

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

8

 **PRIMUS VALOR**

 **alpha ordinatum**
kapitalverwaltung

8



JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Inhalt

1. BILANZ ZUM 31.12.2023.....	5
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2023 – 31.12.2023	6
3. ANHANG ZUM 31.12.2023.....	7
4. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2023	22
5. BILANZEID.....	36
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB	37
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	38

1. Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	49.484.947,56	58.250.634,22
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.168.873,32	4.818.011,93
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	51.653.820,88	63.068.646,15
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	1.975.348,41	84.715,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	17,50	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.083,63	230.954,40
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	62.366,50	81.893,00
b) Andere	1.317.585,59	1.132.851,69
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	39.392.405,76	47.860.685,06
b) Kapitalrücklage	1.893.290,00	1.893.290,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	14.240.585,88	21.151.330,68
d) Verlustvortrag	-9.367.073,68	-19.636.002,78
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.964.211,29	10.268.929,10
Summe PASSIVA	51.653.820,88	63.068.646,15

2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	7.036,41	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	126,44	33.291,97
Summe der Erträge	7.162,85	33.291,97
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.311.269,00	1.311.269,00
d) Verwahrstellenvergütung	35.235,08	34.997,82
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	54.214,75	55.679,20
f) Sonstige Aufwendungen	787.531,08	819.384,20
Summe der Aufwendungen	2.188.249,91	2.221.330,22
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.181.087,06	-2.188.038,25
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	4.230.000,00	12.467.148,31
b) Realisierte Verluste	84.701,65	10.180,96
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	4.145.298,35	12.456.967,35
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.964.211,29	10.268.929,10
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.269.620,84	5.024.269,82
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-8.180.365,64	-13.726.353,92
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-6.910.744,80	-8.702.084,10
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.946.533,51	1.566.845,00

3. Anhang zum 31.12.2023

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Crailsheim und ist unter HRA 725092 beim Amtsgericht Ulm 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 2023 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. In die Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich wiederum mit den Verkehrswerten ein.

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 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.

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. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine neuen Beteiligungen erworben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Beteiligungen in Höhe von TEUR 49.485 (Vorjahr: TEUR 58.251) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (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 2.169 (Vorjahr: TEUR 4.818) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr bestehen weder Forderungen noch sonstige Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.975 (Vorjahr: TEUR 85) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 1.887 (Vorjahr: TEUR 0), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 53) sowie für nachkommende Rechnungen von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 32).

Die Berichtsgesellschaft hat sich in sog. Kostenübernahmevereinbarungen gegenüber neun Objektgesellschaften verpflichtet, noch entstehende bzw. noch nicht fällige oder noch nicht abgerechnete Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen und entsprechende Liquidität bereitzustellen, sofern diese Objektgesellschaften aus eigenen Mitteln hierzu nicht in der Lage sind bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein werden. Sofern die Verpflichtungen nicht bereits unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden die Zusagen unter den Rückstellungen ausgewiesen. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen ist jeweils 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. Kredite				
a) von Kreditinstituten	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	175 (231)	0 (0)	0 (0)	175 (231)
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	62 (82)	0 (0)	0 (0)	62 (82)
b) Andere	1.318 (1.133)	0 (0)	0 (0)	1.318 (1.133)
Summe	1.555 (1.446)	0 (0)	0 (0)	1.555 (1.446)

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von EUR 17,50 (Vorjahr: EUR 0) betreffen eine Bankverbindlichkeit gegenüber der Heidelberger Volksbank.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 231) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 181), aus Treuhandvergütungen von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 25) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 18). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 25) enthalten.

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten enthält Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Andere Verbindlichkeiten.

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.318 (Vorjahr: TEUR 1.133) betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus von im Berichtsjahr und Vorjahr getätigten Überentnahmen und sind im Rahmen der Kostenübernahmevereinbarung mit dieser Objektgesellschaft gedeckt.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 48.123 (Vorjahr: TEUR 61.538). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -45.206 (Vorjahr: TEUR -36.737), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.893), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 14.241 (Vorjahr: TEUR 21.151), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -9.367 (Vorjahr: TEUR -19.636) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.964 (Vorjahr: TEUR 10.269) aus.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten in voller Höhe Zinsgutschriften für Bankguthaben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 33). Bei dem Vorjahresbetrag handelte es sich um periodenfremde Erträge aus Gutschriften für Verwaltungs-, Haftungs- und Treuhandvergütungen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 1.311) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 56) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr: TEUR 819) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 592), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 169), die Versicherungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 12) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 39).

Die Veräußerungsgeschäfte betreffen den als Vorabgewinn ausgezahlten Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.230 (Vorjahr: TEUR 400) sowie den realisierten Beteiligungsverlust des Berichtsjahres aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 10). Im realisierten Gewinn des Vorjahres war der realisierte Beteiligungsgewinn aus der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L. in Höhe von TEUR 12.067 infolge des Verkaufs sämtlicher Objekte durch diese Beteiligungsgesellschaft enthalten.

Die Zeitwertänderung in Höhe von TEUR – 6.911 (Vorjahr: TEUR -8.702) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung aller Objektgesellschaften. Es werden einerseits nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung von zwei Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.270 (Vorjahr: TEUR 5.024) ausgewiesen.

