

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2023

# ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

# 9

 **PRIMUS VALOR**

 **alpha ordinatum**  
kapitalverwaltung

9

JAHRESBERICHT 2023

---

# **ImmoChance Deutschland 9 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 .....	25
5. BILANZEID.....	39
6. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH KAGB .....	40
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	41

## 1. Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	EUR	EUR
<b>I. INVESTMENTANLAGENVERMÖGEN</b>		
<b>AKTIVA</b>		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	73.497.362,51	81.975.214,17
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	261.938,46	223.953,13
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Ausstehende eingeforderte Pflichteinlagen	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>73.497.362,51</b>	<b>81.975.214,17</b>
<b>PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	623.889,00	72.575,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.237,23	572.727,33
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	538.245,90	208.472,43
b) Andere	1.278.769,72	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	90.163.800,98	90.166.375,93
b) Kapitalrücklage	2.052.005,00	2.052.005,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	1.772.483,65	10.070.619,17
d) Verlustvortrag	-20.943.607,56	-19.168.795,76
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.740.522,95	-1.774.811,80
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>73.759.300,97</b>	<b>82.199.167,30</b>

## 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 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	2.213,66	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	145,70	0,00
Summe der Erträge	2.359,36	0,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	52.366,20	26.671,22
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.046.979,07	1.083.649,89
d) Verwahrstellenvergütung	36.338,89	37.596,49
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	51.134,34	53.274,84
f) Sonstige Aufwendungen	556.063,81	573.619,36
Summe der Aufwendungen	1.742.882,31	1.774.811,80
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.740.522,95</b>	<b>-1.774.811,80</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.740.522,95</b>	<b>-1.774.811,80</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	4.752.816,41
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-8.298.135,52	-1.870.012,83
c) Abschreibungen auf Anschaffungskosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-8.298.135,52	2.882.803,58
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-10.038.658,47</b>	<b>1.107.991,78</b>

## 3. Anhang zum 31.12.2023

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

#### I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 708071 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 (§§ 26 ff. KARBV)

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 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 73.497 (Vorjahr: TEUR 81.975) 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 262 (Vorjahr: TEUR 224) ausgewiesen.

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 624 (Vorjahr: TEUR 73) enthalten Rückstellungen für Kostenübernahmevereinbarungen von TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 0), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 50) sowie für Steuerberatungskosten von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 23).

Die Berichtsgesellschaft hat sich in sog. Kostenübernahmevereinbarungen gegenüber drei 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 Lieferung und Leistung				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14 (573)	0 (0)	0 (0)	14 (573)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Ggü. Gesellschaftern	538 (208)	0 (0)	0 (0)	538 (208)
b) Andere	1.279 (0)	0 (0)	0 (0)	1.279 (0)
Summe	1.831 (781)	0 (0)	0 (0)	1.831 (781)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 573) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütungen von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 19). In dieser Position sind im Berichtsjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr: TEUR 44) enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 538 (Vorjahr: TEUR 208) betreffen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 208) sowie gegenüber der Treuhänderin aus einem gewährten Darlehen in Höhe der Treuhandvergütungen einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Anderen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.279 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen ein im Berichtsjahr aufgenommenes Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der KVG aus einem gewährten Darlehen in Höhe der laufenden Verwaltungsgebühren einschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 1.077 (Vorjahr: TEUR 0).

Die zuvor genannten Darlehen hatten ursprünglich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023 und wurden gemäß Nachträgen vom 8. Januar 2024 (bzw. 31. Dezember 2023) bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Mit den Nachträgen vom 8. Januar 2024 wurden die Darlehensverträge auch im Hinblick auf die maximale Darlehenshöhe erweitert.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 71.304 (Vorjahr: TEUR 81.345). Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 99.981 (Vorjahr: TEUR 99.981) sowie das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -9.817 (Vorjahr: TEUR -9.815), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.052 (Vorjahr: TEUR 2.052), die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 1.772 (Vorjahr: TEUR 10.071), den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -20.944 (Vorjahr: TEUR -19.169) sowie das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.741 (Vorjahr: TEUR -1.775) aus.

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

#### IV. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinsen und zinsähnliche Erträge** in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten Habenzinsen auf Bankguthaben.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 27) betreffen Zinsen aus kurzfristigen Darlehensaufnahmen von der Komplementärgesellschaft ICD 9 GmbH, der ALPHA Ordinatum GmbH, der Officium Treuhand GmbH sowie der PVI GmbH. In dieser Position sind Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 27) enthalten.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.047 (Vorjahr: TEUR 1.084) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 38) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 53) beinhalten in voller Höhe die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 556 (Vorjahr: TEUR 574) beinhalten hauptsächlich die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von TEUR 436 (Vorjahr: TEUR 452), die Treuhandvergütung in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 90) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 15).

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -8.298 (Vorjahr: TEUR 2.883) resultiert im Berichtsjahr ausschließlich aus den nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung aller Objektgesellschaften. Die Zeitwertänderung des Vorjahres resultierte aus nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung dreier Objektgesellschaften (TEUR 4.753) sowie aus nicht realisierten Verlusten zweier Objektgesellschaften (TEUR -1.870).

#### 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	-1.740.522,95	1.774.811,80
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.740.522,95	-1.774.811,80

##### 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	81.345.392,54	83.236.830,76
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	-2.999.430,00
2. Zwischenentnahmen	-2.574,95	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.740.522,95	-1.774.811,80

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
	EUR	EUR
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.298.135,52	2.882.803,58
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	71.304.159,12	81.345.392,54

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	99.981.000,00	99.981.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-9.817.199,02	-9.814.624,07
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.052.005,00	2.052.005,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-22.684.130,51	-20.943.607,56
Eigenkapital	69.531.675,47	71.274.773,37

#### 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	73.759.300,97	82.199.167,30	83.537.862,07
Schulden	-2.455.141,85	-853.774,76	-301.031,31
Nettoinvestmentvermögen	71.304.159,12	81.345.392,54	83.236.830,76
Gez. Kapital	99.981.000,00	99.981.000,00	99.981.000,00
Wert der laufenden Anteile*	71,32 %	81,36 %	83,25 %

\* 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 9 Renovation Plus & Co. geschlossene Investment KG sind 3.024 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 99.981.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 99.981.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 71.304.159,12. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,71.

