

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2022

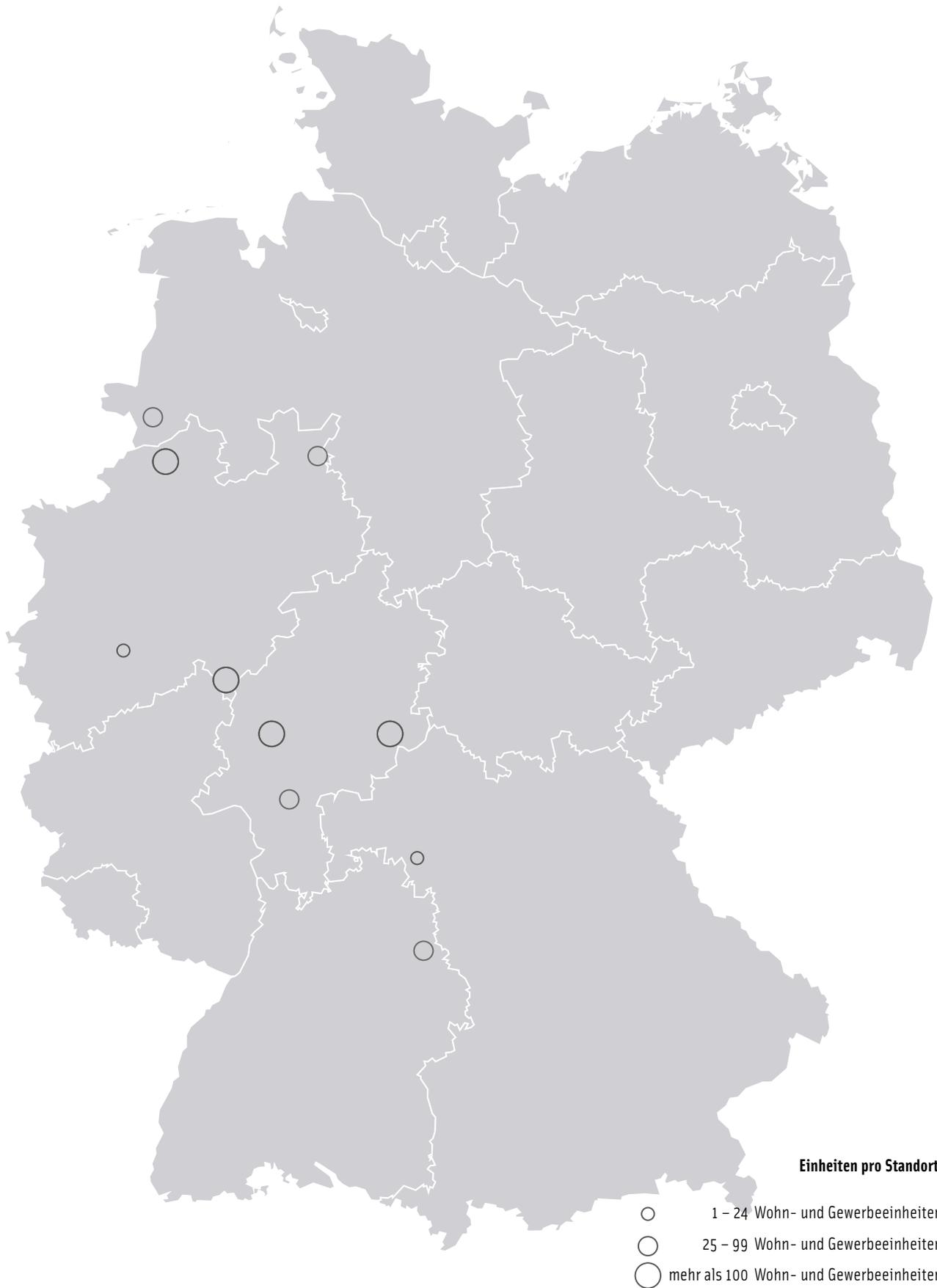
# ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG i. L.

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Bericht der Fondsgeschäftsführung  
Lagebericht  
Jahresabschluss  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Beschlussvorschläge

# STANDORTE – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS



## Bericht der Fondsgeschäftsführung

### Primus Valor – ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus

|   |    |
|---|----|
| Die Immobilienfonds im Überblick .....                  | 6  |
| Ein Immobilienmarkt im Wandel .....                     | 8  |
| Objektübersicht ICD 7 R+ .....                          | 10 |
| Steuerliche Behandlung von Beteiligungseinkünften ..... | 12 |

## I. Lagebericht

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Grundlagen der Gesellschaft</b> .....                             | <b>15</b> |
| 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen .....  | 15        |
| 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft .....          | 16        |
| 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft .....                   | 16        |
| 1.4. Angaben zur Verwahrstelle .....                                    | 18        |
| <b>2. Tätigkeitsbericht</b> .....                                       | <b>19</b> |
| 2.1. Laufende Tätigkeiten .....   | 19        |
| 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten .....                                     | 19        |
| 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse .....                               | 22        |
| <b>3. Wirtschaftsbericht</b> .....                                      | <b>23</b> |
| 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen .....     | 23        |
| 3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens .....                            | 23        |
| 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens .....                               | 24        |
| 3.4. Lage des Unternehmens .....  | 24        |
| 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage .....                    | 25        |
| <b>4. Chancen- und Risikobericht</b> .....                              | <b>27</b> |
| 4.1. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken .....               | 27        |
| 4.2. Gesamtbewertung der Risikolage .....                               | 28        |
| 4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen .....                         | 28        |
| <b>5. Weitere Lageberichtsangaben</b> .....                             | <b>29</b> |
| 5.1. Ausblick .....   | 29        |
| 5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung ..... | 29        |

## II. Jahresabschluss

|   |    |
|---|----|
| <b>6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung</b> | 31 |
| <b>7. Bilanz</b>  | 33 |
| <b>8. Gewinn- und Verlustrechnung</b>                       | 34 |
| <b>9. Anhang für das Geschäftsjahr</b>                      | 35 |
| 9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen                   | 35 |
| 9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze                | 35 |
| 9.3. Erläuterungen zur Bilanz                               | 36 |
| 9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung          | 39 |
| 9.5. Sonstige Angaben                                       | 41 |
| <b>10. Bilanzzeit</b>                                       | 47 |
| <b>11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB</b>           | 47 |

## Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Jahresbericht 2022 für Ihr Investment „ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus“ (kurz: ICD 7 R+).

Im Berichtsjahr 2022 wurde mit der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG begonnen. Es wurde die Eintragung der Liquidation in die entsprechenden Register vorgenommen und mit der Bereinigung der Forderungen und Verbindlichkeiten gestartet.

Auch wenn für Sie das Investment in unseren Fonds Nr. 7 seit der damaligen Schlussauszahlung im Sommer 2021 als abgeschlossen angesehen werden kann und sich nun keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden, möchten wir Sie dennoch über die aktuellen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2022 informieren. Dies ist aufgrund gesetzlicher Fristen zur endgültigen Auflösung der Fondsgesellschaft erforderlich.

