



JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG





JAHRESBERICHT 2024

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Inhalt

1. BILANZ ZUM 31.12.2024	5
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2024 – 31.12.2024	6
3. ANHANG ZUM 31.12.2024	7
4. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2024	19
5. BILANZEID.....	32
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB.....	33
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	34

1. Bilanz zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024		
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim		
	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	77.850.740,37	83.393.415,69
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.652.542,84	4.815.964,59
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	333,16	17.624,47
Summe AKTIVA	79.503.616,37	88.227.004,75
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	1.50.845,86	2.104.080,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.453,22	224.118,51
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	12.867,72	0,00
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	91.917.942,89	93.808.545,61
b) Kapitalrücklage	2.395.775,00	2.395.775,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-16.113.268,32	-10.305.514,37
Summe PASSIVA	79.503.616,37	88.227.004,75

2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2024 – 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024		
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
Zinsen und ähnliche Erträge	44.530,38	259.402,61
Sonstige betriebliche Erträge	499,46	0,00
Summe der Erträge	45.029,84	259.402,61
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.343.835,33	-1.518.516,76
b) Verwahrstellenvergütung	-35.275,68	-39.861,06
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-29.977,16	-34.639,88
d) Sonstige Aufwendungen	-509.878,24	-790.942,81
Summe der Aufwendungen	-1.918.966,41	-2.383.960,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.873.936,57	-2.124.557,90
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.873.936,57	-2.124.557,90
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.827.753,95	-8.666.282,03
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.827.753,95	-8.666.282,03
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.701.690,52	-10.790.839,93

3. Anhang zum 31.12.2024

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710021 beim Amtsgericht Mannheim registriert. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158-160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten Kapitalgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2024 die Größenmerkmale einer kleinen Personenhandelsgesellschaft gemäß § 264a Abs. 1 in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB auf.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des §158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die **Beteiligungen** an den Immobiliengesellschaften werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 31 Abs. 3 KARBV zu den jeweiligen Verkehrswerten angesetzt. Diese ermitteln sich aus den jeweiligen Nettoinventarwerten gemäß Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften. In deren Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein; in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gelten die Anschaffungskosten hier als Verkehrswerte (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

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

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

Die **Rückstellungen** werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Auf Ebene der ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurden fünf Wohnungen der Liegenschaft Kienbergstraße 1-3 in Berlin mit Nutzen und Lasten Übergang im Jahr 2024 veräußert. Weitere Veräußerungsgeschäfte mit dem Nutzen und Lasten Übergang im Jahr 2024 gab es nicht.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Beteiligungen zwischen dem Nettoinventarwert zum Stichtag und dem Nettoinventarwert zum Vorjahresstichtag unter Berücksichtigung von Einlagen und Entnahmen. Die auf diese Weise ermittelten Bewertungsunterschiede werden in der Bilanz als Bestandteil des Eigenkapitals und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung und somit als Bestandteil des Zeitveränderungspostens berücksichtigt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 77.851 (Vorjahr: TEUR 83.393) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. 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 ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.

Die **Barmittel** sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 1.653 (Vorjahr: TEUR 4.816) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr bestanden keine **Forderungen**.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von EUR 333 (Vorjahr: TEUR 18) resultieren vollständig aus der Anpassung der NIW abhängigen Vergütungen. Hierin sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 333 (Vorjahr: TEUR 18) enthalten.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 1.251 (Vorjahr: TEUR 2.104) berücksichtigen die voraussichtlich anfallende Kostenübernahme und Liquiditätszusagen für die ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.220 sowie voraussichtlich anfallende Abschluss- und Prüfungsgebühren und noch anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit den NIWabhängigen Vergütungen. Die Berichtsgesellschaft hat sich in einer sog. Kostenübernahmevereinbarung gegenüber der zuvor genannten Objektgesellschaft verpflichtet, noch entstehende bzw. noch nicht fällige oder noch nicht abgerechnete Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen und entsprechende Liquidität bereitzustellen, sofern diese Objektgesellschaft aus eigenen Mitteln hierzu nicht in der Lage ist bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein wird. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtung ist auf einen Höchstbetrag begrenzt.

Die **Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten** ergeben sich aus nachstehendem Verbindlichkeitspiegel.

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	59 (224)	0 (0)	0 (0)	59 (224)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	13 (0)	0 (0)	0 (0)	13 (0)
b) Andere -sonstige Verbindlichkeiten	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Summe	72 (224)	0 (0)	0 (0)	72 (224)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Vergütungen für das letzte Quartal 2024.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 78.180. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 118.277 (Vorjahr: TEUR 118.277), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.396 (Vorjahr: 2.396), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR -3.141 (Vorjahr: TEUR -3.124) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -23.218 (Vorjahr: TEUR -21.344). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 21.344 (Vorjahr: TEUR 19.219). Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 16.133 (Vorjahr: TEUR 10.306) als Neubewertungsrücklage im Eigenkapital ausgewiesen.

Zur weiteren Aufgliederung der Kapitalanteile der Kommanditisten siehe „VI. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)“. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt; entsprechend werden keine Kapitalkonten für sie geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 1.919, Vorjahr: TEUR 2.384) beinhalten hauptsächlich die laufenden Verwaltungskosten (TEUR 1.344, Vorjahr: TEUR 1.519), die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 403, Vorjahr: TEUR 456), die Treuhandvergütung (TEUR 84, Vorjahr: TEUR 95) und die Verwahrstellenvergütung (TEUR 35, Vorjahr: TEUR 40).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.344 (Vorjahr: TEUR 1.519) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 40) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Aufwendungen für die Aufstellung, Prüfung sowie Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -5.828 (Vorjahr: TEUR -8.666) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der vier Objektgesellschaften.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung**a. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 (§ 24 Abs. 1 KARBV)**

	01.01.-31.12.2024 EUR	01.01.-31.12.2023 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.873.936,57	-2.124.557,90
2. Belastung auf Rücklagenkonten	1.873.936,57	2.124.557,90
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

b. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	01.01.-31.12.2024 EUR	01.01.-31.12.2023 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	85.898.806,24	98.123.633,14
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-2.853.992,61
2. Zwischenentnahmen	-16.666,15	-57.934,36
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	1.477.940,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.873.936,57	-2.124.557,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.827.753,95	-8.666.282,03
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	78.180.449,57	85.898.806,24

c. Darstellung der Kapitalkonten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung (§ 25 Abs. 4 KARBV)