## 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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	94,9 %	17.10.2018	35.152
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	19.02.2019	18.678
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	21.02.2019	5.531
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	11.12.2019	5.072
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00 %	03.08.2020	9.066

**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	1.690.516,11
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	76.925.374,69
= Gesamtkostenquote		2,20 %

**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	1.046.979,07
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & CO (AG & Co.)		
Kommanditgesellschaft auf Aktien	EUR	36.338,89
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	87.248,25
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	EUR	436.241,28

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 2.052.

**f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

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

**g. Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 9 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren 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. 99,64 %.

### **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 103,08 % (Vorjahr: 100,77 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 103,44 % (Vorjahr: 101,05%).

### **Angaben 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 9 OG 1 GmbH & Co. KG	113.880	1.727.180	07.08.2024	33.143.825
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	165.000	430.000	07.08.2024	14.865.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	670.000	0	28.08.2024	4.440.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	120.000	35.000	05.06.2024	5.390.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	135.000	83.000	05.06.2024	12.242.000
Gesamt	1.203.880	2.275.180		70.080.825

## b. Anlagegeschäfte

Aus dem Bestand der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG wurden im Berichtsjahr vier Objekte am Standort Hildesheim veräußert. Der Kaufvertrag der Immobilien wurde am 25.09.2023 notariell beurkundet. Die Objekte in der Moltkestraße 56, Zingel 29 und 30, sowie Osterstraße 7,8,9 erzielten einen Kaufpreis von insgesamt 3.125.000 EUR. Dieser wurde von den Erwerbern nicht fristgerecht zum 01.12.2023 geleistet. Es wurden mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 05.01.2024 die Stundung der Kaufpreiszahlung bis zum 29.02.2024 sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über den Basiszinssatz vereinbart. Im Zeitpunkt der Berichterstattung sind sowohl die vereinbarten Verzugszinsen als auch der Kaufpreis komplett eingegangen.

## c. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Der Geschäftsführer der Komplementärin ICD 9 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.

## d. Gestundete Verbindlichkeiten

Gegenüber der Investmentgesellschaft bestehen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin Forderungen aus Vergütungsansprüchen aus dem Jahr 2023, die in Form von Gewährung von Darlehen gestundet wurden, um die Liquidität der Investmentgesellschaft zu schonen.

Mit Nachtrag vom 08.01.2024 zu den ursprünglichen Darlehensverträgen vom 21.04.2023 wurden die Darlehensbeträge auf die bis zum 31.12.2023 angefallenen Vergütungsansprüchen angepasst und die Laufzeit der Darlehensverträge um ein Jahr bis zum 31.12.2024 verlängert. Um die voraussichtlich in 2024 anfallenden Vergütungsansprüche ebenfalls zu berücksichtigen, wurden mit dem zuvor genannten Nachtrag auch die Höchstsummen angepasst.

Die Darlehensverträge belaufen sich im Zeitpunkt der Berichtserstellung auf 972 TEUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme von 2.110 TEUR) ggü. der KVG, 408 TEUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme von 880 TEUR) ggü. der Komplementärin und auf 86 TEUR (mit Begrenzung auf eine Höchstsumme von 175 TEUR) ggü. der Treuhänderin. Die Laufzeit der Darlehen ist bis zum 31.12.2024 vorgesehen. Die Darlehensgeberinnen haben jeweils einer Verlängerung der Darlehen bis August 2025 zugesagt, sofern dies erforderlich sein sollte.

## IX. Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis (Jahresfehlbetrag) 2023 in Höhe von EUR 1.740.522,95 wird dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin (Treuhänderin) belastet.

**X. Anlage zum Anhang**

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

**Verzeichnis der Käufe und Verkäufe in 2023**

Verkäufe von indirekt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Nr.	Lage des Grundstücks	Land	Art <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufvertrag	Nutzen-Lasten-Übergang
<b>I. ICD 9 OG 1 OG 1 GmbH &amp; Co. KG</b>						
1	31139 Hildesheim, Karthäuser Str. 30	DE	W	27.03.2019	25.09.2023	04.12.2023
2	31134 Hildesheim, Neue Str. 31	DE	W	27.03.2019	25.09.2023	04.12.2023
3	31135 Hildesheim, Stephanstr. 1,3	DE	W	27.03.2019	25.09.2023	04.12.2023
4	31134 Hildesheim, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	DE	W, B	27.03.2019	25.09.2023	14.12.2023
5	31137 Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	DE	W	27.03.2019	25.09.2023	14.12.2023
<b>II. ICD 9 OG 2 GmbH &amp; Co. KG</b>						
6	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	DE	W	01.02.2022	01.09.2023	22.11.2023
7	Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	DE	W	01.02.2022	01.09.2023	01.11.2023
8	Nürnberg, Adolf-Braun-Str. 6	DE	-	01.12.2022	25.08.2023	01.12.2023

**Immobilienverzeichnis zum 31.12.2023**

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
<b>I. ICD 9 OG 1 GmbH &amp; Co. KG</b>					<b>77.501</b>	<b>19.849</b>	<b>54.862</b>	<b>172</b>	<b>350</b>
1	99817 Eisenach, Am Köpping 4	W	27.03.2019	1910	121	-	212	0	0
2	44793 Bochum, Antoniusstr. 12	W	27.03.2019	1958	247	-	732	0	0
3	52351 Düren, Arnoldsweiler Str. 14	W, B	28.05.2019	1980	1.691	1.301	411	0	0
4	58089 Hagen, Augustastr. 17	W	27.03.2019	1900	251	-	571	0	0
5	58089 Hagen, Augustastr. 57	W, B	27.03.2019	1950	303	98	1.032	0	0
6	58095 Hagen, Bergischer Ring 7	W, B	27.03.2019	1956	609	492	249	0	0
7	58089 Hagen, Bismarckstr. 32	W	27.03.2019	1900	170	-	420	0	0

<sup>1</sup> Art des Grundstücks: W=Mietwohngrundstück; B=Büro- und Geschäftsgebäude.

