

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND

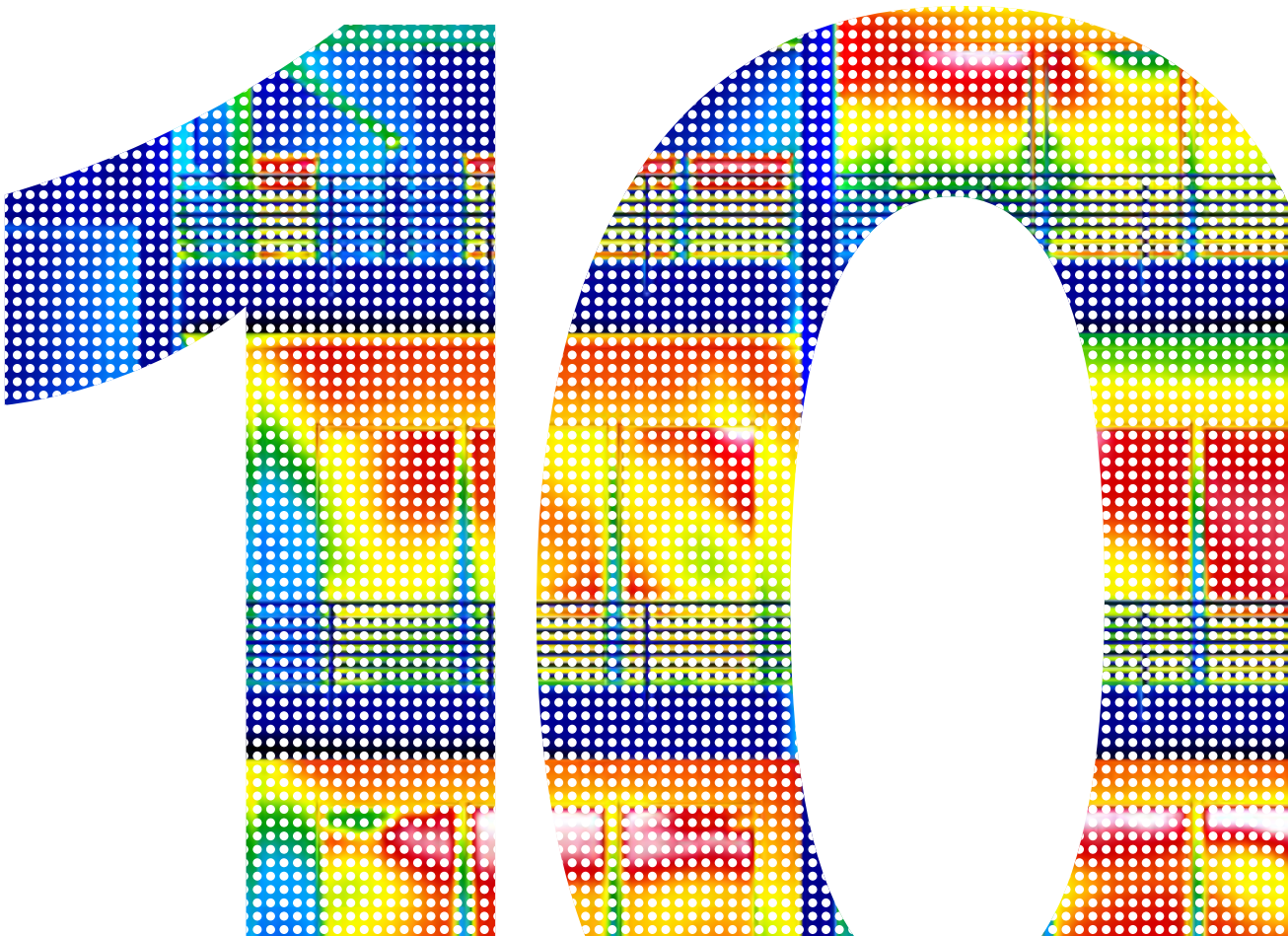


JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG





JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 10 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	21
5. BILANZEID.....	33
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB.....	34
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	35

1. Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023 ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	68.784.537,59	78.661.691,74
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.019.994,86	1.273.063,54
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	69.804.532,45	79.934.755,28
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	886.719,00	57.435,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.153,61	152.996,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	29.999,39	51.506,75
b) Andere	0,00	0,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	96.068.957,96	96.072.614,07
b) Kapitalrücklage	1.896.568,50	1.896.568,50
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-9.293.877,59	36.725,55
d) Verlustvortrag	-18.333.090,61	-16.642.876,02
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.540.897,81	-1.690.214,59
Summe PASSIVA	69.804.532,45	79.934.755,28

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 10 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	7.981,70	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	486,18	0,00
Summe der Erträge	8.467,88	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	954.565,95	1.048.959,32
d) Verwahrstellenvergütung	33.418,20	35.885,64
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	51.009,00	51.765,99
f) Sonstige Aufwendungen	510.372,54	553.603,64
Summe der Aufwendungen	1.549.365,69	1.690.214,59
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.540.897,81	-1.690.214,59
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.540.897,81	-1.690.214,59
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	1.089.555,23
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-9.330.603,14	-3.473.419,98
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-9.330.603,14	-2.383.864,75
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.871.500,95	-4.074.079,34

3. Anhang zum 31.12.2023

ImmoChance Deutschland 10 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 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 709088 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 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 68.785 (Vorjahr: TEUR 78.622) 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 1.020 (Vorjahr: TEUR 1.273) ausgewiesen.

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 887 (Vorjahr: TEUR 57) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 825 (Vorjahr: TEUR 0), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 50) sowie für Steuerberatungskosten von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 7).

Die Berichtsgesellschaft hat sich in sog. Kostenübernahmevereinbarungen gegenüber zwei 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. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	90 (153)	0 (0)	0 (0)	90 (153)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	30 (52)	0 (0)	0 (0)	30 (52)
Summe	120 (205)	0 (0)	0 (0)	120 (205)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 153) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 123), aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 18) sowie aus Treuhandvergütungen von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10). In dieser Position sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10) enthalten.

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 68.798 (Vorjahr: TEUR 79.673). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.991 (Vorjahr: TEUR 99.991) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -3.922 (Vorjahr: TEUR -3.918), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.897), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -9.294 (Vorjahr: TEUR 37), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -18.333 (Vorjahr: TEUR -16.643) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.541 (Vorjahr: TEUR -1.690) 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 8 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten in voller Höhe Zinsgutschriften für Bankguthaben.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von EUR 486,18 (Vorjahr: EUR 0) beinhalten Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 1.049) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 36) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 52) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 554) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR 437), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 87), die Versicherungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 14) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 11).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR – 9.331 (Vorjahr: TEUR -2.384) ergibt sich aus den nicht realisierten Verlusten der Neubewertung aller Objektgesellschaften. Der Vorjahressaldo resultierte aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 1.089) und nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung zweier Objektgesellschaften (TEUR -3.473).

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	-1.540.897,81	-1.690.214,59
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.540.897,81	-1.690.214,59

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	79.672.817,51	87.184.400,28
1. Entnahmen für das Vorjahr		
2. Zwischenentnahmen	0,00	-3.437.503,43
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.540.897,81	-1.690.214,59
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.330.603,14	-2.383.864,75
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	68.797.660,45	79.672.817,51

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)	99.991.000,00	99.991.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-3.922.042,04	-3.918.385,93
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	1.896.568,50	1.896.568,50
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-19.873.988,42	-18.333.090,61
Eigenkapital	78.091.538,04	79.636.091,96

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Vermögen	69.804.532,45	79.934.755,28	87.417.068,16
Schulden	-1.006.872,00	-261.937,77	-232.667,88
Nettoinvestmentvermögen	68.797.660,45	79.672.817,51	87.184.400,28
Gez. Kapital	99.991.000,00	99.991.000,00	99.991.000,00
Wert der laufenden Anteile *	68,80%	79,68%	87,19%

* 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 10 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 3.115 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 99.991.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 99.991.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 68.797.660,45. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,69.

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 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	6.801
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	26.366
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	21.01.2020	23.028
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	04.09.2020	12.590
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	28.04.2021	0

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 1.549.365,69
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 75.007.911,21
= Gesamtkostenquote	2,07 %

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 954.565,95
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & CO (AG & Co.)	
Kommanditgesellschaft auf Aktien	EUR 33.418,20
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 79.547,16
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	EUR 397.735,82

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 1.897.