Kapitalanteile der Kommanditisten	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	118.277.000,00	118.277.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-3.141.093,45	-3.124.427,30
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.395.775,00	2.395.775,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-39.35.231,98	-31.649.541,46
	78.180.449,57	85.898.806,24

d. Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens (§ 25 Abs. 3 Nr. 5 KARBV)

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2021 EUR
Vermögen	79.503.616,37	88.227.004,75	100.459.569,33
Schulden	1.323.166,80	2.328.198,51	2.335.936,19
Nettoinvestmentvermögen	78.180.449,57	85.898.806,24	98.123.633,14
Gez. Kapital	118.277.000,00	118.277.000,00	116.834.000,00
Wert der laufenden Anteile *	66,10 %	72,63 %	83,99 %

* Ein Anteil entspricht EUR 1,00 gezeichneten Kommanditkapitals gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

e. Umlaufende Anteile und Anteilswert gem. § 101 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 168 Abs. 1 KAGB

An der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind 3.211 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 118.277.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 118.277.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 78.180.449,57. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,66.

VI. Sonstige Pflichtangaben**a. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

b. Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	6.730
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	24.290
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	20.502
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	26.329

c. Angaben zur Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 166 Abs. 5 KAGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV

Gesamtkosten	EUR 1.918.966,41
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 82.039.627,91
= Gesamtkostenquote	2,34 %

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

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 1.343.835,33
Haftungsvergütung ICD 11 GmbH	EUR 403.150,60
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 83.989,71
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co	EUR 35.275,68

e. Ausgabeaufschläge (Agio) der Anleger gem. § 101 Abs.2 Nr. 4 KAGB

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.396. Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Übertragungskosten sind im Jahr 2024 nicht angefallen.

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

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten finanziellen Verpflichtungen. Es ergeben sich somit auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3a HGB.

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

g. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 11 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Crailsheim, Kaufmann
Holger Kalmbach, Langen (Hessen), Kaufmann (bis zum 31. Januar 2024)
Ingo Kroiß, Mannheim, Kaufmann (ab dem 1. Februar 2024)

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 33 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 31 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die KVG 36 Mitarbeiter – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit und 2 in geringfügiger Beschäftigung. Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Gesellschaft somit durchschnittlich ca. 34 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Personalaufwendungen einschließlich Sozialaufwendungen für sämtliche Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrugen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 2.704 (Vorjahr: TEUR 2.575). Davon entfielen TEUR 1.742 auf Mitarbeiter, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben. 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.

VII. Angaben gem. § 300 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

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 die Risiken und deren Grenzen in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert. Hierfür wurde ein Risikomanagementsystem implementiert.

Hauptanlagerisiken

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine ungewisse Wertentwicklung der erworbenen Immobilien, welche der Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes unterliegt.

Weiterhin besteht ein Vermietungsrisiko. Darunter sind Faktoren zu verstehen, die sich direkt auf die Mietverträge auswirken, sei es auf ihren Neuabschluss, ihre Verlängerung oder Anpassungen infolge wertsteigernder Maßnahmen.

Das Vermietungsrisiko schlägt sich in der Leerstandsquote nieder, die bei ungünstigen Gegebenheiten höher ausfallen kann, als prognostiziert.

Das Refinanzierungsrisiko besteht darin, dass bei Prolongation einzelner Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen.

Mit dem Beginn der Veräußerung einzelner Immobilien besteht das Risiko, den Verkaufserlös nicht wie prognostiziert zu erzielen. Dies kann beispielsweise aufgrund mangelnder Nachfrage oder durch Forderungsausfall bei mangelnder Bonität der Erwerber eintreten.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung). Das Risikomanagement ist ein kontinuierlicher, sich ständig wiederholender Prozess. Er besteht aus vier Phasen: Identifizierung der Risiken, Bewertung der Risiken, Risikosteuerung und -überwachung sowie der Berichterstattung. Das Risikomanagement hat zu gewährleisten, dass die Risikoprofile mit festgelegten Risikolimits im Einklang stehen.

Als wesentliche Risikoarten gelten das Kontrahentenrisiko, das Kreditrisiko, das Marktpreisrisiko, das operationelle Risiko und das Liquiditätsrisiko. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt der zuvor genannten Risikokarten zugeordnet. Diese können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch. Die KVG berücksichtigt dabei Szenarien, die zu einem wesentlichen Anstieg des Liquiditätsrisikos führen können. Die Liquiditätsstresstest-Strategie trifft dabei die konkreten Festlegungen zu den Stressfaktoren und Stresstest-Zyklen. Die Stressfaktoren werden unterschieden in Bezug auf die unterschiedlichen Phasen bei aktiven Investmentfonds bzw. in Abwicklung befindliche Investmentfonds ohne Immobilien. Dabei werden je AIF im Rahmen verschiedener risiko-adäquater Szenarien die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 97,9 %.

c. Leverage

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 99,58 % (Vorjahr: 97,10 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,69 % (Vorjahr: 102,71 %).

VIII. Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind:

Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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

Objektgesellschaft	Bestand zum Stichtag EUR	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Kapitalrück- lage EUR	Letzter Be- schluss vom
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	7.825.000	310.000	-380.000	7.755.000	21.05.2025
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	28.465.000	570.000	0	29.035.000	27.05.2025
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	24.750.000	310.000	-1.250.000	23.810.000	27.05.2025
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	31.710.000	290.000	-350.000	31.650.000	27.05.2025
Gesamt	92.750.000	1.480.000	-1.980.000	92.250.000	

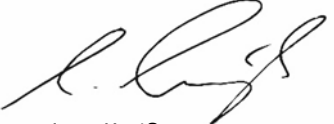
IX. Anlage zum Anhang

Angaben zu Vermögensgegenständen (§25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV)

Mannheim, den 30.06.2025

Die Geschäftsführung der
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG


 Sascha Müller


 Ingo Kroiß

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Jahr 2024

Im Geschäftsjahr sind keine Käufe erfolgt.