Andererseits werden – im Wesentlichen bedingt durch die im Berichtsjahr realisierten Immobilienverkäufe in den Objektgesellschaften sowie durch die vereinbarten Kostenübernahmen – Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 8.180 (Vorjahr TEUR 13.726) ausgewiesen.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

a. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (§ 24 Abs. 1 KARBV)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.964.211,29	10.268.929,10
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.964.211,29	10.268.929,10

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

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	61.538.232,06	82.812.847,06
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-5.921.860,00
2. Zwischenentnahmen	-8.468.279,30	-16.919.600,00
3. Mittelzufluss (netto)		

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
	EUR	EUR
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.964.211,29	10.268.929,10
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.910.744,80	-8.702.084,10
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	48.123.419,25	61.538.232,06

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

Kapitalanteile der Kommanditisten	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	84.598.000,00	84.598.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-45.205.594,24	-36.737.314,94
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.893.290,00	1.893.290,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-7.402.862,39	-9.367.073,68
Eigenkapital	33.882.833,37	40.386.901,38

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
Vermögen	51.653.820,88	63.068.646,15	83.037.470,79
Schulden	-3.530.401,63	-1.530.414,09	-224.623,73
Nettoinvestmentvermögen	48.123.419,25	61.538.232,06	82.812.847,06
Gez. Kapital	84.598.000,00	84.598.000,00	84.598.000,00
Wert der laufenden Anteile *	56,88%	72,74%	97,89%

Der deutliche Rückgang des Nettoinvestmentvermögen von TEUR 61.538 im Vorjahr auf TEUR 48.123 im Berichtsjahr um 15,86 Prozentpunkte resultiert in Höhe von 10,00 Prozentpunkten aus der Entnahme in 2023.

* 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 8 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 3.230 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 84.598.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 84.598.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 48.123.419,25. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,57.

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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	5.905
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	6.007
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	2.480
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	3.820
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	5.435
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	1.087
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	1.970
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	4.396
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	3.963
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	20.04.2018	12.369
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,9 %	23.10.2018	2.053

Die Gesellschaft war bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Durch Gesellschafterbeschluss konnte die Dauer der Gesellschaft um bis zu drei Jahre verlängert werden, d.h. maximal bis zum 31. Dezember 2026. Die Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2023 hat eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2025 beschlossen.

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 2.188.249,91
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 54.840.862,52
= Gesamtkostenquote	3,99 %

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 1.311.269,00
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co.	EUR 35.235,08
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 169.196,00
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	EUR 592.186,00

Das von den Gesellschaftern gezahlte Agio wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

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 1.893.

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen keine konkreten nicht bilanzierten 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 8 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bzw. sind bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
 Holger Kalmbach, Kaufmann (bis 31.01.2024)
 Ingo Kroiß, Kaufmann (seit 01.02.2024)

h. Angaben zur Vergütung der KVG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 25 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 23 Mitarbeiter in Vollzeit/Teilzeit und 2 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die KVG 36 Mitarbeiter – hiervon 34 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit.

Im Geschäftsjahr 2023 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich ca. 31 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Die Personalaufwendungen einschließlich Sozialaufwendungen für sämtliche Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2023 TEUR 2.575 (Vorjahr: TEUR 1.944). Davon entfielen TEUR 1.648 auf Mitarbeiter, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben. Variable Vergütungen wurden vertraglich nicht vereinbart. Die Vergütungspolitik der Alpha Ordinum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinum GmbH Maßnahmen zur Umsetzung interner Strategien eingerichtet, um gezielt Aspekte zur Förderung der ESG Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

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 risikoadäquater 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 bei rd. 95,80 %.

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 102,83 % (Vorjahr: 94,66 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 107,34 % (Vorjahr: 102,49 %).

Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

VIII. Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

a. Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

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

Objektgesellschaft	Erhöhungen EUR	Reduzierungen EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	135.000	60.000	03.07.2024	2.545.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	95.000	30.000	22.03.2024	1.190.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	10.000	0	17.01.2024	30.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	20.000	0	08.05.2024	20.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	0	290.000	27.06.2024	2.190.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	70.000	0	20.06.2024	1.265.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	85.000	30.000	28.05.2024	1.305.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	105.000	120.000	28.05.2024	4.695.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	350.000	150.000	03.07.2024	5.010.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	475.000	0	03.07.2024	9.135.000
Lekova 7 GmbH	18.980	0	16.02.2024	200.012
Gesamt	1.363.980	680.000		27.585.012

b. Anlagegeschäfte und Finanzierung

Aus dem Bestand der ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG ging das Eigentum an die im Berichtsjahr veräußerte Wohneinheit (Nr. 23) in Bad Kreuznach mit dem Eingang des kompletten Kaufpreises von 145.017 EUR am 17.01.2024 auf die neuen Eigentümer über.

Aus derselben Liegenschaft wurde am 07.03.2024 der Verkauf von zwei weiteren Wohneinheiten (Nr. 17 und 18) verhandelt. Der Kaufpreis beträgt in Summe 250.497 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 17.05.2024 statt.

Aus dem Portfolio der ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG wurde der Verkauf der gewerblichen Einheit „Lager 13“ Zum Gipelhof 5, Frankfurt am Main, am 29.12.2023 beurkundet. Der Verkaufserlös in Höhe von 35.000 EUR wird für die Tilgung des Darlehens bei der Mainzer Volksbank verwendet. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 14.03.2024 statt. Die Loft Nr. 7 mit dazugehörigem Stellplatz wurde am 28.02.2024 für 990.000 EUR verkauft. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 30.04.2024 statt. Die Loft Nr. 6 mit zwei Stellplätzen wurde am 28.03.2024 verkauft für den Preis von 1.020.000 EUR. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 30.04.2024 statt. Die Loft Nr. 9 und 10 zzgl. einem Stellplatz wurden am 18.04.2024 für 2.450.000 EUR verkauft. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 27.06.2024 statt. Die Verkaufserlöse werden für die Tilgung der dafür aufgenommenen Kredite verwendet.

c. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Der Geschäftsführer der Komplementärin ICD 8 GmbH, Herr Holger Kalmbach, legte mit Wirkung zum 31.01.2024 sein Amt als Geschäftsführer nieder. Die Gesellschafterversammlung der Komplementärin beschloss am 18.01.2024 einstimmig die Ernennung von Herrn Ingo Kroiß zum weiteren Geschäftsführer ab dem 01.02.2024. Er ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresüberschuss) 2023 in Höhe von EUR 1.964.211,29 wird dem Verlustvortragkonto der Kommanditistin (Treuhänderin) gutgeschrieben.

