung dar. Im April 2022 hat sich die neue Bundesregierung dafür entschieden die Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Je nach Energiebilanz des Gebäudes müssen Vermieter in einem Stufenmodell anteilig mehr an der CO2-Abgabe bezahlen. Das neue Modell soll nach aktuellem Sachstand zum 01.01.2023 eingeführt werden. Die konkrete Auswirkung der Klimaabgabe auf die Investmentgesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die Fondsgeschäftsführung geht aktuell davon aus, dass die Auswirkung der Abgabe sich nicht als wesentlich herausstellt.

Negative und belastende Faktoren sind ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO2-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese aufgrund fehlender energetischer Maßnahmen im Verkaufsfall einen deutlich niedrigen Marktpreis erzielen. Diese Tendenzen werden jedoch im Rahmen der jährlichen Bewertungen berücksichtigt.

Die obigen Marktparameter, sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten wie Wohnimmobilien in Deutschland werden weiterhin zu einer konstant hohen Nachfrage nach guten Wohnimmobilien führen. Die Fondsgeschäftsführung hält weiter an der positiven Marktprognose fest. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten und den Fokus der Anleger durch eine erhöhte Inflation weiter auf Sachwerte wie Wohnimmobilien rücken.

### **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.

Mannheim, den 24. August 2021

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

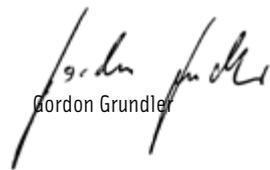


Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters



## 10. Bilanzzeit

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

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

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

Mannheim, den 24. August 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 Ordinum GmbH, Harlachweg 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](mailto:info@primusvalor.de)

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