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
8	58095 Hagen, Elberfelder Str. 85	W, B	27.03.2019	1956	1.073	937	480	0	0
9	58089 Hagen, Sternstr. 5	W	27.03.2019	1900	275	-	945	0	0
10	58095 Hagen, Rembergstr. 17	W	27.03.2019	1956	368	-	735	0	0
11	30890 Barsinghausen, Bahnhofstr. 9,9a	W, B	27.03.2019	1970 -1979	1.848	1.393	591	0	28
12	42277 Wuppertal, Berliner Str. 185	W, B	26.04.2019	1950	732	300	646	0	0
13	12349 Berlin, Buckower Damm 274	W	27.03.2019	1930	498	47	243	2	2
14	07545 Gera, Clara- Zetkin-Str. 6	W, B	27.03.2019	1905	717	421	335	0	11
15	38302 Wolfenbüttel, Danziger Str. 14	W, B	27.03.2019	1965	3.092	1.249	1.568	1	0
16	44787 Bochum, Dorste- ner Str. 49,51,53	W, B	27.03.2019	1960	836	222	1.481	0	0
17	07747 Jena, Drackendorfer Str. 11a	W, B	26.04.2019	1996	3.888	1.368	1.018	0	0
18	09114 Chemnitz, Draisdorfer Str. 76,78	W	27.03.2019	1935	3.040	-	694	0	1
19	38114 Braunschweig, Eichtalstr. 40	W, B	27.03.2019	1955	484	191	709	0	0
20	09111 Chemnitz, Elisenstr. 40	W, B	27.03.2019	1900	600	96	1.773	0	0
21	09111 Chemnitz, Heinrich-Zille-Str. 4	W, B	27.03.2019	1900	690	239	549	0	10
22	09112 Chemnitz, Voigtstr. 6	W	27.03.2019	1910 /1960	660	-	799	0	10
23	58135 Hagen, Enneper Str. 122a	W, B	27.03.2019	1960	467	195	658	0	0
24	96450 Coburg, Franz- Klingler-Str. 19-23	W	27.03.2019	1957	2.903	-	1.536	15	0
25	99867 Gotha, Gartenstr. 44,46-50,52	W, B	27.03.2019	1880 /1988	4.273	2.711	322	6	79
26	45144 Essen, Gervinusstr. 4	B	26.04.2019	1978	419	633	-	0	1
27	42275 Wuppertal, Große Flurstraße 48	W	26.04.2019	1960	666	-	902	8	0
28	09116 Chemnitz, Gustav-Adolf-Str. 36-40	W, B	27.03.2019	1920	2.000	473	1.860	0	0
29	58285 Gevelsberg, Hagener Str. 385	W, B	26.04.2019	1905	1.749	220	621	6	0
30	30938 Burgwedel, Hannoversche Str. 3	W, B	26.04.2019	1950	1.335	265	853	0	0
31	42105 Wuppertal,	W, B	26.04.2019	1800	299	194	301	0	2

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
	Hochstr. 65								
32	58452 Witten, In den Espeln 3-5, Haus A-C	W, B	28.05.2019	1900 /1980	2.793	168	2.107	2	1
33	58089 Hagen, Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 2,4,6	W	27.03.2019	1971	7.432	-	3.744	9	24
34	99817 Eisenach, Julius-Lippold-Str. 8a	W, B	27.03.2019	1920	431	100	292	0	4
35	30989 Gehrden, Knülweg 11a-c	W	27.03.2019	1970	2.082	-	1.299	0	15
36	53173 Bonn, Koblenzer Str. 53	W, B	26.04.2019	1975	217	298	223	0	10
37	45307 Essen, Kraye Str. 108-110	W, B	26.04.2019	1870	935	239	586	2	2
38	42655 Solingen, Kronprinzenstr. 111-115	W	27.03.2019	1960	2.407	-	1.610	24	3
39	99817 Eisenach, Mühlhäuser Str. 34	W, B	27.03.2019	1996	1.737	531	1.897	20	25
40	38444 Wolfsburg, Rabenbergstr. 32	W, B	28.05.2019	1960	2.033	544	1.996	10	17
41	Weimar, Rathenauplatz 6	W, B	27.03.2019	1890	746	688	131	0	11
42	99817 Eisenach, Rudolf-Breitscheid-Str. 1a,3a,5a	W	27.03.2019	1960	2.031	-	1.686	0	3
43	99423 Weimar, Rudolf-Breitscheid-Str. 35	W, B	27.03.2019	1995	448	154	368	0	4
44	46244 Bottrop, Schneiderstr. 69	W	26.04.2019	1977	3.539	-	2.238	26	0
45	07552 Gera, Schulstr. 17-23	W	27.03.2019	1975	3.350	-	2.224	0	27
46	42119 Wuppertal, Steinbeck 92	W, B	26.04.2019	1976	1.010	569	1.330	0	15
47	45899 Gelsenkirchen, Strundenstr. 1, Markenstr. 32	W, B	27.03.2019	1900 /1960	509	307	821	0	0
48	09112 Chemnitz, Heinrich-Beck-Str. 65,67	W	27.03.2019	1910 /1960	1.280	-	1.275	0	0
49	30938 Burgwedel, Von Alten Straße 12	W, B	26.04.2019	1970	589	342	787	0	0
50	42285 Wuppertal, Warndtstr. 7	W, B	26.04.2019	1680 /1890	1.780	1.320	80	0	18
51	99817 Eisenach, Wartburgallee 50-52	W, B	27.03.2019	1899 /1977	611	196	766	0	11
52	09131 Chemnitz, Frankenberger Str. 124-128	W	27.03.2019	1931 /1937	1.330	-	1.269	2	5
53	09131 Chemnitz, Zeißstr. 1	W	27.03.2019	1917 /1928	790	-	1.394	2	7
54	09131 Chemnitz,	W, B	27.03.2019	1917	610	100	1.067	0	1