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung, die sich zum Stichtag nicht mehr im Eigentum der Objektgesellschaft befanden:

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art ¹	Erwerbsdatum	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
ICD 11 OG 1 OG 4 GmbH & Co. KG						
1	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	18.01.2024	19.04.2024
2	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	07.03.2024	11.06.2024
3	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	02.05.2024	15.10.2024
4	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	28.09.2023	03.01.2024
5	Berlin, Kienbergstr. 1-3 Teilverkauf Einheiten	DE	W	20.06.2022	21.12.2023	30.05.2024

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2024

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grundstück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG					8.019	0	4.229
1	Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	W	12.05.2022	2023	2.655	-	2.065
2	Wolfsburg - Haydnring 26-28	W	28.12.2023	1953	1.064	-	890
3	Wolfsburg - Haydnring 45-55	W	28.12.2023	1953	4.300	-	1.274
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG					24.569	5.487	21.317
4	90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	W, B	10.12.2021	1900-1910	390	96	667
5	90763 Fürth, Simonstr. 30	W	10.12.2021	1900-1948	690	350	655
6	90762 Fürth, Sommerstr. 11	W, B	10.12.2021	1886-1910	700	260	548
7	90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	W, B	10.12.2021	1954	446	257	683
8	90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	W, B	10.12.2021	1954	699	657	846
9	96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	W	10.12.2021	1980	2.035	-	1.332
10	45127 Essen, Kasteienstr. 6	W, B	10.12.2021	1962	385	879	313
11	42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	W	10.12.2021	1953	767	-	768
12	99089 Erfurt, Nordstr. 10	W	10.12.2021	1910	253	-	497
13	73730 Esslingen am Neckar, Altblick 13	W	29.03.2022	1978	1.245	-	1.039
14	Essen, Abteistr. 13+15	W, B	18.07.2022	1970	260	313	224
15	Essen, Brunnenstr. 25 + 25a / 27 +27a	W, B	18.07.2022	1950	1.281	551	702
16	Essen, Brunnenstr. 35a /Hohenzollernstr. 51	W	18.07.2022	1952	438 1.849	-	1.121
17	Essen, Gemarkenstr. 131-135	W, B	18.07.2022	1987		1.298	1.976

¹ Art des Grundstücks: W=Wohngebäude, B=Büro-/Geschäftsgebäude

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzflä- che Woh- nen (m²)
18	Wuppertal, Friedrich-Engels-Allee 236-238	W, B	18.07.2022	1960	1.503	827	1.413
19	Essen, Hohenzollernstr. 61	W	18.07.2022	1951/1952	1.096	-	411
20	Wuppertal, Heinrich-Böll-Str.200, Hilgershöhe 26-30	W	18.07.2022	1970	8.762	-	7.038
21	58636 Iserlohn, Westfalenstr. 91, 93	W	31.03.2023	1963	1.770	-	1.084
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG					56.292	132	28.611
22	37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	W	11.02.2020	1958	10.743	-	4.756
23	37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	W	11.02.2020	1958	12.425	-	5.421
24	37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	W	11.02.2020	1980	6.079	-	3.142
25	37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	W	11.02.2020	1958	6.368	-	2.472
26	37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	W, B	11.02.2020	1962	386	132	128
27	32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	W	13.05.2022	1972	6.456	-	2.868
28	31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	W	13.05.2022	1954/1956	1.307	-	1.914
29	31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	W	13.05.2022	1957	444	-	625
30	45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	W	13.05.2022	1971	2.913	-	2.867
31	44805 Bochum, Lothringer Str. 57	W	13.05.2022	1900	593	-	510
32	01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	W	13.05.2022	1900	3.560	-	480
33	04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	W	13.05.2022	1900	960	-	688
34	48429 Rheine, Röwenkamp 28	W	16.10.2023	1972	4.058	-	2.739
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG					36.607	1.551	24.611
35	36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	W	20.06.2022	1972	2.640		1.029
36	90459 Nürnberg, Wölckernstr. 21, 21a	W, B	20.06.2022	1920	720	242	953
37	35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	W	20.06.2022	1973	965		618
38	35390 Gießen, Neue Bäume 7	W, B	20.06.2022	1965	382	303	1.002
39	35390 Gießen, Schottstr. 19	W	20.06.2022	1960	802		427
40	35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	W	20.06.2022	1960	1.111		700
41	35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	W	20.06.2022	1904	396		423
42	58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	W, B	20.06.2022	1958	4.580	60	3.528
43	35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	W	20.06.2022	1992	1.026		733
44	14129 Berlin, Münchowstr. 1	W	20.06.2022	1906	2.731		1.339
45	86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	W, B	20.06.2022	1956	1.933	946	1.033
46	61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	W	20.06.2022	1963	2.206		1.634
47	35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	W	20.06.2022	1910/1991	1.941		556
48	Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	W	20.06.2022	1985	1.492		2.478
49	Berlin, Kienbergstr. 1-3	W	20.06.2022	1982	7.458		2.123
50	Eberswalde, Marienstr. 4	W	20.06.2022	1905	772		1.209

Nr.	Lage des Grundstücks	Art ¹	Erwerb	Baujahr (ca.)	Grund- stück (m²)	Nutzfläche Büro/G. (m²)	Nutzflä- che Woh- nen (m²)
51	Eberswalde, Zimmerstr. 11	W	20.06.2022	1905	410		662
52	34125 Kassel, Mönchebergstr. 25-27 (Liebigstr."Erholungsfläche")	W	17.05.2023	1987	5.042		4.164
ICD 11 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG					125.487	7.170	78.769

Die laufenden Nummern der folgenden Tabelle beziehen sich auf die laufenden Nummern der in der Tabelle zuvor genannten Liegenschaften:

Nr.	Leerstand (%)	RLZ ² Mietver- träge W	RLZ ² Mietver- träge B	Verkehrswert ³ (EUR)	Bewertungsmiete ⁴ p.a. (EUR)	ANK ⁵ (EUR)	FK ⁶ (%)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG				9.610.000,00	472.080,96	639.294,96	33,21
1	0	unbefristet	keine	7.140.000,00	298.742,00	284.791,16	44,70
2	12,56	unbefristet	keine	910.000,00	70.395,00	132.773,33	0,00
3	8,33	unbefristet	keine	1.560.000,00	102.933,96	221.730,47	0,00
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG				44.651.000,00	2.312.334,60	6.165.958,02	57,59
4	0,00	unbefristet	31.10.2025	2.385.000,00	95.423,64	312.483,61	51,94
5	0,00	unbefristet	unbefristet	2.091.000,00	75.169,44	263.459,29	
6	0,00	unbefristet	keine	2.188.000,00	61.405,32	301.148,58	
7	30,18	unbefristet	01.09.2027 01.12.2027	2.527.000,00	107.173,56	332.338,74	
8	7,62	unbefristet	unbefristet	4.010.000,00	165.440,76	487.612,46	
9	16,88	unbefristet	keine	1.730.000,00	82.998,24	189.973,22	
10	14,43	unbefristet	14.10.2025	2.510.000,00	124.389,24	327.929,54	60,80
11	0,00	unbefristet	keine	1.000.000,00	58.972,20	145.010,41	47,61
12	0,00	unbefristet	keine	970.000,00	41.688,00	148.049,75	50,41
13	0,00	unbefristet	keine	3.250.000,00	140.061,36	499.939,58	76,31
14	23,53	unbefristet	unbefristet	690.000,00	57.102,36	87.179,31	50,86
15	0,00	unbefristet	31.12.2027	2.340.000,00	113.613,00	285.446,38	
16	0,00	unbefristet	keine	1.990.000,00	97.697,76	258.277,43	
17	5,62	unbefristet	01.03.2025/ unbefristet	5.140.000,00	299.147,88	745.795,95	
18	12,73	unbefristet	15.06.2033/ unbefristet	2.100.000,00	169.879,08	330.642,75	
19	0,00	unbefristet	keine	680.000,00	36.541,92	90.828,00	0,00
20	8,88	unbefristet	keine	7.700.000,00	491.762,76	1.125.370,78	76,97
21	6,85	unbefristet	keine	1.350.000,00	93.868,08	234.472,24	61,56
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG				31.410.000,00	2.013.009,12	4..525.424,28	44,84
22	9,14	unbefristet	keine	4.610.000,00	321.643,08	606.061,54	51,20
23	19,46	unbefristet	keine	5.040.000,00	352.807,68	698.374,29	
24	23,13	unbefristet	keine	2.920.000,00	204.647,40	402.886,12	
25	25,07	unbefristet	keine	2.290.000,00	158.659,08	338.542,60	
26	0,00	unbefristet	jährliche Verl.	280.000,00	18.744,00	35.107,60	
27	0,00	unbefristet	k.A.	4.550.000,00	245.743,44	811.950,56	46,57

² Restlaufzeit

³ Verkehrswert gem. letztem Gutachten. Im Jahr des Zugangs mit Kaufpreis bewertet.

⁴ Inkl. Leerstand.

⁵ Anschaffungsnebenkosten.

⁶ Fremdkapitalisierungsquote, bezogen auf den Verkehrswert.

28	1,03	unbefristet	keine	3.050.000,00	152.668,68	465.093,18	
29	20,65	unbefristet	keine	990.000,00	49.379,40	165.382,41	
30	37,87	unbefristet	keine	2.300.000,00	204.716,88	359.477,30	0,00
31	16,80	unbefristet	keine	790.000,00	39.641,16	131.695,95	0,00
32	16,66	unbefristet	keine	620.000,00	29.049,60	73.097,17	0,00
33	20,12	unbefristet	keine	670.000,00	41.634,48	86.302,23	0,00
34	0,00	unbefristet	keine	3.300.000,00	193.674,24	351.453,33	70,67
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG				48.505.000,00	2.636.485,33	7.590.490,09	57,37
35	7,70	unbefristet	keine	1.100.000,00	74.030,40	200.068,64	61,65
36	15,66	unbefristet	30.11.2028 / unbefristet	3.200.000,00	144.379,08	417.558,55	
37	0,00	unbefristet	keine	880.000,00	43.891,20	155.170,54	
38	4,98	unbefristet	31.12.2028	3.200.000,00	166.697,04	550.702,62	
39	0,00	unbefristet	keine	990.000,00	50.405,16	155.005,30	
40	0,00	unbefristet	keine	1.540.000,00	74.998,32	255.414,72	
41	0,00	unbefristet	keine	795.000,00	39.000,00	139.441,46	
42	7,66	unbefristet	unbefristet	4.250.000,00	280.820,76	769.518,85	
43	4,32	unbefristet	keine	1.300.000,00	152.842,56	201.197,89	
44	0,00	unbefristet	keine	3.880.000,00	105.260,04	671.006,56	
45	41,35	unbefristet	30.09.2029	5.080.000,00	198.549,60	676.136,96	
46	8,58	unbefristet	keine	2.990.000,00	135.517,20	515.405,90	
47	0,00	unbefristet	keine	1.060.000,00	56.868,00	170.301,22	
48	100,00	unbefristet	keine	1.080.000,00	215.579,88	204.629,55	0,00
49	3,55	unbefristet	keine	5.250.000,00	196.541,89	876.115,34	37,94
50	5,15	unbefristet	keine	2.280.000,00	122.685,60	379.269,22	73,32
51	9,54	unbefristet	keine	1.180.000,00	62.390,52	200.068,83	
52	6,85	unbefristet	keine	8.450.000,00	516.028,08	1.053.477,94	54,93
ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG				134.176.000,00	7.433.900,01	18.921.167,35	52,78

4. Lagebericht zum 31.12.2024

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage 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.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2021 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Juni 2021 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Dauer der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2030 befristet. Darüber hinaus kann die Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschließen.

Die Gesellschaft befindet sich in der Phase der Bewirtschaftung. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in dieser Periode in der Stärkung der Marktposition und Bildung von stillen Reserven durch Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen in den Bestandsimmobilien.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁷
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.210	118.276.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁸	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		3.211	118.277.000

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft bestehen in der 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. Es wird angestrebt, die Anleger bereits während der Fondslaufzeit an den Ergebnissen aus den Investitionen durch Auszahlungen partizipieren zu lassen.