X. Anlage zum Anhang

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

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks W ¹ / B ²	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstückgröße (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Garage / TG	Stellplatz
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				4.889	1.433	6.005	55	7
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	06.02.2019	1973	377	0	556	4	0
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994	0	3
67063 Ludwigshafen Oberstraße 16, 18	W, B	28.03.2018	1970	2.119	1.433	1.862	44	0
42697 Solingen Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	29.06.2018	1905	1.873	0	2.593	7	4
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				17.915	0	6.495	0	6
65556 bzw. 65604 Limburg a. d. Lahn, Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr., Leipzigerstr. 12,14	W	22.06.2017	1905 - 1971	7.504	0	2.404	0	0
35683 Dillenburg Königsberger 4, 6	W	23.02.2018	1961	2.381	0	1.023	0	0
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn, Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	22.06.2017	1930 - 1965	8.030	0	3.068	0	6
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				2.366	2.957	1.935	21	18
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	31.05.2017	1964	819	2.051	0	21	0
74072 Heilbronn Gustav-Binder 1-9	W, B	06.06.2018	1955	1.547	906	1.935	0	18
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				11.203	1.210	692	1	0
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	W	27.12.2017	1959	596	0	413	1	0
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	27.12.2017	1952-1955	7.184	0	279	0	0
34127 Kassel 35 -Kita-	B	30.10.2018	1993	3.423	1.210	0	0	0
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				2.322	0	4.506	0	0

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks W ¹ / B ²	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstückgröße (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Garage / TG	Stellplatz
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	31.10.2017	1969/ 1970	2.322	0	4.506	0	0
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG				328	0	473	1	0
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	28.06.2018	1720/ 1740	328	0	473	1	0
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				2.340	0	2.593	0	0
36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	W	09.05.2018	1928, 1959	2.340	0	2.593	0	0
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				17.889	1.347	10.297	20	123
32108 Bad Salzufflen Lagesche Str. 10	W	27.12.2018	1964	1.776	0	455	2	5
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	27.12.2018	1954	1.287	0	632	18	0
47137 Duisburg Hagenauer 3-7 Sundgaustr. 14-18 Wasgaustr. 6, 8	W	27.12.2018	1983	12.386	0	6.871	0	102
45879 Gelsenkirchen Ebertstraße 5	W, B	27.12.2018	1932	225	117	498	0	0
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	15.01.2019	1975	1.425	0	1.113	0	5
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W, B	26.02.2019	1955, 2002	790	1.230	728	0	11
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				439	84	1.435	9	0
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	W, B	30.11.2018	2007	439	84	1.435	9	0
Lekova 7 GmbH				3.992	483	3.059	3	40
39118 Magdeburg Neinstedter Str. 6	W, B	19.04.2018	1900 - 1990	3.992	483	3.059	3	40
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG				19.743	3.925	16.810	44	42
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W, B	27.03.2019	1890	296	106	326	0	0
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	27.03.2019	1897	438	0	1.009	0	0
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	W	27.03.2019	1920	219	0	402	0	0
14776 Brandenburg, Wil- helmsdorfer Str. 80	W	27.03.2019	1920	417	0	390	0	0

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks W ¹ / B ²	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstückgröße (m ²)	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Garage / TG	Stellplatz
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	W, B	27.03.2019	1920	824	244	533	0	0
14776 Brandenburg, Liniestr. 15,15a,19	W	27.03.2019	1994	883	0	1.381	0	0
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	W, B	27.03.2019	1965	3.410	389	2.269	11	15
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	W, B	27.03.2019	1995	1.361	348	182	0	15
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	27.03.2019	1997	3.787	0	2.525	0	0
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W, B	27.03.2019	1890	475	207	691	0	0
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	W, B	27.03.2019	1954	783	735	1.356	9	0
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	27.03.2019	1946	541	0	616	4	1
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W, B	27.03.2019	1954	852	1.094	1.271	1	0
68161 Mannheim, N4 10	W, B	27.03.2019	1930	372	248	530	0	0
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W, B	27.03.2019	1950	1.507	554	1.085	7	11
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	W	27.03.2019	1890	500	0	601	0	0
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	W	27.03.2019	1905	217	0	292	0	0
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	27.03.2019	1995	2.861	0	1.350	12	0
ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG				83.426	11.439	54.299	154	236