Die aktuellen weltpolitischen Entwicklungen, beispielsweise der Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, Inflation, steigende Rohstoffpreise sowie die aktuelle Zinslage haben keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit bzw. Liquidationsphase.

Doch vor dem Hintergrund, dass über ein Drittel unserer Investoren in gleich mehreren Investments unserer ImmoChance Deutschland-Fondsreihe investiert sind, möchten wir diesen Kommunikationsweg bestmöglich nutzen und Ihnen weitere Informationen mit auf den Weg geben. Daher finden Sie auf den folgenden Seiten unter anderem auch wieder einen Überblick über die Performance unserer weiteren Fonds und wir erörtern Ihnen, welche Chancen der sich aktuell im Wandel befindende Immobilienmarkt für unsere Investments bietet.

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

Mit freundlichen Grüßen

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

  
Sascha Müller

  
Holger Kalmbach

# DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK



**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
325 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.1  
GmbH & Co. KG**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Vermögensverwaltend |
| Platzierungszeitraum                  | 03.2007 – 01.2008   |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 206                 |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 12,7 Mio. EUR   |
| Kommanditkapital                      | 4.586.000 EUR       |



**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
259,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.2  
GmbH & Co. KG i. L.**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Vermögensverwaltend |
| Platzierungszeitraum                  | 12.2007 – 08.2010   |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 239                 |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 18,9 Mio. EUR   |
| Kommanditkapital                      | 6.383.000 EUR       |



**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
311,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.3  
GmbH & Co. KG i. L.**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Vermögensverwaltend |
| Platzierungszeitraum                  | 12.2008 – 05.2010   |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 245                 |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 20,3 Mio. EUR   |
| Kommanditkapital                      | 7.178.000 EUR       |



**AUFLÖSUNG IN VORBEREITUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
69 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.4  
GmbH & Co. KG**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Vermögensverwaltend |
| Platzierungszeitraum                  | 09.2010 – 08.2012   |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 317                 |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 26,7 Mio. EUR   |
| Kommanditkapital                      | 8.421.000 EUR       |



**AUFGELÖST**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
136,5 %**

**ImmoChance Deutschland 5  
Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich        |
| Platzierungszeitraum                  | 07.2012 – 10.2013 |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 348               |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 29,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | 9.556.000 EUR     |



**AUFGELÖST**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
117,25 %**

**ImmoChance Deutschland 6 –  
Die Anleihe i. L.**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Zinspapier        |
| Platzierungszeitraum                  | 07.2014 – 03.2015 |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 295               |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 18,0 Mio. EUR |
| Anleihekaptal                         | 7.677.000 EUR     |

\* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis  
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



**AUSZAHLUNGEN GESAMT\***  
**135,5 %**

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

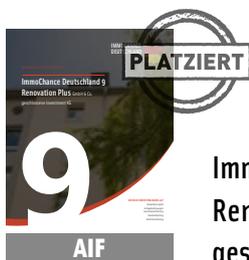
|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich        |
| Platzierungszeitraum                  | 03.2015 – 04.2016 |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 1.371             |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 65,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | 39.985.000 EUR    |



**AUSZAHLUNGEN GESAMT\***  
**58 %**

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

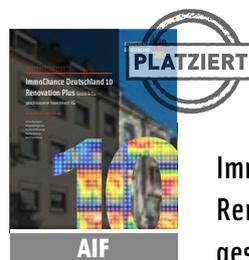
|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich         |
| Platzierungszeitraum                  | 02.2017 – 05.2018  |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 2.968              |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 150,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | 84.598.000 EUR     |



**AUSZAHLUNGEN GESAMT\***  
**15,5 %**

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

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich         |
| Platzierungszeitraum                  | 10.2018 – 12.2019  |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 2.855              |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 185,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | ca. 100,0 Mio. EUR |



**AUSZAHLUNGEN GESAMT\***  
**7 %**

**ImmoChance Deutschland 10  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich         |
| Platzierungszeitraum                  | 01.2020 – 05.2021  |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 3.016              |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 185,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | ca. 100,0 Mio. EUR |



**AUSZAHLUNGEN GESAMT\***  
**4,25 %**

**ImmoChance Deutschland 11  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Wirtschaftliche Prägung               | Gewerblich         |
| Platzierungszeitraum                  | 07.2021 – 12.2022  |
| Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende) | 3.159              |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)       | ca. 155,0 Mio. EUR |
| Kommanditkapital                      | ca. 118,0 Mio. EUR |



**ImmoChance Deutschland 12  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Wirtschaftliche Prägung           | Gewerblich     |
| Platzierungszeitraum              | seit 03.2023   |
| Anzahl Zeichnungen                | 73             |
| Investitionsvolumen (ohne Agio)** | 81.775.000 EUR |
| Kommanditkapital**                | 40,0 Mio. EUR  |

\* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

\*\* Prognostizierte Angaben gemäß Verkaufsprospekt

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

# EIN IMMOBILIENMARKT IM WANDEL...

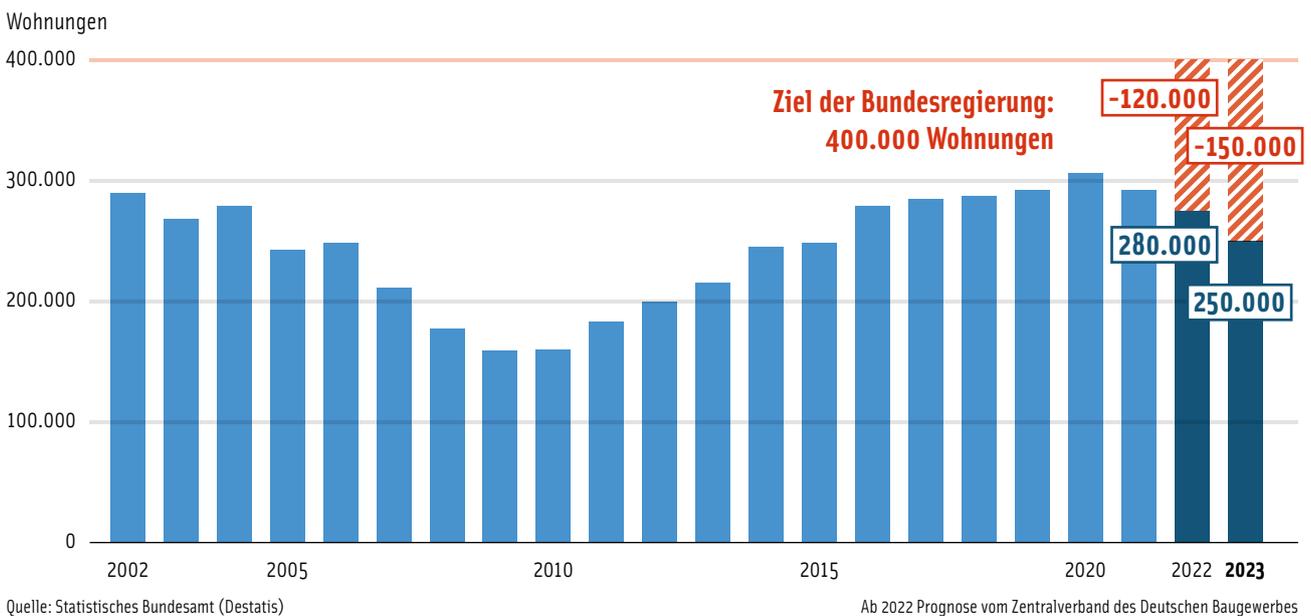
Der Immobilienmarkt, besonders in Bezug auf Wohnraum und dessen Mietermarkt, ist in Deutschland ein hochgradig politisches Thema. So sind geplante staatliche Eingriffe in die Wohnungswirtschaft, wie beispielsweise Pläne zur Schaffung von Sozialwohnungen, die Gründung von Mieterverbänden etc. in Deutschland oftmals Teil politischer Wahlprogramme. Nicht ohne Grund, denn im Vergleich mit weiteren EU-Ländern kann Deutschland als „Mieterland Nr. 1“ bezeichnet werden. So leben in Deutschland mehr als die Hälfte der Menschen zur Miete. Im Vergleich: In Spanien ist es nicht einmal ein Viertel. Bezahlbares Wohnen erhält daher zurecht eine hohe Aufmerksamkeit.