⁷ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

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

b) Anlagepolitik

Um das Anlageziel zu erreichen, erwirbt die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen. Etwaige Klumpenrisiken werden durch eine Diversifizierung auf Ebene der Standorte gemindert.

Bauliche Investitionen stellen einen weiteren wichtigen Baustein in der Wertsteigerung der Assets dar.

c) Anlagestrategie

Zur Umsetzung der Anlagestrategie wird durch die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt und Beteiligungen an Objektgesellschaften unmittelbar oder mittelbar (durch nachgelagerte Objektgesellschaften) erworben. Auf Ebene der Objektgesellschaften werden Investitionen in Immobilien getätigt, die durch Eigen- und Fremdkapital finanziert sind. Fremdkapital in Form von Bankdarlehen wird auf Ebene der Objektgesellschaften im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen.

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) mit Sitz in Mannheim. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und verwaltet mehrere alternative Investmentfonds.

b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag zur externen Verwaltung wurde am 22.06.2021 geschlossen. Er läuft auf unbestimmte Zeit und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund läge insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrags durch die BaFin.

c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement, das Liquiditätsmanagement, die administrativen Tätigkeiten wie die Anlegerverwaltung sowie den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich.

Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, die AIFM-Richtlinie, die AIFM-Level-2-Verordnung, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einzuhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

(Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über zwei Berufshaftpflichtversicherungen gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-VO, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird.

e) Vergütungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gem. den gültigen Anlagebedingungen laut Vertrag vom 22.06.2021 berechtigt, ihre Leistungen gegenüber der Investmentgesellschaft nach vereinbarten Sätzen abzurechnen. Die erbrachten Leistungen variieren je nach Phase der Investmentgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Vergütungen abgerechnet worden:

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Prospektierung	2,00 %	Kommanditkapital	-
Laufende Verwaltung ⁹	1,60 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungsschichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	1.343.835
Ankaufsvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	0,25 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 40,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ¹⁰	-

f) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Aufgaben und Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft unter ihrer eigenen 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.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende für die Gesellschaft relevanten Tätigkeiten ausgelagert:

- Interne Revision: Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH), Frankfurt a. M., Vertragsbeginn 15.01.2024
- Steuerberatung und Abschlusserstellung: CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hamburg, Vertragsbeginn 20.12.2022
- IT-Systeme: Net-Solution GmbH, Heddeshheim, Vertragsbeginn 01.11.2016
- Informationssicherheitsbeauftragter (ISB): Security Assist GmbH, Dortmund, Vertragsbeginn 22.03.2022
- Facility- / Property Management:
 - Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim, vertragsbeginn 10.01.2023
 - kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld, Vertragsbeginn 13.09.2022. Das Vertragsverhältnis wurde mit Wirkung zum 31.03.2025 beendet.
 - Heidelberger Hausverwaltung GmbH, Heidelberg, Vertragsbeginn 28.08.2023

Darüber hinaus wurden Verträge über die Erbringung folgender Dienstleistungen abgeschlossen:

- Technische Ankaufsprüfung Invest & Asset GmbH, Crailsheim 05.07.2021

⁹ Bis 31.12.2017 galt eine Mindestgebühr von 175.000 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

¹⁰ Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 5 % p.a. nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

- Marketing Primus Valor AG, Mannheim 01.07.2021
- Treuhandvertrag Officium Treuhand GmbH, Mannheim 22.06.2021

g) Interessenkonflikte

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:

- Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- 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,
- Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z. B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

h) Faire Behandlung der Anleger

Die KVG verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt werden. Organisatorische Strukturen und Entscheidungsprozesse der KVG sind entsprechend darauf ausgerichtet. Es gibt keine unterschiedlichen Anteilsklassen, sodass die Beteiligung an der Investmentgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist. Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen bestehen für alle Anleger gleichermaßen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

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

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF mit überwiegend deutschen Wohnimmobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die Fondsgesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Wohnimmobilienbranche und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

Gesamtwirtschaft

Im vergangenen Jahr war die Gesamtwirtschaft weiterhin von den bewaffneten Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine beeinflusst. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge verzeichnete dennoch einen starken Rückgang der Migration um über 30 %. Die Gesamtbevölkerung nahm jedoch insgesamt um ca. 100.000 Menschen zu.

Das bereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel um 0,2 % geringer aus als im Vorjahr. Der Konsum des privaten Sektors blieb im Jahr 2024 verhalten, trotz der realen Lohnsteigerungen. Dennoch konnte die inländische Nachfrage die gesunkene Exportnachfrage nach deutschen Dienstleistungen und Gütern etwas abfedern. Die hohen Inflationsraten der Vorjahre führten im internationalen Vergleich dazu, dass die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte auf dem Weltmarkt weiter nachgelassen hat. Die Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt 2,2 %, im Vorjahr lag diese noch bei 5,9 %.

Positive Entwicklungen konnten im vergangenen Jahr am Arbeitsmarkt festgestellt werden. Die Zahl der Erwerbstätigen wurde im Vergleich zum Vorjahr um 72.000 übertroffen, was einen Anstieg von 0,2 % bedeutet. Der neue Beschäftigungshöchststand ist vor allem in der Dienstleistungsbranche verankert gewesen. Im produzierenden Gewerbe sowie im Baugewerbe ging die Anzahl der Beschäftigten hingegen zurück.

Baubranche

Die Entwicklung der Insolvenzen im Baugewerbe verzeichnete im vergangenen Jahr weiterhin einen negativen Trend. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die Insolvenzen von Baubetrieben im Jahr 2024 um 16,7 % zu.

Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % ab. Die weiterhin hohen Baukosten und Zinsen führten dazu, dass die Errichtung von Wohngebäuden auch im Jahr 2024 stark zurückging. Am stärksten davon betroffen war der Hochbau. Die Bauinvestitionen fielen im Laufe des Jahres um 3,5 %. Die Produktion im Tiefbau konnte hingegen wie im Vorjahr eine leichte Zunahme verzeichnen.