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 10 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 Ordinatum GmbH entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Alpha Ordinatum GmbH verwalteten Alternativen Investmentfonds. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, hat die Alpha Ordinatum 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. 98,5 %.

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 99,98 % (Vorjahr: 98,74 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,46 % (Vorjahr: 100,33 %).

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	Kapitalrücklage EUR	Letzter Beschluss vom
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	6.000	168.000	6.088.000	31.07.2024
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	347.000	467.000	28.145.000	24.07.2024
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	409.000	158.000	23.931.000	24.07.2024
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	357.000	30.000	15.857.000	24.07.2024
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	89.000	0	3.594.000	24.07.2024
Gesamt	1.208.000	823.000	77.615.000	

b. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Der Geschäftsführer der Komplementärin ICD 10 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.

c. Gestundete Verbindlichkeiten

Gegenüber der Investmentgesellschaft bestehen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin Forderungen aus Vergütungsansprüchen für das Jahr 2024. Um die Liquidität der Investmentgesellschaft zu schonen, wurden die fälligen Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gestundet und in Höhe der offenen Beträge jeweils Darlehen gewährt. Die Darlehensverträge wurden am 26.04.2024 geschlossen und belaufen sich auf 308.000 EUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme von 924.000 EUR) ggü. der KVG, 128.000 EUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme

von 384.000 EUR) ggü. der Komplementärin und auf 25.600 EUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme von 76.800 EUR) ggü. der Treuhänderin. Die Laufzeit der Darlehen ist bis zum 31.12.2024 vorgesehen. Seitens der Geschäftsführung der KVG wurde zugesagt, das Darlehen bei Bedarf bis Ende August 2025 zu verlängern.

IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2023 in Höhe von EUR 1.540.897,81 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) belastet.

X. Anlage zum Anhang

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

Lage des Grundstücks	Grund- stücksart W ¹ / Gew ²	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks- größe (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG				5.371	1.012	4.722
07745 Jena, Felsenkeller 11a	W	12.11.2020	2018	918	-	712
07745 Jena, Steinweg 5	W, Gew	12.11.2020	2015	1.022	309	2.148
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	W, Gew	21.09.2021	2022	3.431	703	1.862
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG				67.023	254	46.879
32758 Detmold, Am Bach 31	W	01.07.2020	1983	4.438	-	1.285
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred- Str. 83	W, Gew	01.07.2020	1900	337	219	430
47053 Duisburg, Heerstr. 59	W	01.07.2020	1962	793	-	1.457
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	W	01.07.2020	1962	5.517	-	4.483
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	W	01.07.2020	1967	2.491	-	1.872
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	W	28.01.2021	1968	2.697	-	1.489
44309 Dortmund, Geleitstr. 11- 25, Garagenhof + Gartenanteile	W	28.01.2021	1968	8.479	-	4.008
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	W	28.01.2021	1968	4.254	-	3.438
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	W	28.01.2021	1968	3.822	-	2.505
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113- 115, Dr.-Safiye-Ali-Str. 12 (ehem. Speestr.)	W	28.01.2021	1970	4.306	-	2.694
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	W	28.01.2021	1960	3.817	-	2.209
45327 Essen, Stauderstr. 144- 146	W	28.01.2021	1960	2.237	-	1.068
40597 Düsseldorf, Tellingringstr. 16	W	28.01.2021	1936	369	-	516
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	W	28.01.2021	1900	1.097	-	869
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	W	28.10.2021	1974	11.608	-	11.123
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	W	28.10.2021	1977	1.244	-	916
58135 Hagen, Hasperbruch 23- 27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26- 30	W	28.10.2021	1953	4.114	-	2.925
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tier- gartenstr. 57-59	W, Gew	28.10.2021	1971	5.403	35	3.592
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG				40.548	1.153	28.276