**Doch der Markt ist 2023 aufgrund einer Vielzahl von Faktoren im Wandel.** Hieraus ergeben sich definitiv Herausforderungen, aber auch Chancen.

## Wohnraummangel führt zu steigenden Mieten

Die Wohnungsnot in Deutschland ist ein Problem, das sich weiter verschärft. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist enorm und Neubauaktivitäten sind zuletzt drastisch eingebrochen. Der weiterhin hohe Zuzug nach Deutschland verstärkt diesen Mangel noch zusätzlich.

Es ist offensichtlich, dass die Wohnungssituation in Deutschland prekär ist und die Politik reagieren muss. Berlin hat bereits ein Ministerium, das sich vorrangig für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen kümmert, ins Leben gerufen. Die Ampel-Regierung hatte sich vorgenommen, jährlich 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, um das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu verringern. Doch die bisherige Bilanz ist ernüchternd. So wurden im Jahr 2022 lediglich ca. 280.000 Einheiten fertiggestellt. Stetig steigende Mieten sind die Folge.



## Mieten und Kaufpreise entwickeln sich uneinheitlich

Trotz dieser Knappheit erleben wir am Deutschen Wohnimmobilienmarkt uneinheitliche Entwicklungen. Während Mietpreise bundesweit konsequent steigen, erleben wir ganzheitlich betrachtet eher stagnierende, mancherorts auch sinkende, Immobilienkaufpreise.

Der Transaktionsmarkt ist abgekühlt. Grund hierfür sind eine hohe Inflation und die damit gestiegenen Zinsen für Kredite. Die aktuell hohen Zinskosten führen dazu, dass potenzielle Immobilienkäufer von einem Erwerb absehen und stattdessen weiterhin zur Miete wohnen. Durch die geringere Nachfrage steigen Immobilienpreise nicht proportional entsprechend dem Mietanstieg mit.

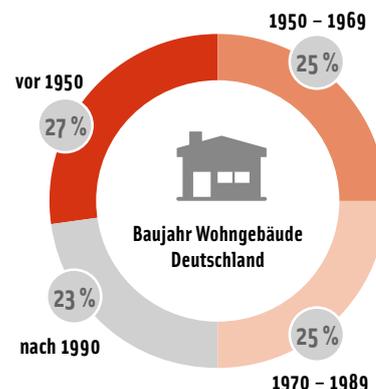
| Quartal 04/2022                | Veränderung zum Vorquartal | Veränderung zum Vorjahr | Quelle: vdp |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| Wohnimmobilien bundesweit      | -1,8 %                     | +2,1 %                  |             |
| Neuvertragsmieten bundesweit   | +1,9 %                     | +6,5 %                  |             |
| Wohnimmobilien Top-7-Städte    | -2,0 %                     | +2,2 %                  |             |
| Neuvertragsmieten Top-7-Städte | +2,0 %                     | +6,6 %                  |             |

Doch die Kaufpreisentwicklungen sind nicht pauschal zu betrachten – neben der Lage des Objekts kommt es aktuell vor allem auf den Zustand an. So ist (laut Artikel der Tagesschau vom 08.05.2023) ein Preisverfall vor allem bei unsanierten Häusern zu beobachten: „Insbesondere ältere Bestandsbauten mit geringer Energieeffizienz hätten es schwer: „Wir beobachten daher eine rückläufige Nachfrage in diesem Segment, auch weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer kalkulierbar sind“, so Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter beim Frankfurter Makler Von Poll. Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit großen Grundstücken in sogenannten B- und C-Lagen sind die Preise laut einer Analyse von Von Poll teils zwischen zehn Prozent und 30 Prozent gefallen. Gemeint sind damit Immobilien in Städten wie Dortmund, Wuppertal oder Kiel.“

## Sanierungspotenziale effektiv nutzen

Deutschland bietet nicht nur beste Voraussetzungen für umfangreiche Sanierungsprojekte, sondern benötigt diese dringend – denn deutsche Immobilien kommen in die Jahre. **Von 21 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind über 16 Millionen älter als 40 Jahre.** Sofern keine Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten stattfanden, entspricht eine Vielzahl der deutschen Wohneinheiten nicht mehr dem heutigen Standard, sind oftmals auch nicht mehr ohne weiteres vermietbar.

Bestandsobjekte aus dem Segment „Bezahlbares Wohnen“ können durch gezielte Renovierungsmaßnahmen, systematische und energetische Aufwertungen dem Mietermarkt wieder zugeführt werden. Doch Sanierungsmaßnahmen haben auch gleichzeitig einen präventiven Effekt: Es geht also nicht nur um die Schaffung von Wohnraum, sondern auch um den Erhalt der Substanz. Wenn Immobilien nicht dauerhaft betreut und „gepflegt“ werden, verlieren sie nicht nur ihre Attraktivität, sondern werden unnutzbar. Eine gute Hausverwaltung, motivierte Investoren, ein gutes Mieterklientel und regelmäßige Optimierungen sind somit unerlässlich – viele Objekte würden ansonsten in den kommenden Jahren bzw. Jahrzehnten geradezu in die Verwahrlosung abrutschen und letztendlich dem Mietermarkt verloren gehen.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