Bauleistungen für Wohngebäude erfuhren im vergangenen Jahr ebenfalls einen deutlichen Preisanstieg. Roh-, Beton- und Mauerarbeiten verzeichneten einen Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr von etwa 1,0 %. Viel stärker hingegen stiegen die Preise für Ausbauarbeiten: Preise für Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (inkl. Wärmepumpen) nahmen um 4,9 % zu; Kommunikationsanlagen und elektrische Warmwasserbereiter wurden um 6,3 % teurer; Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme stiegen um 3,3 %. Das Preisniveau für Reparaturen und Instandhaltungen von Wohngebäuden nahm im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % zu.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war in vielen Bereichen von Stagnation geprägt. Im Bereich des Neubaus sind im vergangenen Jahr die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen um 16,8 % zurückgegangen (215.900 erteilte Genehmigungen). Die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen konnte nicht wesentlich vermindert werden. Die Dauer von Baufertigstellungen hat sich in den vergangenen 6 Jahren von durchschnittlich 19 Monaten auf 24 Monaten verlängert.

Die Preisentwicklung der Wohnimmobilien erfuhr im vergangenen Jahr eine Stabilisierung. Im ersten Halbjahr sanken die Kaufpreise noch leicht und erholten sich im zweiten Halbjahr, sodass das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr bei -0,4 %

für Eigentumswohnungen und +0,6 % für Ein-/Zweifamilienhäuser lag. Der Mietpreis verzeichnete im Jahr 2024 ein deutliches Wachstum. Der Anstieg lag im bundesweiten Durchschnitt bei 2,1 % für Bestandsmieten und 4,7 % bei Neuvermietung.

Die im Jahr 2024 gesunkenen Zinsen haben eine positive Entwicklung im Bereich der Immobilienfinanzierungen ermöglicht. Bis zum Oktober 2024 stieg das monatliche Kreditvolumen im Vergleich zum Vorjahresmonat um 29,2 %.

Investmentmarkt

Die Investitionstätigkeit wurde im vergangenen Jahr insbesondere durch die gesunkenen Kapitalmarktzinsen positiv beeinflusst. Unter den Assetklassen Büro-, Handel-, Wohn-, Logistik und Hotelimmobilien blieb die Assetklasse der Wohnimmobilien Spitzenreiter. Etwa 30 % des investierten Kapitals entfiel auf Wohnimmobilien. Das immanente Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen steigenden Mieten führten zu guten Belegungsquoten und niedrigen Mietausfallwahrscheinlichkeiten. Das Transaktionsvolumen im Wohnsektor betrug im vergangenen Jahr etwa 10,5 Mrd. EUR.

In geschlossenen Immobilienfonds wurde im vergangenen Jahr Eigenkapital in Höhe von 348 Mio. EUR platziert. Im Jahr davor waren es 422 Mio. EUR. Im Vergleich zu anderen Assetklassen dominierte die Assetklasse Immobilien mit einem Anteil von 61 % des gesamten platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit einem Anteil von 32 % und erneuerbare Energien mit 6 %.

Kennzeichnend für das Transaktionsgeschehen waren im Jahr 2024 die dominierenden Forward Deals, die 40 % der Deals am deutschen Wohn-Investmentmarkt ausgemacht haben. In den vergangenen 10 Jahren lag deren Anteil bei durchschnittlich 23 %.

Ausblick

Die gesamtwirtschaftlichen Prognosen der Fachleute sind aufgrund der vergangenen Rezessionsjahre verhalten positiv. Es wird ein leichtes Wachstum des BIP in Höhe von 0,3 % erwartet. Die Gesamtinflation sollte annahmegemäß ähnlich wie 2024 bei etwa 2,2 % liegen.

Aufgrund der anhaltenden Krise im Wohnungsneubau erwarten Experten am Immobilienmarkt mittel- bis langfristig einen anhaltenden Anstieg der Mietpreise. Am Immobilien-Investmentmarkt geht die Mehrheit der Experten davon aus, dass nach der eingetretenen Stabilisierung im Jahr 2024, das Investitionsvolumen im laufenden Jahr zunehmen wird. Darüber hinaus scheint eine Bodenbildung bei den Kaufpreisen im Bereich Wohnimmobilien erreicht und steigende Immobilienpreise werden erwartet.

2.2. Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 ist im Wesentlichen durch betriebliche Aufwendungen und die nicht realisierten negativen Ergebnisse beeinflusst. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.343.835 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 487.140,31 EUR. An die Verwahrstelle wurden Vergütungen in Höhe von 35.275,68 EUR gezahlt. Zinserträge sind in Höhe von 44.530 EUR angefallen. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.873.937 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -5.827.754 EUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf insgesamt -7.701.691 EUR.

Gemäß § 101 (2) Nr. 1 in Verbindung mit §166 (5) KAGB in Verbindung mit §16 (1) Nr. 3 KARBV sind als Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote ein durchschnittlicher Nettoinventarwert von 82.039.628 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,34 % auszuweisen.

2.3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum Bilanzstichtag bei 154.167.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 70.945.891 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir im Anhang, in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

b) Investitionen

Im Berichtsjahr ist die Investmentgesellschaft an 4 Objektgesellschaften unmittelbar beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 1.652.543 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen.

Mit der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG wurde eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaft einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdeckt. Die Verpflichtung ist bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaft gerechnet.

2.4. Vermögenslage

Das Vermögen der Investmentgesellschaft auf der Aktivseite besteht im Wesentlichen aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften, die im Berichtsjahr eine Höhe von insgesamt 77.850.740 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel mit einem Wert von 1.652.543 EUR und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 333 EUR dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 1.323.167 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 78.180.450 EUR zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die Beteiligungen mit ihrem prozentualen Anteil, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt:

Objektgesellschaft	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	6.730.350
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	24.290.194
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	20.501.583
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	26.328.613

2.5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Auszahlungen

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und allen sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen. Im Berichtsjahr wurde keine Auszahlung an die Anleger getätigt. Die Entnahmen des Berichtsjahres beziehen sich auf einbehaltene Steuern im Zusammenhang mit Zinserträgen.

b) Nettoinventarwert

Eine wichtige Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u. a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 78.180.450 EUR. Bei 118.277.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,66 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ¹¹ (EUR)
2021	32.447.125	0,86
2022	98.123.633	0,84
2023	85.898.806	0,73
2024	78.180.450	0,66

Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Mietniveau

Durch die systematische Aufwertung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden Leerstände minimiert. Die gesteigerte Wohnqualität und die Senkung des Energiebedarfes, die aus verschiedensten Maßnahmen resultieren, ermöglichen sowohl eine bessere Vermietung der Objekte, als auch eine Steigerung der laufenden Einnahmen.

Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltniete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Mtl. Bewertungs- miete (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	4.229	39.339,25	9,30	4,68
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	26.805	192.695	7,19	6,99
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	28.743	168.364	5,86	5,73
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	26.162	219.707	8,40	7,64

¹¹ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus befand sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase.

Das Vermögen der Gesellschaft nimmt über die Veränderung der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften zu oder ab. Aufgrund der Gestaltung des Investmentfonds sind während der Bewirtschaftungsphase üblicherweise negative realisierte Ergebnisse zu erwarten. Positive Ergebnisse werden in der fortgeschrittenen Desinvestitions- bzw. Liquidationsphase erwartet, wenn Erlöse aus Realisierung von stillen Reserven des Immobilienbestandes generiert werden können.

Die Bewertungsänderungen hinsichtlich des Immobilienbestandes auf der Ebene der Objektgesellschaften tragen zu einem negativen unrealisierten Ergebnis im aktuellen Berichtszeitraum bei.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

3. Tätigkeitsbericht

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat alle notwendigen Tätigkeiten im Auftrag der Investmentgesellschaft gemäß dem Fremdverwaltungsvertrag ausgeführt. Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte auf folgende Bereiche:

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtsjahr keine weiteren Objekte für das Portfolio erworben. Für die in den Vorjahren erworbenen Objekte konnte in der Bewirtschaftungsphase mit der Renovierung und Sanierung vorangeschritten werden. Die wertsteigernden Maßnahmen sollen sich einerseits in einem gestiegenen Mietzins und andererseits in einem höheren Verkaufserlös widerspiegeln.

Ereignisse, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.1. Anlagegeschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Objekte erworben.

3.2. Veräußerungsgeschäfte

Zur Optimierung des Portfolios wurden in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG im Berichtsjahr am Standort Berlin, Kienbergstraße 1-3 einzelne Wohneinheiten veräußert. Für drei Einheiten wurden die Kaufverträge notariell am 18.01.2024, am 07.03.2024 sowie am 02.05.2024 unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand im Berichtsjahr statt. Für die drei Wohnungen mit einer Fläche von je rund 46 m² wurden Kaufpreise von insgesamt 477.540 Euro erzielt. Weitere zwei Einheiten wurden am 21.11.2024 und am 04.12.2024 verhandelt. Insgesamt wurde für den Verkauf dieser zwei Objekte ein Verkaufserlös i. H. v. 272.060 EUR erzielt. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.03.2025 bzw. am 01.04.2025 statt.

3.3. Bauliche Maßnahmen

Die durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen haben das Ziel, die erworbenen Objekte aufzuwerten und damit eine wirtschaftlichere Vermietung und anschließend eine gewinnbringende Veräußerung zu ermöglichen.

In den Objektgesellschaften wurden an mehreren Standorten umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt:

ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Wolfsburg, Neubau: Mauerwerk, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Trockenbau, Estricharbeiten, Dach-eindeckung, Fußbodenbelag, Malerarbeiten, Elektroinstallation und Netzanschluss, Montage Fensterelemente und Innentüren, Pflasterarbeiten

- Wolfsburg: Wohnungsrenovierungen

ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG

- Essen: Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in Wohnräumen, Elektroarbeiten, Fenstertausch, Dachreparatur
- Fürth: Umbau Gewerbe, neue Abwasserleitung, Elektroinstallation
- Iserlohn: Austausch Gastherme
- Kronach: Elektroarbeiten
- Wuppertal: Austausch Zähleranlage, Reparaturarbeiten Treppenhaus, Modernisierung Aufzugsanlage, Elektro-sanierung, Dachsanierung, Reparatur und Neumontage Türen, Wohnraumsanierung, Balkonreparaturen

ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Bochum: Fassadenarbeiten, Dachreparaturen und -sanierungen
- Eschwege: Thermentausch, Fenstermontage, Türeinebau, Erneuerung Thermen, Elektroarbeiten, Wohnraum-sanierungen, Reparatur Balkone
- Gelsenkirchen: Instandsetzung Fernheizung, neue Briefkastenanlage, Dachreparatur
- Minden: Wohnraumsanierung, Austausch Wasserverteilungsbalken
- Rheine: Reparaturarbeiten Treppenhaus, Brandschutztüren und Balkone, Anbringung von Wärmedämmung

ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Augsburg: Fenstertausch, Umbau Zählereinrichtung, Elektrosanierung
- Berlin: Wohnraumsanierung, Instandsetzung Heizungsanlage
- Eberswalde: Umbau Zählereinrichtung, Sanierung Gegensprechanlage
- Gießen: Treppenhausrenovierung, Sanierung Wohnräume und Keller
- Iserlohn: Wohnraumsanierung, Heizungsaustausch, Renovierung Sanitär, Erneuerung Stützmauer und Geländer
- Kassel: Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Nidderau: Kanalinstandsetzung
- Nürnberg: Fenstertausch, Balkonreparaturen, Fassadenrenovierung
- Pohlheim: Garagenabdichtung

3.4. Portfoliostruktur

Die Investmentgesellschaft hält nach den vorab genannten Anlagegeschäften und durchgeführten baulichen Maßnahmen über die Beteiligung an den Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 65.738 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 105.179.744 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf 22 Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Wolfsburg-Weyhausen	9.610.000*	5.040.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Fürth, Nürnberg, Kronach, Essen, Wuppertal, Erfurt, Esslingen am Neckar, Iserlohn	44.651.000	45.260.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Eschwege, Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum, Riesa, Wurzen, Rheine	31.410.000**	27.570.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Alsfeld, Nürnberg, Pohlheim, Gießen, Iserlohn, Lich, Berlin,	48.505.000	51.065.000

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
	Augsburg, Nidderau, Magdeburg, Eberswalde, Kassel		
Gesamt		134.176.000	128.935.000

* Wert enthält im Laufe des Geschäftsjahres neu hinzugekaufte Immobilien, sodass der Wert mit dem Vorjahreswert nicht vergleichbar ist.