¹ Wohngrundstück² Gewerbe

Lage des Grundstücks	Grund- stücksart W ¹ / Gew ²	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücks- größe (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	W	14.08.2020	1985	4.464	-	3.152
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	W	14.08.2020	1994	2.810	-	2.035
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	W	14.08.2020	1994	2.213	-	2.112
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	W	14.08.2020	1994	1.111	-	542
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	W	14.08.2020	1973	5.593	-	2.448
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	W, Gew	09.02.2021	1975	1.080	911	1.463
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	W	24.09.2021	1907, 1950	5.248	-	4.484
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	W, Gew	30.08.2021	1950	8.209	178	6.405
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	W	11.02.2022	1958	6.554	-	2.779
52076 Aachen, Hochhausring 21	W	31.03.2022	1974	2.791	-	2.474
52078 Aachen, Trierer Str. 143	W, Gew	31.03.2022	1902	475	64	382
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG				31.614	-	22.637
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	W	16.09.2020	1960/ 1961	270	-	702
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	W	13.01.2021	1990	917	-	1.218
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	W	13.01.2021	1991	2.065	-	953
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	W	12.01.2021	1981	2.522	-	2.057
29303 Bergen, Amtland 20-26b	W	12.01.2021	1958	5.926	-	1.677
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4, 6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	W	13.01.2021	1900	3.588	-	6.319
59558 Lippstadt, Fasanenweg 2-12	W	12.01.2021	1960	5.119	-	1.564
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	W	13.01.2021	1962	2.258	-	943
45770 Marl, Merkurstr. 24-28	W	27.05.2021	1997	6.855	-	5.592
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	W	05.08.2021	1957	2.094	-	1.612
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG				994	-	1.008
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	W	09.07.2021	2023	994	-	1.008
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG				145.550	2.419	103.522

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert gem. Gutachten / Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a.	Anschaffungsnebenkosten	FKQ ³ in %
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG			18.420.000,00 €	877.386,36 €	2.589.663,65 €	72,94%
07745 Jena, Felsenkeller 11a	0,00%	unbefristet	2.300.000,00 €	90.038,88 €	312.792,25 €	69,10%
07745 Jena, Steinweg 5	0,00%	unbefristet	7.920.000,00 €	335.226,48 €	1.068.359,38 €	
38448 Wolfsburg, Alte Schulstr. 31, 31A	25,14%	unbefristet	8.200.000,00 €	452.121,00 €	1.208.512,02 €	77,73%
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG			62.597.000,00 €	3.520.944,89 €	8.714.948,22 €	67,66%
32758 Detmold, Am Bach 31	13,85%	unbefristet	1.010.000,00 €	82.274,88 €	154.685,49 €	74,38%
47053 Duisburg, Friedrich-Alfred-Str. 83	22,82%	unbefristet	749.000,00 €	53.949,96 €	106.558,94 €	61,22%
47053 Duisburg, Heerstr. 59	12,28%	unbefristet	1.600.000,00 €	108.212,40 €	237.683,91 €	
47178 Duisburg, Memeler Str. 34-44	2,97%	unbefristet	5.720.000,00 €	386.833,44 €	741.024,27 €	
47506 Neukirchen, Etzoldstr. 26-30	7,45%	unbefristet	2.050.000,00 €	145.804,32 €	290.531,02 €	
44309 Dortmund, Geleitstr. 4-6, Richtsteig 2-4	6,84%	unbefristet	2.200.000,00 €	136.451,04 €	285.594,72 €	75,57%
44309 Dortmund, Geleitstr. 11-25, Garagenhof + Gartenanteile	2,16%	unbefristet	6.320.000,00 €	349.820,52 €	937.746,07 €	
44309 Dortmund, Geleitstr. 12-14	9,55%	unbefristet	4.990.000,00 €	272.602,68 €	705.592,24 €	
44309 Dortmund, Ordalweg 1-9	6,96%	unbefristet	4.000.000,00 €	207.469,32 €	526.906,45 €	
44147 Dortmund, Scharnhorststr. 74-80, Clemens-Veltum-Str. 113-115, Dr.-Safiye-Ali-Str. 12 (ehem. Speestr.)	8,26%	unbefristet	3.850.000,00 €	223.860,60 €	551.674,10 €	
45327 Essen, Heibauerfeld 18-28	19,57%	unbefristet	3.330.000,00 €	273.272,88 €	414.858,17 €	61,09%
45327 Essen, Stauderstr. 144-146		unbefristet	1.570.000,00 €		209.704,62 €	
40597 Düsseldorf, Tellerlingstr. 16	25,70%	unbefristet	1.040.000,00 €	55.456,68 €	228.593,75 €	74,10%
40589 Düsseldorf, Kölner Landstr. 376+378	8,79%	unbefristet	2.110.000,00 €	90.646,80 €	364.462,72 €	56,87%
45279 Essen, Bonhoefferweg 15-29	9,19%	unbefristet	12.020.000,00 €	633.118,44 €	1.178.583,27 €	64,84%
45739 Oer-Erkenschwick, Stimbergstraße 32	0,00%	unbefristet	1.630.000,00 €	73.181,33 €	298.898,84 €	