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbs- datum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
	Zeißstr. 30			/1928					
55	09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 43	W	27.03.2019	1931 /1937	520	-	739	0	0
56	09131 Chemnitz, Helmholtzstr. 33	W	27.03.2019	1931 /1937	450	94	641	0	3
57	31135 Hildesheim, Moltkestr. 56	W	27.03.2019	1930-1950	729	-	645	7	0
58	31134 Hildesheim, Zingel 29,30	W, B	27.03.2019	1982	808	1.153	401	30	0
<b>II.</b>	<b>ICD 9 OG 2 GmbH &amp; Co. KG</b>				<b>48.868</b>	<b>1.169</b>	<b>22.009</b>	<b>110</b>	<b>94</b>
59	44534 Lünen, Dorfstr. 2+4	W	01.05.2021	1982	1.675	-	1.620	19	0
60	84508 Burgkirchen, Höchster Str. 4-18, Liebigstr. 5-15, Rubertusstr. 22-24	W	01.04.2021	1955-1957	33.130	-	10.454	45	21
61	99084 Erfurt, Neuerbe 25	W	01.04.2021	1890	250	-	423	0	0
62	34119 Kassel, Friedrich- Ebert-Str. 120	W, B	01.04.2021	1900	423	376	1.127	0	0
63	44534 Lünen, Borker Str. 61-65a	W	01.04.2021	1955	2.907	-	1.434	13	0
64	98617 Meiningen, Gutsstr. 47-55	W	01.04.2021	1958	4.612	-	1.802	0	24
65	19055 Schwerin, Burgstr. 6	W	01.04.2021	1880	653	-	761	0	5
66	67269 Grünstadt, Sausenheimer Str. 10	W, B	01.05.2019	1957	1.751	399	1.025	0	23
67	Berlin, Blumenstr. 5-7	W	01.02.2022	1970	77	-	66	0	1
68	Nürnberg, Brettergartenstr. 92-94	W	01.02.2022	1993	19	-	28	1	0
69	Nürnberg, Eisenstr. 18 / Schweinauer Hauptsstr. 39, 39a, 39b	W	01.02.2022	1995	17	-	19	1	0
70	Nürnberg, Schweinauer Hauptstr. 66	W	01.02.2022	1991	46	-	74	0	0
71	Regensburg, Charles- Lindbergh-Str. 6	W	01.02.2022	1995	288	-	80	3	0
72	Regensburg, Charles- Lindbergh-Str. 7	W	01.02.2022	1995		-	187		
73	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.02.2022	1995	19	-	33	0	1
74	Leipzig, Lange Reihe 28-30	W	01.12.2022	1995	81	-	100	0	2
75	Fürth, Erlanger Str. 21, 23 / Wolfringstr. 14	W, B	01.12.2022	1995	516	394	532	20	5
76	Neutraubling,	W	01.12.2022	1994	220	-		0	4

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbs- datum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
	Waldenburger Straße 9 - 13						179		
77	Auerbach/Vogtland, Gutenbergstr. 17-19	W	01.12.2022	1994	900	-	857	8	0
78	Bernau, Pegasusstr. 2-32	W	01.12.2022	1997	1.285	-	1.209	0	8
<b>III.</b>	<b>ICD 9 OG 3 GmbH &amp; Co. KG</b>				<b>32.791</b>	<b>913</b>	<b>12.467</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
79	38448 Wolfsburg, Akazienweg 4-26	W	01.07.2019	1966	4.703	-	1.148	0	10
80	38448 Wolfsburg, Peterskampweg 4	W	01.07.2019	1971	2.274	-	873	0	6
81	38259 Salzgitter, Breite Str. 65-71,87, Beethovenstr. 1-11+15- 19+2-4 u.a.	W, B	01.09.2019	1953	25.814	913	10.446	0	36
<b>IV.</b>	<b>ICD 9 OG 4 GmbH &amp; Co. KG</b>				<b>11.434</b>	<b>1.315</b>	<b>5.842</b>	<b>26</b>	<b>64</b>
82	74564 Crailsheim, Johann-Sattler-Str.2-4	W, B	01.04.2020	1991	1.775	622	1.080	17	23
83	58640 Iserlohn, Echelnteichweg 16-24	W	26.06.2020	1963-1966	5.579	-	2.460	6	20
84	58640 Iserlohn, Sterkenkamp 22-30	W	26.06.2020	1994	3.487	-	1.926	0	20
85	69115 Heidelberg, Bunsenstraße 9/ Häuserstr. 18	W, B	02.07.2020	1890	593	693	376	3	1
<b>V.</b>	<b>ICD 9 OG 5 GmbH &amp; Co. KG</b>				<b>42.373</b>	<b>195</b>	<b>26.880</b>	<b>34</b>	<b>90</b>
86	42327 Wuppertal, Kor- tensbusch 10,20,40,50	W	17.11.2020	1965	11.771	-	10.256	11	74
87	42555 Velbert, Alte Post- str.6,6a,8,8a,10,10a,14,1 4a; Uferstr. 3-11	W	17.11.2020	1929 /1972	8.006	-	3.794	0	1
88	58456 Witten, Meesmannstr. 47	W, B	17.11.2020	1965	724	83	1.331	0	0
89	47226 Duisburg, Hochemmericher Str. 55, Günterstr. 3-7	W	17.11.2020	1956	1.292	-	2.307	5	6
90	44879 Bochum, Halfmannswiese 39, 61- 69 (ungerade)	W	17.11.2020	1927	3.429	-	1.251	8	1
91	44581 Castrop-Rauxel, Heinestr. 36, Ickerner Str. 38+40	W, B	17.11.2020	1976	1.085	112	1.659	0	8
92	52249 Eschweiler, Preyerstr. 9,11,23,25	W	17.11.2020	1960	1.774	-	736	0	0
93	44149 Dortmund,	W	17.11.2020	1962	14.292	-	5.546	10	0

Nr.	Lage des Grundstücks	Art <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstück (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ga- rage	Stell- platz
	u.a. Heinrich-Munsbeck- Str. 2-12								
<b>VI.</b>	<b>ICD 9 OG 1 - 5 GmbH &amp; Co. KG</b>				<b>212.967</b>	<b>23.441</b>	<b>122.060</b>	<b>342</b>	<b>650</b>