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge Wohneinheiten	Restlaufzeit Mietverträge Gewerbeeinheiten	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswert- gutachten/ Kaufpreis zum Stichtag (€)	Anschaffungs- nebenkosten (€)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW ³)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG				11.115.000,00	1.317.026,49	49%
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	7%	unbefristet	keine	2.300.000,00	388.823,92	46%
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	10%	unbefristet	keine	1.108.000,00	112.821,68	50%
67063 Ludwigshafen Oberstraße 16, 18	6%	unbefristet	01.07.2027/ 14.05.2033	4.157.000,00	493.448,10	
42697 Solingen Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	9%	unbefristet	keine	3.550.000,00	321.932,79	48%
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG				8.830.000,00	727.764,98	35%
65556 bzw. 65604 Lim- burg a. d. Lahn Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Lim- burgerstr, Leipzigerstr. 12,14	0%	W: unbefristet	keine	3.300.000,00	526.718,61	39%
35683 Dillenburg Königsberger 4, 6	0%	W: unbefristet	keine	1.430.000,00	92.272,39	35%
65556 bzw. 65604 Lim- burg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	3%	W: unbefristet	keine	4.100.000,00	108.773,98	31%
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG				8.310.000,00	1.035.583,08	67%
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	69%	unbefristet	30.06.2024/ 14.09.2029	2.750.000,00	446.706,96	60%
74072 Heilbronn Gustav-Binder 1-9	3%	unbefristet	30.11.2024/ 30.06.2030	5.560.000,00	588.876,12	72%
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG				4.819.744,50	264.437,72	0%
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24	0%	unbefristet	keine	670.000,00	35.760,62	0%
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	0%	unbefristet	keine	799.744,50		
34127 Kassel 35 -Kita-	0%	unbefristet	31.08.2041	3.350.000,00	228.677,10	0%
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG				9.890.000,00	761.190,63	48%
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0%	unbefristet	keine	9.890.000,00	761.190,63	48%

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge Wohneinheiten	Restlaufzeit Mietverträge Gewerbeeinheiten	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswert- gutachten/ Kaufpreis zum Stichtag (€)	Anschaffungs- nebenkosten (€)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW ³)
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG				2.320.000,00	311.539,37	52%
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	100%	Abschluss Kernsanierung	keine	2.320.000,00	311.539,37	52%
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG				5.150.000,00	582.038,21	62%
36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	12%	unbefristet	keine	5.150.000,00	582.038,21	62%
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG				11.795.000,00	1.737.682,83	67%
32108 Bad Salzufen Lagesche Str. 10	0%	unbefristet	keine	480.000,00	39.229,28	
47137 Duisburg Berchumer Str. 16, 18	0%	unbefristet	keine	620.000,00	62.358,49	
47137 Duisburg Hagenauer 3-7 Sundgaustr 14-18 Wasgaustr 6, 8	4%	unbefristet	keine	5.120.000,00	809.764,12	63%
45879 Gelsenkirchen Ebertstraße 5	0%	unbefristet	unbestimmte Mietzeit/ 31.12.2025	600.000,00	92.746,65	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	11%	unbefristet	keine	925.000,00	132.047,28	
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	14%	unbefristet	28.02.2025/ 31.01.2026	4.050.000,00	601.537,01	74%
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG				9.790.442,71	1.163.393,60	60%
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	53%	unbefristet	keine	9.790.442,71	1.163.393,60	60%
Lekova 7 GmbH				4.220.000,00	369.999,63	50%
39118 Magdeburg Neinstedter Str. 6	6%	unbefristet	28.08.2028/ rest unbefristet	4.220.000,00	369.999,63	50%
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG				28.330.000,00	2.828.091,50	57%
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	25%	unbefristet	unbefristet	520.000,00	25.756,58	
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	8%	unbefristet	keine	1.440.000,00	104.698,58	
14776 Brandenburg, Friesenstr.1	18%	unbefristet	keine	510.000,00	106.750,85	57%
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 80	0%	unbefristet	keine	520.000,00	103.560,87	

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge Wohneinheiten	Restlaufzeit Mietverträge Gewerbeeinheiten	Verkehrswert, gem. letztem Verkehrswert- gutachten/ Kaufpreis zum Stichtag (€)	Anschaffungs- nebenkosten (€)	Fremdfinanzierungs- quote (% des VKW ³)
14776 Brandenburg, Wilhelmsdorfer Str. 85	0%	unbefristet	01.04.2025/ 01.07.2026	990.000,00	50.639,51	
14776 Brandenburg, Linienstr. 15,15a,19	5%	unbefristet	keine	1.780.000,00	88.817,42	
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b	18%	unbefristet	30.06.2030/ 30.09.2032	3.840.000,00	451.468,48	
64665 Alsbach-Hähnlein, Odenwaldstr. 1,3	22%	unbefristet	keine	2.580.000,00	262.820,26	
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	2%	unbefristet	keine	2.870.000,00	280.684,28	
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	3%	unbefristet	01.07.2025	1.050.000,00	52.251,63	
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	29%	unbefristet	keine	2.070.000,00	201.373,62	
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	26%	unbefristet	keine	920.000,00	73.977,37	
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	2%	unbefristet	31.03.2024/ 31.03.2024	2.640.000,00	233.032,37	
68161 Mannheim, N4 10	42%	unbefristet	31.10.2026/ 31.10.2026	1.720.000,00	183.518,88	
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	15%	unbefristet	keine feste Laufzeit	1.940.000,00	159.027,71	
14776 Brandenburg, Werderstr. 4	14%	unbefristet	keine	910.000,00	41.285,75	
14776 Brandenburg, Große Gartenstr. 42	14%	unbefristet	keine	410.000,00	20.046,47	
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	0%	unbefristet	keine	1.620.000,00	388.380,87	
ICD 8 OG 1 - 12 GmbH & Co. KG				104.570.187,21	11.098.748,04	53%

¹W= Mietwohngrundstück ²B=Betriebsgrundstück/ Gewerbe ³VKW= Verkehrswert zum Stichtag

Crailsheim, den 26.07.2024

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 8 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

4. Lagebericht zum 31.12.2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 8 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 30.06.2023 (bisher 16.01.2017) in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Dauer der Gesellschaft wurde im Rahmen der Gesellschafterversammlung mit Gesellschafterbeschluss vom 30.06.2023 um zwei Jahre verlängert und ist nunmehr bis zum 31.12.2025 befristet.