## ImmoChance Deutschland – Eine Win-Win-Win-Strategie

Mit unserer Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland“ sehen auch wir uns den Herausforderungen gegenüber gestellt. Doch unsere Expertise und nunmehr über 15 Jahre Erfahrung am Markt erlauben es uns, flexibel auf sich verändernde Marktverhältnisse zu reagieren und vorausschauende Anpassungen vorzunehmen. So können wir vermehrt Eigenkapital nutzen, um die Auswirkung erhöhter Fremdkapitalkosten gering zu halten. Potenzielle Optimierungsmaßnahmen prüfen wir zudem individuell auf ihre jeweilige Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus bietet der sich wandelnde Markt auch Chancen:

Entsprechend können wir durch eine Optimierung unseres Mietmanagements in all unseren sich in der Bewirtschaftungsphase befindlichen Fonds (ICD 8, 9, 10 und 11 R+) die jeweilige Performance verbessern, wovon unsere Anleger profitieren. Zudem können wir in der Investitionsphase Chancen effizient nutzen. So entwickeln sich zwar die generellen Immobilienpreise je nach Lage weiterhin uneinheitlich, doch gerade sanierungsbedürftige Immobilien erlauben uns einen günstigen Einstieg. Dies begünstigt unseren jüngsten Fonds ICD 12 R+ sowie den Prozess der finalen Ausinvestition unseres Vorgängers ICD 11 R+.

Auch unser aktueller Fonds setzt unser Konzept „Renovation Plus“ konsequent fort. Denn mit unserem Ansatz der energetischen Sanierung erhalten und schaffen wir Wohnraum, erhöhen die Wohnqualität und Nebenkosten des Mieters, reduzieren den Energieverbrauch von Immobilien – was der Umwelt zugute kommt – und erwirtschaften konstante und stabile Renditen für unsere Anleger.

**FONDS-PORTFOLIO  
VOLLSTÄNDIG  
AUFGELOST**

WÜRZBURG, PRAGER RING – VERKAUFT



WETZLAR, MAGDALENHÄUSER WEG – VERKAUFT



LINGEN, GLOGAUER STRASSE – VERKAUFT



FRANKFURT, MÜNCHENER STRASSE – VERKAUFT



CRAILSHEIM I, TRUTENBACHERWEG – VERKAUFT



CRAILSHEIM II, JULIE PÖHLER STRASSE – VERKAUFT





MINDEN, DOMBREDE – VERKAUFT



RHEINE, FelsenSTRASSE – VERKAUFT



LEVERKUSEN, KOPERNIKUSSTRASSE – VERKAUFT



SIEGEN I, WITTGENSTEINER STRASSE – VERKAUFT



SIEGEN II, BRÜDERWEG – VERKAUFT



FULDA, MOSELSTRASSE – VERKAUFT



# STEUERLICHE BEHANDLUNG VON BETEILIGUNGSEINKÜNFTE

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

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

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

Als Investmentgesellschaft sind wir verpflichtet, eine gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung bei dem jeweiligen Betriebsstättenfinanzamt einzureichen. Die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung an das Betriebsstättenfinanzamt erfolgt für die Investmentgesellschaft bis Ende Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Für das Kalenderjahr 2022 also bis Ende Februar 2024. 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, welche von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

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

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

## Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

### Vorgehensweise I:

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

### Vorgehensweise II:

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

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| AIF                    | Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.   |
| AIFM-VO                | Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs  |
| BaFin                  | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main   |
| DerivateV              | Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung – DerivateV)   |
| d. h.                  | das heißt   |
| ggf.                   | gegebenenfalls  |
| ggü.                   | gegenüber   |
| HGB                    | Handelsgesetzbuch   |
| i. H. v.               | in Höhe von   |
| i. L.                  | in Liquidation  |
| Investmentgesellschaft | ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.  |
| i. V. m.               | in Verbindung mit   |
| KAGB                   | Kapitalanlagegesetzbuch   |
| KARBV                  | Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und – Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013 |
| KVG                    | Kapitalverwaltungsgesellschaft  |
| p. a.                  | per anno  |
| zzgl.                  | zuzüglich   |

# FONDSGESELLSCHAFT IM ÜBERBLICK

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

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

#### a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

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

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

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr der Liquidatorin; der ICD 7 GmbH i. L. in Mannheim. Seit dem 01. Januar 2021 befindet sich die Gesellschaft in Liquidation. Die Komplementärin ist gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages die Liquidatorin. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Gordon Grundler und Stephan Huß.

#### b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

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

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

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

#### d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

| Gesellschafterübersicht zum 31.12.2022<br>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. |   |                 |                     |
|--|---|-----------------|---------------------|
| Beteiligungsart  | Bezeichnung   | Anzahl Einlagen | Gesamtsumme in EUR* |
| Kommanditisten (Treugeber)   | Officium Treuhand GmbH<br>als Treuhänderin für Dritte | 1.370           | 39.984.000          |
| Direktkommanditist (Treuhänderin)  | Officium Treuhand GmbH                                | 1               | 1.000               |
| Komplementärin   | ICD 7 GmbH i. L.                                      | 0               | 0                   |
| <b>Summe</b>   |   | <b>1.371</b>    | <b>39.985.000</b>   |

\*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 7 GmbH i. L. leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

## 1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

### a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft beliefen sich auf die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Der Fokus lag zum Ende der Gesellschaft verstärkt auf der Erzielung eines Überschusses bei Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes. Um die Anlageziele zu erreichen, hatte die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

### b) Anlagestrategien

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

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

### c) Anlagepolitik

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

## 1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

### a) Allgemeine Angaben

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

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

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

### b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den

Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

### c) Leistungsumfang

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

### d) Haftungsregelungen

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

### e) Vergütungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt bis zum 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 0,25 % p. a. bezogen auf das Brutto-Fondsvermögen (gezeichnetes Kapital inkl. Agio zzgl. Fremdkapital).

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

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

Auf die restlichen Vergütungsanspruch des Jahres 2020 sowie auf sämtliche Vergütungsansprüche der Folgejahre hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet.

## 1.4. Angaben zur Verwahrstelle

### a) Allgemeine Angaben

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

### b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig. Mit Wirkung zum zweiten Quartal 2022 verzichtet die Verwahrstelle auf Ihre Vergütungen.



## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Laufende Tätigkeiten

#### a) Platzierungsphase/Bewirtschaftungsphase/Desinvestitionsphase

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde die letzte Immobilie der Gesellschaft veräußert und alle Finanzierungen zurückgeführt. Aus diesem Grund lagen im Berichtszeitraum keine berichtspflichtigen Tätigkeiten (Anlagegeschäfte und Wertentwicklung/Portfoliostruktur/Immobilienbewirtschaftung/Finanzierung) vor.

#### b) Liquidationsphase

Im Berichtsjahr wurde mit der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG begonnen. Es wurde die Eintragung der Liquidation in die entsprechenden Register vorgenommen und mit der Bereinigung der Forderungen und Verbindlichkeiten begonnen. Ebenfalls wurde die Beilegung der letzten Rechtsstreitigkeit vorangetrieben, welche mit Veräußerung der Immobilie in Frankfurt aufkam. Abschließend wurde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des zuständigen Finanzamtes angefordert, welche vor Löschung der Investmentgesellschaft vorliegen muss. Die Bescheinigung stand zum Ende des Berichtsjahres noch aus.