³ Fremdfinanzierungsquote

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert gem. Gutachten / Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a.	Anschaffungsnebenkosten	FKQ ³ in %
58135 Hagen, Hasperbruch 23-27, Leimstr. 18-22, Rolandstr. 26-30	14,77%	unbefristet	3.640.000,00 €	200.650,92 €	634.992,26 €	
46485 Wesel, Bülowstr. 12, Tiergartenstr. 57-59	0,55%	unbefristet	4.750.000,00 €	227.338,68 €	846.857,38 €	
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG			47.800.000,00 €	2.645.989,68 €	6.154.651,48 €	61,71%
77694 Kehl, Am Schutterrain 31, 31a	1,66%	unbefristet	5.250.000,00 €	329.824,80 €	704.913,90 €	66,50%
04288 Leipzig, Alte Tauchaer Str. 29a-c	3,24%	unbefristet	3.890.000,00 €	154.821,00 €	404.241,95 €	45,10%
04288 Leipzig, Getreidegasse 16-20	2,99%	unbefristet	4.010.000,00 €	162.564,00 €	410.091,72 €	
04288 Leipzig, Muldentalstr. 106	0,00%	unbefristet	970.000,00 €	38.176,80 €	110.152,58 €	
44536 Lünen, Reichsweg 5-7, Mühlenbachstr. 1-3	5,78%	unbefristet	2.900.000,00 €	193.095,48 €	373.764,53 €	63,51%
76437 Rastatt, Kaiserstr. 63, Dreherstr. 10	29,14%	unbefristet	3.500.000,00 €	203.473,08 €	416.907,19 €	52,99%
09599 Freiberg, Breithauptstr. 4-12, 5, 9, 17, Erzweg 2	25,70%	unbefristet	5.440.000,00 €	315.007,92 €	704.152,70 €	70,96%
97980 Bad Mergentheim, Herrenwiesenstr. 30, 32	25,34%	unbefristet	11.300.000,00 €	672.249,12 €	1.570.479,39 €	74,88%
37269 Eschwege, Ulmenweg 2-16	6,80%	unbefristet	3.040.000,00 €	194.972,76 €	409.429,68 €	65,29%
52076 Aachen, Hochhausring 21	31,72%	unbefristet	6.270.000,00 €	381.804,72 €	896.839,69 €	53,40%
52078 Aachen, Trierer Str. 143		unbefristet	1.230.000,00 €		153.678,15 €	
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG			34.070.000,00 €	1.989.652,68 €	4.998.911,64 €	74,00%
68163 Mannheim, Dürerstr. 40	0,00%	unbefristet	2.130.000,00 €	72.504,12 €	252.147,79 €	69,58%
77933 Lahr, Geroldsecker Vorstadt 51+53	0,00%	unbefristet	1.850.000,00 €	88.342,80 €	250.361,63 €	64,34%
77933 Lahr, Hugo-Eckener-Str. 10-12	0,00%	unbefristet	1.400.000,00 €	74.160,96 €	196.847,76 €	
31061 Alfeld, Karl-Krösche-Str. 7-11	16,60%	unbefristet	2.050.000,00 €	143.741,88 €	313.074,87 €	79,51%
29303 Bergen, Amtland 20-26b	14,17%	unbefristet	1.400.000,00 €	116.010,24 €	226.958,49 €	
34119 Kassel, Bodelschwinghstr. 4,6, Samuel-Beckett-Anlage 3, 5, 7	3,17%	unbefristet	11.700.000,00 €	703.710,60 €	1.745.689,62 €	
59558 Lippstadt,	0,00%	unbefristet	1.900.000,00 €	117.094,08 €	308.675,01 €	66,80%