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

Nr.	Leer- stand <sup>2</sup>	RLZ <sup>3</sup> Wohnen	RLZ <sup>3</sup> Gewerbe	Verkehrswert <sup>4</sup>	Bewertungsmiete p. a. zum Stichtag 31.12.	RND <sup>5</sup> (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten	FKQ <sup>6</sup>
<b>I.</b>	<b>ICD 9 OG 1 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>81.335.000,00 €</b>	<b>6.059.269,08 €</b>		<b>8.867.021,57 €</b>	<b>58,65%</b>
1	17,35%	unbefristet	keine	250.000,00 €	16.042,80 €	43	33.759,91 €	58,65%
2	6,81%	unbefristet	keine	950.000,00 €	75.750,96 €	41	109.064,22 €	
3	0,00%	unbefristet	01.10.2033	2.730.000,00 €	210.732,12 €	34	304.156,59 €	
4	15,76%	unbefristet	keine	420.000,00 €	95.850,72 €	36	209.708,22 €	
5		unbefristet	01.03.2026	830.000,00 €		26		
6	37,09%	unbefristet	31.10.2026	720.000,00 €	49.707,96 €	26	58.406,29 €	
7	18,04%	unbefristet	keine	330.000,00 €	26.614,08 €	36	20.343,71 €	
8	16,52%	unbefristet	31.05.2024/ 31.01.2027	1.300.000,00 €	101.484,84 €	26	142.114,65 €	
9	9,18%	unbefristet	keine	790.000,00 €	107.901,36 €	36	167.046,08 €	
10		unbefristet	keine	600.000,00 €		36		
11	38,74%	unbefristet	01.05.2033	2.400.000,00 €	181.224,72 €	41	228.155,52 €	
12	2,56%	unbefristet	jährliche Verlänge- rung	820.000,00 €	64.464,48 €	34	93.721,26 €	
13	0,00%	unbefristet	keine	770.000,00 €	31.554,84 €	43	65.365,40 €	
14	32,99%	unbefristet	31.12.2024/ 30.09.2028	670.000,00 €	59.519,28 €	29	96.860,91 €	
15	6,11%	unbefristet	k.A.	3.380.000,00 €	304.231,08 €	31	355.322,92 €	
16	6,94%	unbefristet	unbefristet, 3 Monate	1.900.000,00 €	142.594,20 €	31	225.050,28 €	
17	6,82%	unbefristet	31.03.2024/ 31.03.2029	4.180.000,00 €	239.352,60 €	43	457.566,27 €	
18	27,50%	unbefristet	keine	480.000,00 €	43.442,64 €	43	59.110,89 €	
19	10,56%	unbefristet	k.A.	1.580.000,00 €	104.320,08 €	31	147.340,08 €	
20	47,99%	unbefristet	k.A.	940.000,00 €	106.736,76 €	39	358.026,81 €	
21	51,99%	unbefristet	k.A.	460.000,00 €	46.669,80 €	39		
22	49,74%	unbefristet	k.A.	480.000,00 €	47.321,88 €	43		

<sup>2</sup> Leerstandsquote auf Ertragsbasis zum Stichtag 31.12.

<sup>3</sup> Restlaufzeit der Mietverträge.

<sup>4</sup> Gem. letztem Verkehrswertgutachten/ Kaufpreis.

<sup>5</sup> Restnutzungsdauer.

<sup>6</sup> Fremdkapitalquote in %, bezogen auf den Verkehrswert.

Nr.	Leer-stand <sup>2</sup>	RLZ <sup>3</sup> Wohnen	RLZ <sup>3</sup> Gewerbe	Verkehrswert <sup>4</sup>	Bewertungsmiete p. a. zum Stichtag 31.12.	RND <sup>5</sup> (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten	FKQ <sup>6</sup>
23	7,51%	unbefristet	unbefristet	690.000,00 €	57.323,28 €	29	63.817,18 €	
24	10,80%	unbefristet	keine	2.340.000,00 €	149.774,04 €	43	161.349,26 €	
25	30,13%	unbefristet	31.12.2025	2.610.000,00 €	248.113,32 €	29	300.343,47 €	
26	6,40%	unbefristet	28.02.2026/ 28.02.2029	800.000,00 €	56.711,28 €	31	100.477,08 €	
27	0,00%	unbefristet	keine	1.120.000,00 €	78.032,40 €	41	105.494,86 €	
28	49,93%	unbefristet	k.A.	1.430.000,00 €	155.274,36 €	39	166.114,36 €	
29	14,39%	unbefristet	jährliche Verlänge- rung	820.000,00 €	71.044,20 €	31	96.879,18 €	
30	21,88%	unbefristet	k.A.	1.650.000,00 €	104.421,72 €	37	154.721,58 €	
31	18,58%	unbefristet	jährliche Verlänge- rung	390.000,00 €	33.295,56 €	31	54.127,95 €	
32	4,00%	unbefristet	jährliche Verlänge- rung	2.490.000,00 €	197.027,40 €	34	285.079,15 €	
33	17,32%	unbefristet	keine	3.310.000,00 €	242.642,64 €	31	373.607,74 €	
34	0,00%	unbefristet	k.A.	370.000,00 €	26.100,00 €	39	68.908,89 €	
35	9,81%	unbefristet	keine	2.140.000,00 €	129.042,48 €	41	196.812,27 €	
36	0,00%	unbefristet	31.07.2028	1.170.000,00 €	72.848,88 €	29	130.130,88 €	
37	45,06%	unbefristet	30.06.2028	650.000,00 €	60.370,20 €	26	66.110,49 €	
38	5,88%	unbefristet	keine	2.300.000,00 €	154.389,60 €	47	227.839,36 €	
39	11,03%	unbefristet	k.A.	2.730.000,00 €	178.267,32 €	43	351.477,22 €	
40	25,62%	unbefristet	k.A.	5.030.000,00 €	300.325,92 €	34	505.699,57 €	
41	12,96%	unbefristet	unbefr. 3M/ 15.01.2026	1.030.000,00 €	46.074,60 €	43	118.744,18 €	
42	11,03%	unbefristet	keine	1.850.000,00 €	114.911,64 €	43	222.102,80 €	
43	12,96%	unbefristet	k.A.	870.000,00 €	46.074,60 €	42	97.194,36 €	
44	9,04%	unbefristet	keine	2.620.000,00 €	199.806,36 €	36	291.308,47 €	
45	0,00%	unbefristet	keine	2.130.000,00 €	139.243,56 €	43	264.637,08 €	
46	21,26%	unbefristet	jährliche Verlänge- rung	1.940.000,00 €	151.916,52 €	34	181.219,54 €	
47	22,48%	unbefristet	01.05.2025	430.000,00 €	62.727,60 €	29	47.078,85 €	
48	13,60%	unbefristet	keine	1.090.000,00 €	82.985,16 €	43	25.682,21 €	
49	13,30%	unbefristet	k.A.	1.950.000,00 €	108.642,60 €	37	171.650,09 €	
50	63,05%	unbefristet	31.03.2027	740.000,00 €	97.404,36 €	31	101.958,94 €	
51	0,00%	unbefristet	k.A.	940.000,00 €	70.396,08 €	33	129.391,98 €	
52	19,02%	unbefristet	keine	990.000,00 €	80.516,40 €	43	102.481,30 €	
53	40,94%	unbefristet	keine	870.000,00 €	83.385,72 €	43	112.364,89 €	
54	43,89%	unbefristet	k.A.	740.000,00 €	68.626,80 €	33	93.641,91 €	