#### c) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 30.06.2022. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2021 festzustellen und zu genehmigen, die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2022 zu bestimmen.

Für das Berichtsjahr 2022 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<br>AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft |   |
|--|---|
| Vertragsbezeichnung  | <b>Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung</b>   |
| Dienstleister  | WSB Wolf Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB   |
| Vertragsabschluss  | 15.01.2018/28.11.2018   |
| Laufzeit/Kündigung   | Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.  |
| Vertragliche Pflichten   | Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten, in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung.<br>(am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt.)                                   |
| Vertragsbezeichnung  | <b>Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung</b>   |
| Dienstleister  | Net-Solution GmbH   |
| Vertragsabschluss  | 01.11.2016  |
| Laufzeit/Kündigung   | Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.   |
| Vertragliche Pflichten   | Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassend Desktop Services). |
| Vertragsbezeichnung  | <b>Vertrag über die Auslagerung der internen Revision</b>   |
| Dienstleister  | Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH)   |
| Vertragsabschluss  | 03.12.2021  |
| Laufzeit/Kündigung   | Der Vertrag war befristet bis zum 31.12.2022. Eine Kündigung konnte beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals erfolgen. Am 07.12.2022 wurde der Vertrag für das Wirtschaftsjahr 2023 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<br>AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft |  |
|---|--|
| Vertragsbezeichnung   | <b>Vertrag über die externe Verwaltung ab 01.01.2017</b>   |
| Dienstleister   | Alpha Ordinatum GmbH   |
| Vertragsabschluss   | 22.12.2016   |
| Laufzeit/Kündigung  | Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.  |
| Vertragliche Pflichten  | Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.  |
| Vertragsbezeichnung   | <b>Verwahrstellenvertrag ab 01.01.2017</b>   |
| Dienstleister   | M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA  |
| Vertragsabschluss   | 01.11.2016   |
| Laufzeit/Kündigung  | Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.  |
| Vertragliche Pflichten  | Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-) Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.                 |
| Vertragsbezeichnung   | <b>Finanzierungsvermittlung</b>  |
| Dienstleister   | Primus Valor AG  |
| Vertragsabschluss   | 10.02.2015   |
| Laufzeit/Kündigung  | Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.  |
| Vertragliche Pflichten  | Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen 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   | 10.02.2015   |
| Laufzeit/Kündigung  | Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.   |
| Vertragliche Pflichten  | Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.  |

**Vertragsübersicht sonstiger Verträge**  
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft

|                        |   |
|------------------------|---|
| Vertragsbezeichnung    | <b>Kostenübernahmevereinbarung</b>  |
| Dienstleister          | Primus Valor AG   |
| Vertragsabschluss      | 09.09.2021/03.12.2021   |
| Laufzeit/Kündigung     | Die Kostenübernahmevereinbarung endet mit Erreichung der u. g. Betragsgrenze oder mit der endgültigen Beendigung der Gesellschaft.  |
| Vertragliche Pflichten | Die Primus Valor AG verpflichtet sich, bis zu einem Gesamtbetrag von 450.000 EUR die durch die Gesellschaft zu begleichenden Kosten, Steuern und Verbindlichkeiten zu übernehmen, sofern und soweit die vorhandene Liquidität der Gesellschaft dafür nicht ausreicht. Eigenmittel der Gesellschaft werden zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen und Begleichung von Kosten vorrangig verwendet. |

### 2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

#### a) Auslagerung interne Revision

Für das Wirtschaftsjahr 2022 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 03.12.2021 erneut die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert. Darunter fallen entsprechend des für das Berichtsjahr mit der Geschäftsleitung vereinbarten Prüfungsplans die folgenden Prüfungsgebiete: Risikomanagement, IT-Organisation, Compliance, Liquiditätsmanagement, Auslagerungen, Portfoliomanagement, Bewertung, Vergütungskonzept, Geldwäsche, Anzeige und Meldewesen sowie Nachschauprüfungen.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 07.12.2022 ebenfalls die Aufgaben der internen Revision an die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH) ausgelagert bzw. die Auslagerung verlängert.

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Laufe des Berichtsjahres führte die konjunkturelle Lage im Anschluss an die COVID-19-Pandemie in Deutschland dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2022 nach der Berechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 % verzeichnete und somit niedriger ausfiel als im Vorjahr (2,6 %).

Das Statistische Bundesamt (Destatis) berichtet, dass im Jahr 2022 zwischen Januar und November insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt wurden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von 5,7 %. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gesunken, während die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen sind.

Laut dem Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Mieten für Wohnungen im Jahr 2022 sehr dynamisch gestiegen und haben durchschnittlich 9,10 EUR/m<sup>2</sup>/Monat erreicht. Der Anstieg war mit +5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (+3,7). Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Gesamtbetrachtung zum Vorjahr ebenfalls weiter gestiegen sind, ist im letzten Quartal von 2022 ein Rückgang von 3,2 % gegenüber 2021 festzustellen. Am stärksten war der Rückgang in den westdeutschen kreisfreien Städten mit 4,4 % zu messen. Hier lagen die Preise im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 4.221 EUR/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien Städten der östlichen Bundesländer ohne Berlin betrug der Durchschnittspreis 2.798 EUR/m<sup>2</sup>. Die Zahl der Fertigstellungen beim Neubau von Wohnungen im Jahr 2021 unterschritt mit 293.500 Wohnungen die Vorjahreszahl um 4,2 %. Der erwartete Anstieg der Fertigstellung aus dem Bauüberhang von 2020 blieb aus. Es wird laut dem Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft (ZIA) davon ausgegangen, dass im Jahr 2022 der Bau von nur noch 364.000 Wohnungen genehmigt worden sei.

Im letzten Jahr sind rund 1,1 Mio. geflüchtete Menschen aus der Ukraine in Deutschland aufgenommen worden. Die Unterbringung fand zum größten Teil (74 %) in privaten Wohnungen und Häusern statt. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

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

Das realisierte Ergebnis der Investmentgesellschaft beläuft sich im Berichtsjahr auf 0 EUR (Vorjahr: 3.478.899 EUR). Das Ergebnis des Berichtsjahres resultiert aus der abgeschlossenen Kostenübernahmevereinbarung mit der Primus Valor AG und der damit einhergehenden Ergebnisneutralisation.

### 3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

| Fondsvermögen zum 31.12.2022<br>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. |                      |                     |
|--|----------------------|---------------------|
| Geschäftsjahr  | Fondsvermögen in EUR | Anteilwert*) in EUR |
| 2016   | 36.417.490           | 0,91                |
| 2017   | 30.803.153           | 0,77                |
| 2018   | 23.115.073           | 0,58                |
| 2019   | 10.708.889           | 0,27                |
| 2020   | 7.422.131            | 0,19                |
| 2021   | 0                    | 0                   |
| 2022   | 0                    | 0                   |

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

Anteilwert (EUR) 0,00

Umlaufende Anteile (Stück) 39.985.000\*

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

### 3.4. Lage des Unternehmens

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Investmentgesellschaft sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 191.118 EUR erwirtschaftet. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Erträge aus der Auflösung der Gewerbesteuerrückstellung des Jahres 2021.