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Bewirtschaftung / Desinvestition. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in dieser Periode in der Erlangung einer starken Markpositionierung der Bestandsobjekte und damit verbunden die erfolgreiche Veräußerung.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ¹
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.225	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ²	ICD 8 GmbH	0	0
Summe		3.226	84.598.000

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.

¹ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

² 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). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. 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 26.01.2017 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 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.) 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 26.01.2017 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 ³	1,55 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungsstichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	1.311.269
Ankaufsvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	1,19 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ⁴	-

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:

Ausgelagerte Tätigkeit	Auslagerungsunternehmen	Vertragsbeginn
Interne Revision	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH), Frankfurt a. M.	20.12.2022
Steuerberatung und Abschlusserstellung	WSB Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Mannheim	06.12.2023
IT-Systeme	Net-Solution GmbH, Heddesheim	01.11.2016
Informationssicherheitsbeauftragter (ISB)	Security Assist GmbH, Dortmund	22.03.2022
Facility- / Property Management	Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim	29.03.2018
	kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld	15.01.2019

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

³ Bis 31.12.2017 galt eine Mindestgebühr von 175.000 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

⁴ Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 7 % 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.

Dienstleistung	Unternehmen	Vertragsbeginn
Immobilienmanagement	Invest & Asset GmbH, Crailsheim	26.01.2017
Finanzierungsvermittlung	Primus Valor AG, Mannheim	26.01.2017
Treuhandvertrag	Officium Treuhand GmbH, Mannheim	26.01.2017

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 signifikant von den bewaffneten Auseinandersetzungen zwischen Russland und Ukraine beeinflusst. Hinzu kam die Eskalation des Nahostkonfliktes zwischen Israel und Palästina im Oktober 2023. Die geopolitischen Verwerfungen wirkten sich insbesondere auf die Energiekosten aus. Ein leichter Rückgang war in der Migration zu verzeichnen.

Angesichts einer weiterhin von Krisen geprägten Situation konnte sich die Gesamtwirtschaft im Jahr 2023 nur schleppend entwickeln. Das bereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel um 0,3 % geringer aus als im Vorjahr.

Am Arbeitsmarkt entwickelte sich die Zahl der Erwerbstätigen im letzten Quartal des Jahres 2023 mit einem Zuwachs von 0,1 % wieder leicht positiv im Vergleich zu den Vormonaten des Jahres. Gegenüber dem Vorjahresmonat Dezember 2022 war jedoch ein Anstieg von 0,4 % zu verzeichnen. Damit setzte sich der Aufwärtstrend im Vorjahresvergleich fort. Im abgelaufenen Jahr betrug die Erwerbslosenquote 2,8 %, im Jahr davor lag diese bei 2,9 %.

Die Verbraucherpreise haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Damit fiel die Inflationsrate im Vorjahresvergleich etwas niedriger aus. In 2022 lag diese bei 6,9 %. Besonders stark stiegen die Preise der Nahrungsmittel an. Hier lag eine Verteuerung um 12,4 % vor. Die Energiekosten stiegen um 5,3 %, wenngleich im letzten Quartal des Jahres 2023 ein leichter Rückgang festzustellen war. Die Preise für Verbrauchsgüter stiegen in 2023 um 7,3 %, während die Preise für Dienstleistungen einen Anstieg von 4,4 % erfuhren.

Um der hohen Inflation entgegenzuwirken, wurden die Zinssätze durch die Europäische Zentralbank sukzessive erhöht. Der Hauptrefinanzierungszins lag zu Beginn der Jahres 2023 nach der letzten Erhöhung am 21.12.2022 bei 2,50 % und stieg im Laufe des Geschäftsjahres auf 4,50 % mit der letzten Anpassung vom 20.09.2023.

Im Bereich des Bauwesens wurde die negative Auswirkung der weiterhin hohen Baukosten und des Fachkräftemangels durch immer schlechtere Finanzierungsbedingungen deutlich spürbar. Am stärksten davon betroffen war der Hochbau. Die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe konnte hingegen gesteigert werden. Insgesamt erzielte das Baugewerbe im Jahr 2023 bereinigt um Preise ein geringfügiges Wachstum von 0,2 %. Die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen im Jahr 2023 um 2,1 % zurück. Neben den hohen Kosten für Bauprojekte hatte auch der erhebliche Anstieg der Hypothekenzinsen einen negativen Einfluss, insbesondere auf den Wohnungsbau. Es gab jedoch auch positive Entwicklungen in der Ausbaubranche, die wahrscheinlich auf die hohe Nachfrage nach energetischen Sanierungen zurückzuführen sind.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war in vielen Bereichen von Stagnation geprägt. Im Bereich des Neubaus sind im vergangenen Jahr die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen um 26,6 % zurückgegangen (260.100 erteilte Genehmigungen). Die Baufertigstellungen blieben auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr. Die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen konnte nicht wesentlich vermindert werden. Die Bauwirtschaft wurde zudem durch die Zunahme von Stornierungen von Projekten und von Auftragsmangel belastet. Prognosen gehen daher davon aus, dass der Bedarf an Wohnraum sich fortwährend verschärfen wird.

Die Preisentwicklung der Wohnimmobilien erfuhr im vergangenen Jahr eine sehr dynamische Abwärtsbewegung. Im Laufe des Jahres sanken die Preise der Eigentumswohnungen um 8,9 %, Einfamilienhäuser verbilligten sich um 11,3 % und

Mehrfamilienhäuser sogar um 20,1 %. Im letzten Quartal des Jahres verlor der Preisverfall allmählich an Geschwindigkeit. Die hohe Volatilität der Marktpreise war zum Teil auch durch die geringe Anzahl an Transaktionen beeinflusst, die sich aus den gesamtwirtschaftlichen Faktoren ableitete.