Nr.	Leer-stand <sup>2</sup>	RLZ <sup>3</sup> Wohnen	RLZ <sup>3</sup> Gewerbe	Verkehrswert <sup>4</sup>	Bewertungsmiete p. a. zum Stichtag 31.12.	RND <sup>5</sup> (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten	FKQ <sup>6</sup>
55	26,38%	unbefristet	keine	570.000,00 €	46.283,04 €	49	59.584,47 €	
56	38,81%	unbefristet	k.A.	430.000,00 €	42.052,08 €	39	58.798,50 €	
57	0,00%	unbefristet	keine	825.000,00 €	58.215,96 €	37	69.304,35 €	
58	17,28%	unbefristet	k.A.	2.300.000,00 €	189.484,20 €	30	179.767,15 €	
<b>II.</b>	<b>ICD 9 OG 2 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>38.539.397,12 €</b>	<b>1.848.527,40 €</b>		<b>3.912.558,52 €</b>	<b>58,44%</b>
59	15,98%	unbefristet	keine	2.050.000,00 €	118.838,76 €	39	289.192,69 €	68,94%
60	4,28%	unbefristet	keine	16.800.000,00 €	788.864,52 €	39	1.605.083,42 €	
61	0,00%	unbefristet	keine	942.000,00 €	45.220,80 €	35	105.251,54 €	
62	0,00%	unbefristet	30.09.2026/ unbefristet	3.350.000,00 €	160.827,84 €	57	457.709,57 €	62,48%
63	4,83%	unbefristet	keine	1.650.000,00 €	105.462,24 €	32	173.840,23 €	
64	17,99%	unbefristet	keine	1.700.000,00 €	123.600,00 €	37	234.344,47 €	
65	0,00%	unbefristet	keine	1.500.000,00 €	74.628,96 €	57	196.793,60 €	
66	0,00%	unbefristet	28.02.2029/ 31.12.2024	2.640.000,00 €	125.994,00 €	38	236.390,58 €	
67	0,00%	unbefristet	keine	200.000,00 €	5.248,32 €	37	15.209,33 €	
68	0,00%	unbefristet	keine	85.000,00 €	3.000,00 €	50	8.082,52 €	
69	0,00%	unbefristet	keine	37.000,00 €	1.980,00 €	52	18.787,46 €	
70	0,00%	unbefristet	keine	143.000,00 €	6.658,32 €	48		
71	39,10%	unbefristet	keine	1.144.000,00 €	43.960,20 €	52	74.935,66 €	46,35%
72		unbefristet	keine		52			
73	0,00%	unbefristet	keine	290.000,00 €	10.423,32 €	52	19.612,16 €	
74		unbefristet	keine					
75	7,37%	unbefristet	30.04.2024/ 30.07.2027	1.863.000,00 €	79.309,92 €	52	155.354,44 €	
76	0,00%	unbefristet	keine	644.000,00 €	20.826,48 €	51	39.863,77 €	
77	42,50%	unbefristet	keine	691.397,12 €	47.534,52 €	51	45.162,43 €	
78	8,88%	unbefristet	keine	2.810.000,00 €	86.149,20 €	54	236.944,65 €	
<b>III.</b>	<b>ICD 9 OG 3 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>1.940.000,00 €</b>	<b>920.453,76 €</b>		<b>1.137.332,80 €</b>	<b>57,25%</b>
79	28,69%	unbefristet	keine	2.340.000,00 €	138.439,80 €	39	258.146,36 €	52,92%
80	22,55%	unbefristet	keine	1.820.000,00 €	78.647,28 €	49	166.909,58 €	
81	36,60%	unbefristet	01.07.2024/ keine	7.780.000,00 €	703.366,68 €	41	712.276,86 €	59,57%
<b>IV.</b>	<b>ICD 9 OG 4 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>12.500.000,00 €</b>	<b>675.223,08 €</b>		<b>1.636.379,53 €</b>	<b>65,79%</b>
82	11,12%	unbefristet	31.07.2027	2.600.000,00 €	164.551,92 €	38	314.781,40 €	68,88%
83	25,95%	unbefristet	keine	2.800.000,00 €	194.774,28 €	27	349.522,03 €	49,91%
84	0,00%	unbefristet	keine	3.010.000,00 €	164.551,92 €	42	378.794,87 €	64,32%
85	14,22%	unbefristet	28.02.2028	4.090.000,00 €	151.344,96 €	38	593.281,23 €	75,79%
<b>V.</b>	<b>ICD 9 OG 5 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>32.760.000,00 €</b>	<b>1.973.618,64 €</b>		<b>4.492.249,09 €</b>	<b>79,91%</b>

Nr.	Leer-stand <sup>2</sup>	RLZ <sup>3</sup> Wohnen	RLZ <sup>3</sup> Gewerbe	Verkehrswert <sup>4</sup>	Bewertungsmiete p. a. zum Stichtag 31.12.	RND <sup>5</sup> (Jahre)	Anschaffungs- nebenkosten	FKQ <sup>6</sup>
86	13,38%	unbefristet	keine	11.600.000,00 €	746.736,36 €	38	1.612.971,68 €	79,91%
87	13,19%	unbefristet	keine	4.230.000,00 €	269.086,68 €	28	592.593,83 €	
88	29,20%	unbefristet	k. A.	1.650.000,00 €	116.122,80 €	38	259.333,85 €	
89	8,31%	unbefristet	keine	2.780.000,00 €	175.004,40 €	38	392.552,34 €	
90	26,03%	unbefristet	keine	1.620.000,00 €	105.787,20 €	35	229.778,92 €	
91	3,98%	unbefristet	31.03.2024 /31.12.2027	2.240.000,00 €	142.276,44 €	38	311.240,64 €	
92	27,62%	unbefristet	keine	1.060.000,00 €	62.759,64 €	38	118.687,26 €	
93	8,17%	unbefristet	keine	7.580.000,00 €	355.845,12 €	38	975.090,57 €	
<b>VI.</b>	<b>ICD 9 OG 1 bis 5 GmbH &amp; Co. KG</b>			<b>177.074.397,12 €</b>	<b>11.477.091,96 €</b>		<b>20.045.541,51 €</b>	

Mannheim, den 09.09.2024

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



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 9 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 21.06.2018 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche im Februar 2018 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

##### b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 befristet. Sie kann mit einfacher Mehrheit durch die Gesellschafterversammlung bis zum 31.12.2029 verlängert werden.