Im Gegenzug zu den Erträgen sind Aufwendungen in gleicher Höhe (191.118 EUR) entstanden. Die Aufwendungen aus der Liquidation entstehen unter Berücksichtigung der erwarteten längeren Liquidationsphase.

Dadurch, dass Erträge und Aufwendungen in gleicher Höhe vorhanden sind, beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 0 EUR.

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Die Gesellschafter hatten die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zusätzlich hatte die Investmentgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen, welche bereits vollständig zurückgeführt wurden. Das kumulierte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf insgesamt 0 EUR.

##### (2) Investitionen

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

Das Gesamtvolumen der Investmentgesellschaft beträgt zum Bewertungsstichtag noch 0 EUR (Vorjahr: 0 EUR).

##### (3) Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügt die Investmentgesellschaft über 43.466 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die liquiden Mittel sowie die sonstigen Vermögensgegenstände mit einem Wert von insgesamt 367.592 EUR. Auf der Passivseite werden Rückstellungen in Höhe von 149.638 EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.415 EUR sowie Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 215.539 EUR ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich im Berichtsjahr auf ein Volumen von 0 EUR.

### d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Mit Beginn der Liquidationsphase steht die erfolgreiche Abwicklung der Investmentgesellschaft im Fokus. Die Investmentgesellschaft gilt als erfolgreich abgewickelt, wenn diese aus dem Handelsregister gelöscht wurde.

## 3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtsjahr innerhalb der Liquidationsphase und ist weiterhin liquide. Durch die Kostenübernahmevereinbarung ist auch mittelfristig sichergestellt, dass die Gesellschaft über ausreichend Liquidität verfügt.





## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1. 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 am häufigsten Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potenziell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise wurden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft genutzt. Aber auch Property und Facility Manager wurden sorgfältig ausgewählt. Bezogen auf die Gesellschaft sind hier nur noch die Barmittel und Barmitteläquivalente sowie die sonstigen Vermögensgegenstände betroffen.

#### b) Zinsänderungsrisiken

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

#### c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i. d. R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement sollte sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie hat die Investmentgesellschaft keine Vermögensgegenstände mehr, welche durch die Märkte beeinflusst werden könnten. Daher sind Marktpreisrisiken in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft nicht mehr in einer signifikanten Größenordnung vorhanden.

#### d) Operationelle Risiken

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

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls, was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2022 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.

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

## e) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich die Kosten im Rahmen der Liquidation unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

### 4.2. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.1. und 4.2. beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Unternehmenslage 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. Für die Gesellschaft wird für die Gesamtbewertung der Risikolage darauf hingewiesen, dass alle Immobilien der Gesellschaft bereits in den Vorjahren veräußert wurden und seitens der Primus Valor AG zur Liquiditätssicherung eine Kostenübernahmevereinbarung besteht.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Unternehmenslage verbundenen Risiken bis zum Bilanzstichtag als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können.

### 4.3. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der restlichen Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden können, wie z. B. weiterhin einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern. Die Auslagerung bietet die Möglichkeit zur Gewährleistung der Konzentration auf die letzten wesentlichen Aufgaben. Dies kann dazu beitragen die Abwicklung der Investmentgesellschaft voranzutreiben und die Anleger frühzeitig aus ihrem Treuhandverhältnis zu entlassen wodurch ebenfalls zusätzliche Aufwände vermeiden werden.

## 5. Weitere Lageberichtsangaben

### 5.1. Ausblick

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, die Inflation, dadurch steigende Rohstoffpreise und die aktuelle Zinslage keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit bzw. Liquidationsphase nach dem Abschlussstichtag haben wird. Die Geschäftsleitung geht in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nicht beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass sich zum 31.12.2022 keine weiteren Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden und die Gesellschaft abgewickelt wird. Es könnte lediglich zu verzögerten Terminfindungen und verlängerten Bearbeitungszeiten bei Notariaten, Ämtern usw. kommen, welche eine zügige Liquidation der Gesellschaft behindern.

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

### 5.2. Angaben zu wesentlichen Abweichungen ggü. der Prospektierung

| Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung<br>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. |  |  |
|---|--|--|
| wesentliche Änderungen zu   | wesentliche Änderungen   | Details siehe unter  |
| 1. Gesellschaftsvertrag   | keine  |  |
| 2. Anlagebedingungen  | keine  |  |
| 3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft   | keine  |  |
| 4. Verwahrstelle  | keine  |  |
| 5. Abschlussprüfer  | Mazars als Abschlussprüfer bestellt  | Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1 c) Gesellschafterversammlung |
| 6. Auslagerungen  | Erstellung des Jahresabschlusses sowie wurden an WSB ausgelagert, die interne Revision wurde an ABRT ausgelagert | Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2 Ausgelagerte Tätigkeiten     |
| 7. Bewertungsverfahren  | keine  |  |
| 8. Risikoprofil   | keine  |  |
| 9. Liquiditätsmanagement  | keine  |  |
| 10. Kosten  | keine  |  |
| 11. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen  | keine  |  |
| 12. bisherige Wertentwicklung   | keine  |  |



### 6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung\*

#### 1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2022 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 2022 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022 sind der Beilage angefügt.

**Beschlussvorschlag:** Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2022 festzustellen und zu genehmigen.

#### 2. Entlastung der Liquidatorin

**Beschlussvorschlag:** Der Liquidatorin wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

#### 3. Wahl des Abschlussprüfers 2023

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 2023 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

**Beschlussvorschlag:** Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2023 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

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

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

## Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.  
c/o Primus Valor AG  
Harrlachweg 1  
68163 Mannheim

| Vertragsnummer | Betrag    |
|----------------|-----------|
| 930000         | 1.000 EUR |
| Gesamt         | 1.000 EUR |

### Aktuelle Kundendaten

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

### Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

### Abstimmungsbogen

Bitte kreuzen Sie bis zum XX.XX.XXXX die entsprechenden Felder an und lassen uns den unterschriebenen Abstimmungsbogen wieder zukommen. Gerne per Mail an [fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de](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 Liquidatorin                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Ort, Datum