Der Mietpreis verzeichnete im Jahr 2023 hingegen weiterhin ein Wachstum. Der Anstieg lag im bundesweiten Durchschnitt bei 4,8 %, mit einem leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert 5,6 %. Damit betrug der monatliche Mietpreis bei Bestandsverträgen im Durchschnitt 9,43 EUR / m², im Vorjahr lag der Durchschnitt bei 9,00 EUR / m².

Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Immobilien schließt im Jahr 2023 mit einem Allzeittief. Das Investmentvolumen fiel um satte 58 % niedriger aus als der 10-Jahres-Durchschnitt. Im Laufe des Jahres wurden Investitionen von insgesamt 31,7 Milliarden Euro getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr (Transaktionsvolumen 66 Milliarden Euro) ergibt das ein Minus von 52 %. Vom gesamten Transaktionsvolumen des Jahres 2023 entfielen knapp 20 Milliarden Euro auf Einzeltransaktionen und etwa 12 Milliarden Euro auf Portfoliotransaktionen. Während im Vorjahr die Assetklassen der Büroimmobilien mit 33 % und Wohnimmobilien mit 22 % vertreten waren, stellten im Jahr 2023 Transaktionen von Wohnimmobilien den größten Anteil mit 29 %, gefolgt von Logistik-Immobilien mit 23 %. Büroinvestments sind im Jahr 2023 auf nurmehr 17 % stark eingebrochen.

In geschlossenen Immobilienfonds wurde im vergangenen Jahr Eigenkapital in Höhe von 422 Mio. EUR platziert. Im Jahr davor waren es noch 870 Mio. EUR. Dies entspricht einem Rückgang in Höhe von über 48 %. Im Vergleich zu anderen Assetklassen (bspw. Private Equity, erneuerbaren Energien usw.) dominierte die Assetklasse Immobilien mit einem Volumen von 62 % des gesamten platzierten Eigenkapitals.

Ausblick

Aktuelle Prognosen deuten darauf hin, dass das Zinsniveau im laufenden Jahr wieder sinken wird. Weitere positive Impulse für den Immobilienmarkt kommen auch aus der Politik. Die von der Bundesregierung geplanten Maßnahmen zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft zielen darauf ab, die anvisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu ermöglichen

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2023 konnte ein positives Ergebnis aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von 4.145.298 EUR verzeichnet werden. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.311.269 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 761.382 EUR. An die Verwahrstelle wurden Vergütungen in Höhe von 35.235 EUR gezahlt. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt 1.964.211 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -6.910.745 EUR beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres -4.946.534 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 54.840.862 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 3,99 % 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 110.527.287 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von

insgesamt 55.715.509 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 12 Objektgesellschaften unmittelbar beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 2.168.873 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Hinsichtlich der gegenüber neun Objektgesellschaften bestehenden Kostenübernahmevereinbarungen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.6.

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 49.484.948 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel mit einem Wert von 2.168.873 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 3.530.402 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 48.123.419 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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	5.905.228
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG ⁵	100,00 %	28.11.2016	6.007.111
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	28.11.2016	2.480.355
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	100,00 %	28.11.2016	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	3.819.707
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	5.435.020
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	1.086.639
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	1.970.404
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100,00 %	26.07.2017	4.396.327
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	3.963.223
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100,00 %	20.04.2018	12.368.453
Lekova GmbH	94,90 %	23.10.2018	2.052.481

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 alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen.

⁵ Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH.

Im Berichtsjahr wurde eine Auszahlung in Höhe von 10 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital geleistet.

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 0,57 EUR pro Anteil bei 84.598.000 Anteilen. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ⁶ (EUR)
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,85
2020	69.004.535	0,82
2021	82.812.847	0,98
2022	61.538.232	0,73
2023	48.123.419	0,57

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 Jahresnettokaltmiete 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. Kalt- miete / m ² (EUR)
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	7.438	56.635	7,61	7,61
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG ⁷	6.495	41.701	6,42	6,24
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	49.462	10,11	9,93
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG i. L.	0	0	0	0
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	1.902	18.857	9,19	8,18
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	60.195	13,36	11,03
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	7.461	15,77	15,77
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	22.292	8,60	7,99
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	11.644	78.820	6,77	6,26
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.519	24.835	16,35	15,89

⁶ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

⁷ Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH.

Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Mtl. Bewertungs- miete (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kalt- miete / m ² (EUR)
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	20.735	158.763	7,66	6,77
Lekova 7 GmbH	3.542	20.227	5,71	5,49

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase bzw. Desinvestitionsphase.

Aufgrund ungünstiger Marktbedingungen hat die Geschäftsführung eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft vorgeschlagen, um keine unnötigen Preisabschläge im Verkauf hinnehmen zu müssen. Die Gesellschafterversammlung hat dieser Laufzeitverlängerung zugestimmt. Die Objekte, deren Veräußerung zeitlich verschoben worden ist, können durch einen aktuell steigenden Mietzins weitere laufende Erträge generieren.

Mit den Objektgesellschaften ICD 8 OG 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 und 12 sowie Lekova 7 GmbH wurden Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, die im Falle von etwaigen Liquiditätsengpässen auf Ebene der Objektgesellschaften einen der Höhe nach begrenzten Betrag abdecken. Die Verpflichtungen sind bilanziell erfasst. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme durch die Objektgesellschaften gerechnet.