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert gem. Gutachten / Kaufpreis	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a.	Anschaffungsnebenkosten	FKQ ³ in %
Fasanenweg 2-12						
24768 Rendsburg, Amrumer Str. 5-7	7,97%	unbefristet	1.200.000,00 €	70.196,16 €	114.906,18 €	57,08%
45770 Marl, Merkurstr. 24-28	3,68%	unbefristet	7.200.000,00 €	454.283,76 €	1.073.776,50 €	74,04%
38440 Wolfsburg, Laagbergstr. 39, 41, 43, 45	22,33%	unbefristet	3.240.000,00 €	149.608,08 €	516.473,79 €	71,26%
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG			1.789.200,00 €	216.039,00 €	655.817,95 €	124,98%
65189 Wiesbaden, Steubenstr. 11a	100,00%	unbefristet	1.789.200,00 €	216.039,00 €	655.817,95 €	124,98%
ICD 10 OG 1 - 5 GmbH & Co. KG			164.658.200,00 €	9.250.012,61 €	23.113.992,94 €	68,46%

Mannheim, den 14.08.2024

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vertreten durch ICD 10 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 10 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 28.12.2019 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Oktober 2019 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Bewirtschaftung. Die Fondsgesellschaft ist voll investiert. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in der Wertsteigerung und in der Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Investitionsobjekte.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁴
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.017	99.990.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁵	ICD 10 GmbH	0	0
Summe		3.018	99.991.000

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.

⁴ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

⁵ 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 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 07.01.2020 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 28.12.2019 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 ⁶	1,20 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungsstichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	954.566
Transaktionsgebühren	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	0,25 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ⁷	-

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	20.12.2022
	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH), Frankfurt a. M.	
Steuerberatung und Abschlusserstellung	WSB Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Mannheim	06.12.2023
IT-Systeme	Net-Solution GmbH, Heddeshheim	01.11.2016
Informationssicherheitsbeauftragter (ISB)	Security Assist GmbH, Dortmund	22.03.2022
Facility- / Property Management	Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim	10.01.2023
	kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld	22.02.2022

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

⁶ Bis 31.12.2017 galt eine Mindestgebühr von 175.000 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

⁷ 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
Technische Ankaufsprüfung	Invest & Asset GmbH	28.04.2021
Finanzierungsvermittlung	Primus Valor AG	15.01.2020
Treuhandvertrag	Officium Treuhand GmbH	28.12.2019
Platzierungsgarantie	Primus Valor AG	15.01.2020
Marketing	Primus Valor AG	15.01.2020

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 23.10.2019 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 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch betriebliche Kosten und die nicht realisierten negativen Ergebnisse gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 954.566 EUR für die laufende Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 477.283 EUR. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.540.898 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -9.330.603 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -10.871.501 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 75.007.911,21EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,07 % 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 130.638.242 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von

insgesamt 112.736.402 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 fünf Objektgesellschaften unmittelbar beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtsjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 1.019.995 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Gegenüber zwei Objektgesellschaften bestehen Kostenübernahmevereinbarungen, die unter Abschnitt 2.6. weiter erläutert werden.

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 68.784.538 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, welche in Summe einen Wert von 1.019.995 EUR aufweisen, dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 1.006.872 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 68.797.660 EUR zurückzuführen.

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

Objektgesellschaft	Haftsumme (EUR)	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	6.800.982
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	26.365.723
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	21.01.2020	23.027.672
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	04.09.2020	12.590.160
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	28.04.2021	0

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.

Im Berichtsjahr wurden keine Auszahlungen seitens des AIF an die Anleger getätigt.

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 68.797.660 EUR. Bei 99.991.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,69 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ⁸ (EUR)
2020	46.915.272	0,86
2021	87.184.400	0,87
2022	79.672.818	0,80
2023	68.797.660	0,69

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 10 OG 1 GmbH & Co. KG	5.734	877.386	12,75	11,74
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	47.133	3.520.945	6,23	5,68
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	29.428	2.645.990	7,49	7,10
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	22.637	1.989.653	7,32	6,60
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	1.008	216.039	17,86	17,40

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase.

Das Vermögen der Gesellschaft nimmt über den Zuwachs der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften zu oder ab. Die teilweise gesunkenen Verkehrswerte einiger Bestandsimmobilien führten im Berichtsjahr zu einem negativen Ergebnis.

Mit den Objektgesellschaften ICD 10 OG2 GmbH & Co. KG und ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG 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

⁸ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

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.