** Wert ist mit dem Vorjahreswert nur bedingt vergleichbar, da im Verkehrswert erstmalig ein Objekt enthalten ist, dessen Nutzen und Lasten erst Anfang des Jahres 2024 auf die Gesellschaft übergegangen ist. Das Objekt in Rheine wurde mit Kaufvertrag vom 16.10.2023 erworben.

3.5. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Wirtschaftsjahr 2023 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 29.09.2024, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2024 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

b) Rücklagenanpassungen in den Objektgesellschaften

Die Investmentgesellschaft versorgt die Objektgesellschaften mit Eigenkapital, indem Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaften geleistet werden. Die Rücklagen werden durch Gesellschafterbeschluss erhöht oder verringert, je nach aktuellem Bedarf der Objektgesellschaft.

Nachfolgende Übersicht stellt dar, wie sich innerhalb des Berichtsjahres die jeweiligen Kapitalrücklagen der Objektgesellschaften entwickelt haben.

Objektgesellschaft	Kapitalrücklage VJ (EUR)	Erhöhungen (EUR)	Reduzierungen (EUR)	Kapitalrücklage BJ (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co.KG	6.650.000,00	1.755.000,00	580.000,00	7.825.000,00
ICD 11 OG 2 GmbH & Co.KG	26.450.000,00	2.015.000,00	0,00	28.465.000,00
ICD 11 OG 3 GmbH & Co.KG	25.450.000,00	800.000,00	1.500.000,00	24.750.000,00
ICD 11 OG 4 GmbH & Co.KG	33.100.000,00	260.000,00	1.650.000,00	31.710.000,00
Gesamt	91.650.000,00	4.830.000,00	3.730.000,00	92.750.000,00

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

Jeder Anleger geht mit dem Beitritt zum Investmentfonds eine unternehmerische Beteiligung ein, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Nicht vorhersehbare Ereignisse und Marktentwicklungen können das Investmentvermögen negativ beeinflussen. Die wesentlichen Risiken werden durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht. Einzelheiten zum Risikoprofil und zum Managementsystem werden im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt.

a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde. Maßnahmen, die das Risiko mitigieren, werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG erarbeitet. Diese bestehen im Wesentlichen in der Vereinbarung von Festzinsen bzw. in der Diversifikation der Zinsbindungsfristen.

Im Berichtszeitraum wurde die variable Zinsbindungsfrist eines bestehenden Darlehens in eine feste Verzinsung für die nächsten drei Jahre umgewandelt.

b) Marktpreisrisiko

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen haben grundsätzlich einen starken Einfluss auf Immobilieninvestitionen, da sie sich direkt auf die Werthaltigkeit einer Immobilie und / oder auf die Vermietungssituation auswirken. Veränderungen des Marktumfeldes, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Übernachtungsbedingungen, können die kurz- und die langfristige Vermietbarkeit sowie die Wertentwicklung einer Immobilie beeinflussen.

Die Abwärtsbewegung der Immobilienpreise aus dem vergangenen Jahr hat sich im Laufe des Berichtsjahres sehr verlangsamt und es konnte eine Bodenbildung im Preisniveau wahrgenommen werden. Da sich der Fonds in der Bewirtschaftungsphase befand, lag das Hauptaugenmerk weniger auf der Veräußerung der Objekte, sondern auf der Aufwertung des Bestandes durch zielgerichtete Baumaßnahmen.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde mit einer Objektgesellschaft eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, um eventuelle Liquiditätseingänge bei der Objektgesellschaft zu verhindern. Diese wurde in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird überwacht und gesteuert, sodass es als gering anzusehen ist.

4.2. Chancenbericht

In gleichem Maße, wie die Investmentgesellschaft wirtschaftlichen Risiken unterworfen ist, können sich diese auch vorteilhaft auf die Gesellschaft auswirken.

a) Marktpreise

Während Immobilientransaktionen aufgrund der schwierigen Preisfindung stark rückläufig gewesen sind, sind die Mieten angestiegen, da die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor sehr hoch ist. Durch die entsprechende Anpassung des Mietzinses in einigen Mietverträgen ist eine Erhöhung der Mieteinnahmen pro Quadratmeter möglich. Auch ergeben sich immer

wieder gute Ankaufsmöglichkeiten, wenn Eigentümer aufgrund des schwierigen Marktumfeldes gezwungen sind, Immobilien zu veräußern.

b) Operationelle Chancen

Die Auslagerung einzelner organisatorischen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft bietet zum einen die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben. Dies kann eine Erhöhung der Performance mit sich bringen. Zum anderen steigert die Fachexpertise der externen Partner ebenfalls die Effizienz der organisatorischen Abläufe.

c) Liquidität

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften, sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet durch die Erhöhung des investierbaren Kapitals eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

Veränderte Gegebenheiten der Risikolage werden durch die Prozesse und Wirkmechanismen des Risikomanagements der KVG überwacht und erfasst. Entsprechende Maßnahmen werden zielgerichtet umgesetzt. Es besteht aktuell kein erhöhtes Risiko für den Investmentfonds.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr bestanden folgende Abweichungen gegenüber der Prospektierung:

- Auslagerung der Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB) auf die Security Assist GmbH, Dortmund.

Mannheim, den 30.06.2025

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 11 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzaid

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 Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 30.06.2025



Sascha Müller



Ingo Kroiß

6. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der Vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerks des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BJ	Berichtsjahr
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
ff.	fortfolgende
gem.	gemäß
gez.	gezeichnet
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GJ	Geschäftsjahr
HGB	Handelsgesetzbuch
ICD	ImmoChance Deutschland
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
InvKG	Investmentkommanditgesellschaft
IRR	Internal Rate of Return (interner Zinsfuß)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagengesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
KWG	Kreditwesengesetz
max.	maximum
mtl.	monatlich
NIW	Nettoinventarwert
p. a.	per anno
p. r. t.	pro rata temporis
TEUR	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
VJ	Vorjahr
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich





Primus Valor AG · Harrlachweg 1 · 68163 · Mannheim · 0621/49 09 66 0 · www.primusvalor.de
Alpha Ordinatum GmbH · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621/49 08 12 0 · www.alpha-ordinatum.de