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 konnte während der Bewirtschaftungsphase mit der Renovierung und Sanierung einiger Einheiten voranschreiten. Die dadurch erreichte Wertsteigerung soll sich einerseits in einem gestiegenen Mietzins und andererseits in einem höheren Verkaufserlös widerspiegeln.

Die teilweise Desinvestition des Fonds konnte weitergeführt werden. Im Berichtsjahr wurden an verschiedenen Standorten mehrere Wohneinheiten veräußert. Sämtliche Verkäufe, die nach dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, werden im Anhang zum Jahresabschluss aufgeführt.

3.1. Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit mehrere Objekte veräußert.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG konnte zwischen dem 01.04.2023 und dem 15.11.2023 mehrere Kaufverträge zu Wohneinheiten am Standort Steinkaut 5-15 in Bad Kreuznach erfolgreich beurkunden. Die Kaufpreise gemäß Kaufverträgen beliefen sich in Summe auf 4.145.686 EUR und hatten unterschiedliche Fälligkeiten. Bis Ende des Berichtszeitraumes hatte der Nutzen-Lasten-Übergang bei 24 von 27 Einheiten stattgefunden.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG wurde am 12.04.2023 der Verkauf der Wohneinheit 8 der Liegenschaft am Gipelhof 5 in Frankfurt am Main beurkundet. Der Kaufpreis betrug 1.038.403 EUR. Am 29.12.2023 wurde der Verkauf einer gewerblichen Fläche am selben Standort beurkundet. Der Lagerraum wurde zu einem Verkaufspreis von 35.000 EUR veräußert und befand sich zum Ende des Wirtschaftsjahres 2023 noch im Bestand der Gesellschaft. Der Erlös wird zur Ablösung des bestehenden Darlehens bei der Mainzer Volksbank verwendet.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG hat am Standort Ludwigshafen am Rhein einen Verkauf erfolgreich abgeschlossen. Die Immobilie in der Prinzregentenstraße 28 wurde am 05.05.2023 veräußert. Der Kaufpreis betrug 952.500 EUR und wurde teilweise zur Ablösung des Darlehens bei der DZ Hyp Bank verwendet. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand noch im Berichtsjahr statt.

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

Im Berichtsjahr befand sich die Mehrzahl der Objekte noch in der Bewirtschaftungsphase. 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 der Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG wurden bauliche Maßnahmen hauptsächlich am Standort Solingen durchgeführt. An dem Objekt in der Mittelstraße / Hochstraße fielen Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der Wasserleitungen sowie diverse Renovierungen der Sanitäranlagen an.

In der Objektgesellschaft ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG fielen am Standort Heilbronn diverse Sanierungsarbeiten an der Hauptwasserleitung in der Sülmerstraße / Schellengasse an. In der Gustav-Binder-straße wurden Umbauarbeiten begonnen, die sich bislang auf Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Isolierung der Decke erstreckt haben.

Verkaufsfördernde bauliche Maßnahmen wurden im großen Umfang in der Objektgesellschaft ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG durchgeführt. Am Standort Bad Kreuznach Steinkaut 5-15 wurden in mehreren Wohneinheiten die Fenster ausgetauscht. Diverse Beschädigungen des Mauerwerks wurden behoben und zahlreiche kleinere Reparaturen durchgeführt.

In der Liegenschaft Fulda aus der Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG wurde in einem Objekt die Heizungsanlage saniert. In weiteren Objekten wurden umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt.

Sanierungsmaßnahmen wurden weiterhin durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG durchgeführt. Am Standort Bonn, Rochusstraße wurde in die Erneuerung der Zähleranlage inkl. der Klingelanlage und in Brandschutzvorkehrungen investiert. In Duisburg wurde der Innenausbau weiter vorangetrieben und umfangreiche Renovierungen durchgeführt.

Im Portfolio der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG wurde am Objekt in der Odenwaldstraße 1-3 am Standort Alsbach-Hähnlein der im Vorjahr bereits begonnene Ausbau der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss fortgeführt. Die Baumaßnahmen erstreckten sich auf Außenanlagen bzw. Pflaster und Betonmöbel, auf die Treppenanlage; Türen und Sanitäranlagen wurden erneuert. Es wurden außerdem neue Flucht- und Rettungspläne erstellt. Die Wasserzirkulationspumpe wurde umgebaut, um den Anforderungen der Nutzung gerecht zu werden. Der Ausbau war Ende des Berichtsjahres noch nicht finalisiert, sodass einige bauliche Maßnahmen noch anstehen.

Die Objektgesellschaft Lekova 7 GmbH hat am Standort Magdeburg ein Projekt zum Umbau der Außenanlage umgesetzt. Hier wurden Stellplätze in Verbindung mit einer Feuerwehrendestelle umgebaut. Es wurden Tiefbau- und Pflasterarbeiten durchgeführt und Parkflächen aufgewertet.

3.3. 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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg, Ludwigshafen, Solingen	11.115.000	11.341.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG Immobilienprojekt Staffel	Limburg, Dillenburg	8.830.000	8.660.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	8.310.000	8.930.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach, Kassel	4.819.745*	12.656.539
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	9.890.000	9.300.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	2.320.000	2.350.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	5.150.000	5.190.000
ICD 8 OG 10 GmbH Co. KG	Bad Salzuflen, Duisburg, Gelsenkirchen, Bielefeld, Bonn	11.795.000	12.195.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	9.790.442,71*	10.700.000
Lekova GmbH	Magdeburg	4.220.000	4.280.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Brandenburg, Kassel, Alsbach-Hähnlein, Neunkirchen, Lampertheim, Ludwigshafen, Mannheim	28.330.000*	37.093.230
Gesamt		104.570.187	122.695.769

* Differenz zum Vorjahr resultiert aus dem Teilverkauf von Einheiten.