3.1. Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Objekte veräußert oder erworben.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG hat das Darlehen bei der Heidelberger Volksbank in Höhe von 2.000.000 EUR für den Kauf und die Sanierung der Liegenschaft Eschwege, Ulmenweg 2-16, am 28.02.2023 abgerufen.

Die Objektgesellschaft ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG hat für die Liegenschaft in Rendsburg, Amrumer Straße 5-7, eine nachträgliche Finanzierung bei der BW-Bank abgeschlossen. Der Vertrag über die Summe von 685.000 EUR wurde am 22.03.2023 geschlossen. Die Summe wurde am 01.08.2023 valuiert.

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

Im Berichtsjahr befanden sich die Objekte 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 10 OG 1 GmbH & Co. KG wurden Sanierungsmaßnahmen hauptsächlich am Standort Wolfsburg in der Alten Schulstraße 30-31 durchgeführt. Diese umfassten die Sanierung der Elektroinstallation in der gewerblichen Einheit.

In den Objektgesellschaften ICD 10 OG 2 bis 4 GmbH & Co. KG wurden an allen Standorten zahlreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt. Darunter fielen bspw. Fenstertausch, Neuinstallationen und Sanierung der Elektrik, Erneuerung bzw. Einbau von Heizungsanlagen, Aufzugsreparaturen, Sanitärarbeiten, Abdichtung von Dachflächen, Dämmung, Brandschutz für Wohnräume, Treppenhäuser und Garagen, Balkonrenovierungen, Leitungsreparaturen u. a.

In der ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG wurde am Standort Wiesbaden das erworbene Objekt abgerissen und mit dem Neubau begonnen. Im Berichtsjahr wurde mit der Bauplanung begonnen. Es wurde außerdem eine Kampfmittelsondierung veranlasst.

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 105.940 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 164.658.200 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf mehrere Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 10 OG 1 GmbH & Co. KG	Jena, Wolfsburg	18.420.000	18.860.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	Detmold, Duisburg, Neukirchen, Dortmund, Essen, Düsseldorf, Oer-Erkenschwick, Hagen, Wesel	62.579.000	62.003.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	Kehl, Leipzig, Lünen, Rastatt, Freiberg, Bad Mergentheim, Eschwege, Aachen	47.800.000	47.521.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim, Lahr, Alfeld, Bergen, Kassel, Lippstadt, Rendsburg, Wolfsburg, Marl	34.070.000	37.920.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	Wiesbaden	1.789.200	1.689.200
Gesamt		164.658.200	167.993.200

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 30.09.2023, 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 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 10 OG 1 GmbH & Co. KG	6.600.000	0	350.000	6.250.000
ICD 10 OG 2 GmbH & Co. KG	28.200.000	865.000	800.000	28.265.000
ICD 10 OG 3 GmbH & Co. KG	24.700.000	430.000	1.450.000	23.680.000
ICD 10 OG 4 GmbH & Co. KG	15.950.000	80.000	500.000	15.530.000
ICD 10 OG 5 GmbH & Co. KG	3.150.000	355.000	0	3.505.000
Gesamt	78.600.000	1.730.000	3.100.000	77.230.000

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. In 2023 neu aufgenommene Darlehen haben vergleichsweise höhere Zinssätze, die auf das allgemeine gestiegene Zinsniveau zurückzuführen sind. Künftige Zinsbelastungen werden sowohl in der Liquiditätsplanung als auch in strategischer Ausrichtung entsprechend berücksichtigt.

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Immobilienpreise stark gesunken, was zu einer niedrigeren Bewertung des Immobilienbestandes geführt hat. Um den Wert der Immobilien zu erhalten und zu erhöhen, werden weiterhin bauliche Maßnahmen durchgeführt.

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 wurden mit zwei Objektgesellschaften Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen, um eventuelle Liquiditätsempässe bei den Objektgesellschaften zu verhindern. Diese wurden 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 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.

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 jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des investierbaren Kapitals und damit 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 Risikomanagementsystems 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 sind folgende Änderungen gegenüber der Prospektierung durchgeführt worden:

- Die Interne Revision wurde auf die Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH ausgelagert.

Mannheim, den 19.08.2024

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 10 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 14.08.2024



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 Ordinum 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, 07.2024



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