Unterschrift



## 7. Bilanz zum 31.12.2022

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

|   | <b>31.12.2022</b><br><b>EUR</b> | <b>31.12.2021</b><br><b>EUR</b> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>                  |                                 |                                 |
| <b>A. AKTIVA</b>                                    |                                 |                                 |
| 1. Barmittel und Barmitteläquivalente               |                                 |                                 |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                  | 43.466,10                       | 151.157,23                      |
| 2. Forderungen                                      |                                 |                                 |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung              | 0,00                            | 1.645,98                        |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                    | 324.125,70                      | 512.388,35                      |
| <b>Summe AKTIVA</b>                                 | <b>367.591,80</b>               | <b>665.191,56</b>               |
| <b>B. PASSIVA</b>                                   |                                 |                                 |
| 1. Rückstellungen                                   | 149.638,48                      | 503.389,13                      |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                                 |                                 |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen           | 2.414,57                        | 65.441,54                       |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                       |                                 |                                 |
| a) Andere   | 215.538,75                      | 96.360,89                       |
| 4. Eigenkapital                                     |                                 |                                 |
| a) Kapitalanteile                                   | -11.979.997,38                  | -11.979.997,38                  |
| b) Kapitalrücklagen                                 | 1.524.350,00                    | 1.524.350,00                    |
| c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung   | 0,00                            | 0,00                            |
| d) Gewinnvortrag / Verlustvortrag                   | 10.455.647,38                   | 6.976.747,77                    |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres        | 0,00                            | 3.478.899,61                    |
| <b>Summe PASSIVA</b>                                | <b>367.591,80</b>               | <b>665.191,56</b>               |

## 8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2022

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

|  | <b>2022<br/>EUR</b> | <b>2021<br/>EUR</b>  |
|--|---------------------|----------------------|
| <b>I. Investmenttätigkeit</b>  |                     |                      |
| <b>1. Erträge</b>  |                     |                      |
| a) Erträge aus Sachwerten  | 0,00                | 88.551,63            |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                                       | 191.117,96          | 899.714,58           |
| <b>Summe der Erträge</b>   | <b>191.117,96</b>   | <b>988.266,21</b>    |
| <b>2. Aufwendungen</b>   |                     |                      |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen  | 0,00                | -80.442,97           |
| b) Bewirtschaftungskosten  | 0,00                | -219.966,73          |
| c) Verwaltungsvergütung  | 0,00                | 0,00                 |
| d) Verwahrstellenvergütung   | -6.700,88           | -26.775,00           |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                               | 0,00                | -1.985,06            |
| f) Sonstige Aufwendungen   | -184.417,08         | -613.658,20          |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>  | <b>-191.117,96</b>  | <b>-942.827,96</b>   |
| <b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>                                     | <b>0,00</b>         | <b>45.438,25</b>     |
| <b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>  |                     |                      |
| a) Realisierte Gewinne   | 0,00                | 3.433.461,36         |
| b) Realisierte Verluste  | 0,00                | 0,00                 |
| <b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                    | <b>0,00</b>         | <b>3.478.899,61</b>  |
| <b>6. Zeitwertänderung</b>   |                     |                      |
| a) Aufwendungen aus der Neubewertung                                   | 0,00                | -2.904.030,18        |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten                              | 0,00                | 0,00                 |
| <b>7. Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b> | <b>0,00</b>         | <b>-2.904.030,18</b> |
| <b>8. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                 | <b>0,00</b>         | <b>574.869,43</b>    |



## 9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

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

### 9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

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

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

### 9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

#### Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres entspricht dem ordentlichen Nettoertrag; realisierte Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften liegen im Geschäftsjahr nicht vor.

In 2021 wurde die letzte Immobilie des Fonds veräußert, so dass im Geschäftsjahr 2022 weder Veräußerungsergebnisse noch unrealisierte Gewinne und Verluste auszuweisen sind

### 9.3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 151) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Forderungen aus der Bewirtschaftung (Vorjahr: TEUR 2).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 324 (Vorjahr: TEUR 512) werden Forderungen gegen die Primus Valor AG (PV AG) aus Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 311 (Vorjahr: TEUR 408) ausgewiesen sowie Forderungen gegen Hausverwaltungen von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 71). Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen aus Erwerberabrechnungen (Vorjahr: TEUR 24).

#### Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 503) enthalten Kosten der Liquidation von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 113) sowie für Prozess- und Vergleichskosten von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0). Entgegen der Annahme des Vorjahres wird nunmehr von einer längeren Liquidationsdauer ausgegangen. Die Rückstellung für Gewerbesteuer des Vorjahres (Vorjahr: TEUR 390) wurde in Höhe der tatsächlichen Inanspruchnahme (TEUR 216) in die Verbindlichkeiten umgebucht.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 2 (Vorjahr: TEUR 65) setzen sich im Wesentlichen aus Kosten für die steuerliche Beratung (Vorjahr: im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten) zusammen.

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 96) handelt es sich im Berichtsjahr ausschließlich um Andere Verbindlichkeiten, welche die Gewerbesteuer für das Jahr 2021 enthalten. Die im Vorjahr ausgewiesenen Anderen Verbindlichkeiten betrafen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von einem Jahr.

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 39.985 (Vorjahr: TEUR 39.985) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB und das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -51.965 (Vorjahr: TEUR -51.965), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 1.524), unter c) die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), unter d) den Gewinnvortrag der Kommanditisten in Höhe von TEUR 10.456 (Vorjahr: TEUR 6.977), sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.479) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 7 GmbH i.L. mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr und das Vorjahr keine Haftungsvergütung von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens**  
 vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

|  | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A. Komplementäre</b>  |                   |                   |
| <b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>           | 0,00              | 0,00              |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr   | 0,00              | 0,00              |
| 2. Zwischenentnahmen   | 0,00              | 0,00              |
| 3. Mittelzufluss (netto)   |                   |                   |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten                           | 0,00              | 0,00              |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten                         | 0,00              | 0,00              |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<br>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>           | 0,00              | 7.422.130,57      |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr   | 0,00              | -4.518.100,39     |
| 2. Zwischenentnahmen   | 0,00              | -3.478.899,61     |
| 3. Mittelzufluss (netto)   |                   |                   |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten                           | 0,00              | 0,00              |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten                         | 0,00              | 0,00              |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<br>nach Verwendungsrechnung | 0,00              | 3.478.899,61      |
| 5. Zeitwertänderung Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres      | 0,00              | -2.904.030,18     |
| <b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>            | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |

## Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

|  | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00              | 3.478.899,61      |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten  | 0,00              | 0,00              |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten    | 0,00              | 3.478.899,61      |

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

|  | 31.12.2021<br>EUR    | Einla-<br>gen<br>EUR | Entnahmen<br>EUR | Gewinn<br>EUR | 31.12.2022<br>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     | 39.985.000,00        | 0,00                 | 0,00             | 0,00          | 39.985.000,00        |
| Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto | -51.964.997,38       | 0,00                 | 0,00             | 0,00          | -51.964.997,38       |
| Kapitalkonto III Rücklagenkonto        | 1.524.350,00         | 0,00                 | 0,00             | 0,00          | 1.524.350,00         |
| Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto    | <b>10.455.647,38</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>   | <b>10.455.647,38</b> |
|  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00             | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>          |
| <b>Eigenkapital</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>          |

## Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

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

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

## 9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Erträge

Aufgrund des Verkaufs der letzten Immobilie im Jahr 2021 liegen bei der Gesellschaft im Berichtsjahr keine **Erträge aus Sachwerten** vor (Vorjahr: TEUR 89).