3.4. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Wirtschaftsjahr 2022 im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter am 15.09.2023, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2023 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.

Im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung wurde mit Beschluss vom 30.06.2023 von der Möglichkeit der Laufzeitverlängerung Gebrauch gemacht. Die Dauer der Gesellschaft ist auf den 31.12.2025 verlängert worden.

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 8 OG 2 GmbH & Co. KG	2.400.000,00	190.000,00	120.000,00	2.470.000,00
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	2.190.000,00	40.000,00	105.000,00	2.125.000,00

Objektgesellschaft	Kapitalrücklage VJ (EUR)	Erhöhungen (EUR)	Reduzierungen (EUR)	Kapitalrücklage BJ (EUR)
ICD 8 OG 4 GmbH & Co.KG	1.365.000,00	0,00	240.000,00	1.125.000,00
ICD 8 OG 6 GmbH & Co.KG	100.000,00	500.000,00	600.000,00	0,00
ICD 8 OG 7 GmbH & Co.KG	2.875.000,00	0,00	395.000,00	2.480.000,00
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.080.000,00	125.000,00	10.000,00	1.195.000,00
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.280.000,00	50.000,00	80.000,00	1.250.000,00
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	4.800.000,00	35.000,00	125.000,00	4.710.000,00
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	4.470.000,00	380.000,00	40.000,00	4.810.000,00
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	12.000.000,00	0,00	3.340.000,00	8.660.000,00
Lekova 7 GmbH	180.011,60	0,00	0,00	180.011,60
Immobilienprojekt Staffel GmbH	310.000,00	0,00	0,00	310.000,00
Gesamt	33.050.011,60	1.320.000,00	5.055.000,00	29.315.011,60

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. das 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 abgelaufenen Jahr ist das Zinsniveau sehr stark angestiegen. Fast alle Finanzierungen von Objektgesellschaften, die Finanzierungsverträge mit einer variablen Verzinsung abgeschlossen hatten und nicht kurzfristig zum Verkauf ausgeschrieben waren, wurden im Laufe des Berichtsjahres in festverzinsliche Darlehen umgeschrieben bzw. die Zinsfestschreibung entsprechend der Fondslaufzeit verlängert. Insbesondere betroffen ist das umfangreichste Darlehen in der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG. Die neuen Festschreibungen laufen mehrheitlich bis Ende des Jahres 2025. Darlehen mit variabler Zinsfestschreibung sind selektiv dort bestehen geblieben, wenn der Verkauf der dadurch finanzierten Einheiten bereits begonnen hat oder kurz vor der Umsetzung steht.

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.

In der aktuellen Desinvestitionsphase begegnet die Fondsgesellschaft diesem Risiko mit einer sorgfältigen Sondierung der Immobilienmarktes. Im vergangenen Jahr sind die Transaktionen am Immobilienmarkt stark eingebrochen. Die Immobilienpreise sind aufgrund der hohen Hypothekenzinsen stetig gesunken. Um unnötige Preisabschläge zu verhindern, hat die Geschäftsführung die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft vorgeschlagen, die durch die

Gesellschafterversammlung beschlossen wurde. Diese strategische Entscheidung soll ermöglichen, die Objekte erst dann zu veräußern, wenn sich die Bedingungen am Immobilienmarkt wieder vorteilhafter darstellen. Zwischenzeitlich werden weiterhin Mieterträge vereinnahmt.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Gemäß §4 der Anlagebedingungen darf der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung werden Mindestliquiditätsgrenzen festgesetzt und Stresstests durchgeführt.

Ende des Vorjahres war das Risiko eingetreten, dass der Käufer des Portfolios der ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und der ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG in Zahlungsverzug geraten ist und nicht pünktlich gezahlt hatte. Mit Zahlung und anschließendem Nutzen-Lasten-Übergang zum April 2023 wurde der Verkauf abgeschlossen. Der Fondsgesellschaft entstand aus der späteren Kaufabwicklung kein Schaden, da vertragliche Vorkehrungen getroffen wurden, welche das Risiko mitigierten. Die Objektgesellschaft vereinnahmte weiterhin die laufenden Mietzahlungen und erhielt für den Verzug eine entsprechende Verzinsung.

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 konnten die Mieteinnahmen erhöht werden.

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.

4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

Veränderte Gegebenheiten der Risikolage werden durch die Prozesse und Wirkmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG überwacht und erfasst. Entsprechende Maßnahmen werden zielgerichtet umgesetzt. Es besteht aktuell ein erhöhtes Risiko für den Investmentfonds, das sich aus den Gegebenheiten am Immobilienmarkt im Hinblick auf die Preisbildung ergibt. Die Geschäftsführung ist jedoch zuversichtlich, dass durch die bereits ergriffenen Maßnahmen und der aktuell positiven Prognosen der Wirtschaft, die angestrebten Investitionsziele zu erreichen sind.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung durchgeführt worden:

- Die Laufzeit der Gesellschaft wurde gem. Gesellschaftsvertrag vom 30.06.2023 auf den 31.12.2025 verlängert.
- Die Erstellung der Jahresabschlusses wurde auf die WSB Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB ausgelagert.
- Die Interne Revision wurde auf die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH ausgelagert.

Mannheim, den 26.07.2024

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 8 GmbH



Sascha Müller



Ingo Kroiß

5. Bilanzzeit

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 26.07.2024



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 Ordinatium 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 Ordinum GmbH · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621/49 08 12 0 · www.alpha-ordinatum.de