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

##### c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) <sup>7</sup>
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.863	99.980.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin <sup>8</sup>	ICD 9 GmbH	0	0
Summe		2.864	99.981.000

#### 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.

<sup>7</sup> Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

<sup>8</sup> 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 Ordinatium 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 30.01.2023 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 21.06.2018 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 <sup>9</sup>	1,20 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungszeitpunkt geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	1.046.979
Ankaufvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung <sup>10</sup>	-

#### 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 mbH, 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	15.01.2019, 22.02.2022

<sup>9</sup> Bis 31.12.2018 galt eine Mindestgebühr von 175.000,00 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

<sup>10</sup> Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4,75 % 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.

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

Dienstleistung	Unternehmen	Vertragsbeginn
Technische Ankaufsprüfung	Invest & Asset GmbH, Crailsheim	04.09.2018
Eigenkapitalvermittlung	Primus Valor Konzeptions GmbH, Mannheim	04.09.2018
Finanzierungsvermittlung	Primus Valor AG, Mannheim	04.09.2018
Marketing	Primus Valor AG, Mannheim	04.09.2018
Treuhandvertrag	Officium Treuhand GmbH, Mannheim	21.06.2018

#### 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 Ordinarum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 01.02.2018 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 %, wengleich 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 / m<sup>2</sup>, im Vorjahr lag der Durchschnitt bei 9,00 EUR / m<sup>2</sup>.

### **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 weiter 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 geprägt. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen aus laufender Verwaltung in Höhe von 1.046.979 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 523.490 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -1.740.523 EUR.

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -8.298.136 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -10.038.658 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 76.925.375 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,20 % 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 129.996.750 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 111.449.319 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 beteiligt. Die vollständige Beteiligungsübersicht wird nachfolgend unter Punkt 2.4. Vermögenslage dargestellt.

### c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 261.938 EUR freie liquide Mittel.

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

Gegenüber der Investmentgesellschaft bestehen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bei der Komplementärin und bei der Treuhänderin Vergütungsansprüche aus laufender Verwaltung. Zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen auf Seiten der Investmentgesellschaft wurden daher durch die zuvor genannten Gesellschaften im April 2023 jeweils Darlehen in Höhe der offenen Forderungen gewährt. Mit Nachtrag vom 08.01.2024 wurden die Darlehensbeträge um die bis Ende des Jahres 2023 entstandenen Vergütungsansprüche angepasst. Diese betragen zum Bilanzstichtag 1.054.526 EUR ggü. der KVG, 439.692 EUR ggü. der Komplementärin und 87.910 EUR ggü. der Treuhänderin. Zusätzlich werden jeweils auch die bis zum 31.12.2024 anfallenden Vergütungsforderungen als Darlehen gewährt. Die Darlehen sind auf je eine Höchstsumme von 2.110.000 EUR ggü. der KVG, 880.000 EUR ggü. der Komplementärin und 175.000 EUR ggü. der Treuhänderin begrenzt. Die Darlehensgeberinnen haben jeweils einer Verlängerung der Darlehen bis August 2025 zugesagt, sofern diese erforderlich sein sollte.

## 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 73.497.363 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel mit einem Wert von 261.938 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 2.455.142 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 71.304.159 EUR zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die im Handelsregister eingetragenen Haftungssummen, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie der Beteiligungswert der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Objektgesellschaft	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	94,9 %	16.10.2018	35.151.893
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	19.02.2019	18.677.550
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	21.02.2019	5.530.633
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	11.12.2019	5.071.512
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	100,00 %	03.08.2020	9.065.775

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

## 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 wurde keine Auszahlung 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 71.304.159 EUR. Bei 99.981.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,71 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilwert <sup>11</sup> (EUR)
2018	15.710.842	0,88
2019	82.464.136	0,83
2020	82.008.380	0,82
2021	83.236.831	0,83
2022	81.345.393	0,81
2023	71.304.159	0,72

### c) Mietniveau

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

Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

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

Objektgesellschaft	Wohn-/ Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	Mtl. Bewertungs- miete p. a. (EUR)	σ mtl. Kaltmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	VJ - σ mtl. Kaltmiete (EUR/m <sup>2</sup> )
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	74.710	504.939	6,76	6,39
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	23.178	154.043	6,65	6,54
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	13.380	76.704	5,73	5,47
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	7.157	56.269	7,86	7,63
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	27.075	164.468	6,07	5,69

## 2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Bewirtschaftungsphase bzw. Desinvestitionsphase.

Im abgekühlten Marktumfeld des Berichtsjahres wurden nur sehr wenige Immobilienverkäufe getätigt, um unnötige Preisabschläge im Verkauf zu vermeiden. Die prospektierte Auszahlung an die Anleger wurde zeitlich aufgeschoben, um die Liquidität des Fonds zu schonen. Die nicht ausgeschütteten liquiden Mittel haben im Laufe des Berichtsjahres die Optimierung laufender Baumaßnahmen, die Anpassung des Mietniveaus und die Vorbereitung auf ein besseres Kaufpreis-Umfeld ermöglicht.

Mit den Objektgesellschaften ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG, ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG und ICD 9 OG 5 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.

Mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin und der Treuhänderin wurden zur Schonung der Liquidität Darlehen über deren Vergütungsansprüche gegenüber der Investmentgesellschaft geschlossen. Einzelheiten zu den Verträgen sind weiter oben unter Punkt 2.3.c) erläutert.

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 einen 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.