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 900) sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen von 175 (Vorjahr: TEUR 7), periodenfremde Erträge von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 426), Versicherungsentschädigungen von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 1) sowie Erträge aus Kostenübernahmevereinbarungen mit der Primus Valor AG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 408) enthalten.

### Aufwendungen

Nach vollständiger Rückführung der Darlehen von Kreditinstituten im Vorjahr, weist die Gesellschaft im Berichtsjahr keine **Zinsen aus Kreditaufnahmen** aus (Vorjahr: TEUR 80).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine **Bewirtschaftungskosten** (Vorjahr: TEUR 220).

Seit dem 2. Halbjahr 2020 und bis auf weiteres verzichtet die KVG auf die Erhebung von Verwaltungsvergütungen, so dass keine **Verwaltungsvergütung** im Berichtsjahr und Vorjahr auszuweisen ist.

Die **Verwahrstellenvergütung** von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle. Ab dem zweiten Quartal 2022 verzichtet die Verwahrstelle auf ihre Vergütung.

Der wesentliche Teil der **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (Vorjahr: TEUR 2) wurde bereits im Vorjahr über die Kosten der Liquidation erfasst. Die Anpassung der Kosten für Jahresabschlussstellungen und -prüfungen, für steuerliche Beratungen und Veröffentlichungskosten des Liquidationszeitraums sind in den Kosten der Liquidation enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR **184** (Vorjahr: TEUR 614) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

|                                 | 2022<br>TEUR | 2021<br>TEUR |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Anpassung Kostenübernahme PV AG | 97           | 0            |
| Kosten der Liquidation          | 49           | 11           |
| Rechts- und Beratungskosten     | 21           | 7            |
| Periodenfremde Aufwendungen     | 13           | 188          |
| Gewerbesteuer                   | 0            | 384          |

Aus **Veräußerungsgeschäften** realisierte die Gesellschaft im Berichtsjahr kein Ergebnis (Vorjahr: TEUR 3.433).

Die Gesellschaft hat weder zum Bilanzstichtag zum 31.12.2022 noch im Vorjahr eine Immobilie im Bestand, weswegen die **Zeitwertänderung** im Berichtsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -2.904) beträgt.

## 9.5. Sonstige Angaben

### Ergebnisverwendung

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt EUR 0,00. Eine Gutschrift auf Gewinnvortragskonten oder Belastung auf Verlustvortragskonten der Anleger ergibt sich nicht.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Sicht der Berichtsgesellschaft nicht.

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

### Liquidatoren

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

Zu Liquidatoren wurden bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann  
Holger Kalmbach, Kaufmann

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

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Anteilwert (EUR)           | 0,00         |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 39.985.000*) |

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

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2022

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2022 keine Immobilien erworben oder veräußert.

### Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. hat zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 keine Immobilie im Bestand.

### Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

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

**Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre**

| Geschäftsjahr | Fondsvermögen am Ende<br>des Geschäftsjahres |               | Anteilwert*) |      |
|---------------|--|---------------|--------------|------|
| 2016          | EUR  | 36.417.489,91 | EUR          | 0,91 |
| 2017          | EUR  | 30.803.152,80 | EUR          | 0,77 |
| 2018          | EUR  | 23.115.072,62 | EUR          | 0,58 |
| 2019          | EUR  | 10.708.888,99 | EUR          | 0,27 |
| 2020          | EUR  | 7.422.130,57  | EUR          | 0,19 |
| 2021          | EUR  | 0,00          | EUR          | 0,00 |
| 2022          | EUR  | 0,00          | EUR          | 0,00 |

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

Eine Anteilswertentwicklung ist bei der Gesellschaft nicht gegeben. In der Liquidationsphase anfallende Aufwendungen werden durch Kostenübernahmevereinbarungen der PV AG neutralisiert.

**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<br>= Gesamtkostenquote *) | EUR | <b>0,00</b><br>0,00% |
| Transaktionskosten **)   | EUR | <b>0,00</b>          |
| Erfolgsabhängige Vergütung                                     |     | 0,00 %               |
| Transaktionsabhängige Vergütung                                |     | <b>0,00 %</b>        |

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

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

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

|   |     |          |
|---|-----|----------|
| Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*) | EUR | 0,00     |
| Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO         | EUR | 6.700,88 |

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

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



## Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 21 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 25 Mitarbeiter – hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit. Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betrugen 1.678.835,26 EUR (Vorjahr: 1.433.086 EUR) sowie 265.364,10 EUR (Vorjahr: 217.822 EUR) 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.

## Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

### a) Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und –bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Phase der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind. Darüber hinaus werden im Rahmen der Liquidationsphase die Grenzen und Risiken weiterhin in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

### b) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft hat sich innerhalb der Liquidationsphase geändert. Mit der Veräußerung der letzten Immobilie in 2021 stellt das Liquiditätsrisiko das zentrale Risiko dar, bei dem erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedient werden könnten. Weitere potenzielle Risiken stellen steuerliche Risiken und Rechtsstreitigkeitsrisiken dar. Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft oder ein Umtausch sind gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, weshalb hier kein Risiko für die Investmentgesellschaft besteht.

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

### **c) Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst unverändert die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führte periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch, um die Risiken zu erfassen, welche sich grundsätzlich aus potenziellen Veränderungen der Unternehmenslage nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden weiteren von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt grundsätzlich 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, die Gewinn- und Verlustrechnung oder die Liquiditätsplanung. Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten und eine Überschreitung ist unwahrscheinlich.

### **d) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

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

### **e) Leverage**

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ist für die Investmentgesellschaft zum Bilanzstichtag nicht mehr aussagekräftig, da sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgelöst, die Gesellschaft sich in der Abwicklung befindet und das Eigenkapital der Gesellschaft vollständig an die Anleger ausgezahlt wurde.

## **Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB**

### **a) Weiterer Geschäftsverlauf**

Aufgrund der Veräußerung der Münchener Straße in Frankfurt in 2021 erhebt ein Drittunternehmen Anspruch auf eine Vergütung aus Vermittlungstätigkeiten. Die Fondsgesellschaft befand sich in einem Klageverfahren mit dem Drittunternehmen. Im Zuge dieses Klageverfahrens wurde ein Vergleich geschlossen und die Vergleichskosten sind über die Rückstellungen abgebildet.

### **b) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Investmentgesellschaft befindet sich aktuell in der Liquidationsphase und hält derzeit kein Eigentum an Immobilien, weshalb die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, die Inflation, dadurch steigende Rohstoffpreise und die aktuelle Zinslage keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit bzw. Liquidationsphase nach dem Abschlussstichtag haben wird.



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

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

Crailsheim, den 15. Mai 2023

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



Sascha Müller



Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters





## 10. Bilanzzeit

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

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

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

Crailsheim, den 15. Mai 2023



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 Ordinatum 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)