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG wurden folgende Einheiten veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übertrag	Verkaufspreis (EUR)
Hildesheim, Karthäuser Str. 30	27.03.2019	04.12.2023	1.015.000
Hildesheim, Neue Str. 31	27.03.2019	04.12.2023	950.000
Hildesheim, Stephanstr. 1,3	27.03.2019	04.12.2023	1.650.000
Hildesheim, Keßlerstr. 88, Kehr wiederwall 8	27.03.2019	14.12.2023	1.000.000
Hildesheim, Vogelweide 1+2, Altes Dorf 9	27.03.2019	14.12.2023	2.175.000

Aus dem Portfolio der Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG wurden folgende Objekte veräußert:

Liegenschaft	Datum Kaufvertrag	Datum Nutzen-Lasten-Übertrag	Verkaufspreis (EUR)
Nürnberg, Adolf-Braun-Str. 6	01.12.2022	01.12.2023	6.500
Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 6	01.02.2022	22.11.2023	360.000
Regensburg, Charles-Lindbergh-Str. 7	01.02.2022	01.11.2023	250.000

### 3.2. Bauliche Maßnahmen

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

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

Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG:

- Barsinghausen: Wohnraumrenovierung
- Berlin: Thermenaustausch
- Bochum: Wohnraumrenovierungen
- Bottrop: Modernisierung des Aufzugs inkl. Erneuerung des Magnetschalters
- Coburg: Erneuerung Elektroinstallation und Wohnraumsanierung
- Gelsenkirchen: Erneuerung der Gastherme
- Hagen: Erneuerung der Abwasserleitung
- Solingen: Sanierung von Wohnraum und Elektroinstallationen, Balkonreparaturen
- Wuppertal: Dachsanierung, Instandsetzung Hebeanlage, Austausch Schaufensteranlage, Kellertankreinigung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG:

- Burgkirchen: Renovierungsarbeiten, Erneuerung Heizungsanlage und Elektroinstallation
- Grünstadt: Fassadenreinigung
- Kassel: Erstellung von Kellertrennwänden und Sanierung des Kellerbodens
- Lünen: Renovierungsarbeiten, Montage Gasbrennwertanlage
- Meiningen: Wohnraumsanierung
- Schwerin: Erneuerung Treppenbelag

Objektgesellschaft ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG:

- Salzgitter: umfangreiche Maler- und Sanierungsarbeiten
- Wolfsburg: Renovierungsarbeiten

Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG:

- Heidelberg: Erstellung Bestandspläne für Nutzungsänderung
- Iserlohn: Wohnraumsanierung, Erneuerung Decke, Elektroarbeiten, Instandhaltung Zähleranlage, Dachfenstererneuerung

Objektgesellschaft ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG:

- Dortmund: Fenstertausch, Dachreparatur
- Duisburg: Wohnraumsanierung
- Eschweiler: Renovierungsarbeiten, Austausch Heizungsanlage, Erneuerung Kellertüren
- Wuppertal: Reparatur Abwasserleitung und Hebeanlage, Fenstertausch

### 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 145.501 m<sup>2</sup>. Das Immobilienvermögen im Wert von 177.074.397 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf 49 Standorte verteilt. Soweit nicht anders angegeben, bezieht sich der Verkehrswert des Berichtsjahres auf denselben Immobilienbestand wie der Verkehrswert des Vorjahres.

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert BJ <sup>12</sup> (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG	Eisenach, Bochum, Düren, Hagen, Barsinghausen, Wuppertal, Berlin, Gera, Wolfenbüttel, Jena, Chemnitz, Braunschweig, Coburg, Gotha, Essen, Gevelsberg, Burgwedel, Witten, Gehrden, Bonn, Solingen, Wolfsburg, Weimar, Bottrop, Gelsenkirchen, Hildesheim	81.335.000*	91.350.000
ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG	Lünen, Burgkirchen, Erfurt, Kassel, Meinigen, Schwerin, Grünstadt, Berlin, Nürnberg, Regensburg, Leipzig, Fürth, Neutraubling, Auerbach, Bernau	38.539.397*	40.315.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Salzgitter	11.940.000	12.000.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim, Iserlohn, Heidelberg	12.500.000	13.040.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co. KG	Wuppertal, Velbert, Witten, Duisburg, Bochum, Castrop-Rauxel, Eschweiler, Dortmund	32.760.000	32.770.000
<b>Gesamt</b>		<b>177.074.397*</b>	<b>189.475.000</b>

\* Differenz zum Vorjahr beinhaltet den Teilverkauf von Einheiten.

<sup>12</sup> Für die Bewertung des Vermögens werden Immobilien gem. § 271 Abs. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt.

### 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 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 9 OG 1 GmbH & Co.KG	35.729.850	237.250	-1.209.975	34.757.125
ICD 9 OG 2 GmbH & Co.KG	14.700.000	670.000	-240.000	15.130.000
ICD 9 OG 3 GmbH & Co.KG	3.500.000	350.000	-80.000	3.770.000
ICD 9 OG 4 GmbH & Co.KG	5.050.000	255.000	0	5.305.000
ICD 9 OG 5 GmbH & Co.KG	12.900.000	140.000	-850.000	12.190.000
<b>Gesamt</b>	<b>71.879.850</b>	<b>1.652.250</b>	<b>-2.379.975</b>	<b>71.152.125</b>

## 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. In einigen Objektgesellschaften waren Finanzierungsverträge mit einer variablen Verzinsung vorhanden. Das Darlehen in der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG mit einem Darlehensbetrag von 40 Mio. EUR wurde bis zum 31.12.2026 verlängert. Das Darlehen wurde in 2019 zur

Finanzierung des Kaufpreises und der Renovierungsmaßnahmen des gesamten Portfolios aufgenommen. In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 4 GmbH & Co. KG wurden drei Darlehen verlängert. Für das Darlehen bei der Heidelberger Volksbank mit einem Betrag von 1,8 Mio. EUR wurde die Verzinsung bis zum 31.12.2026 fest vereinbart. Für das Darlehen bei der Sparkasse Witten mit einem Betrag von ca. 1,9 Mio. EUR konnte eine feste Verzinsung bis zum 30.05.2025 ausgehandelt werden. Das Darlehen bei der Sparkasse Heidelberg in Höhe von 3,5 Mio. EUR hat ebenfalls eine neue Zinsbindungsfrist bis zum 31.12.2026.

#### **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 vergangenen Jahr sind die Transaktionen am Immobilienmarkt stark eingebrochen. Die Immobilienpreise sind aufgrund der hohen Hypothekenzinsen stetig gesunken. Die Fondsgesellschaft begegnet diesem Risiko mit einer sorgfältigen Sondierung der Immobilienmarktes. Um unnötige Preisabschläge zu verhindern, wurden nur sehr wenige Verkäufe getätigt. Liquiditätsreserven wurden in die Ausbesserung der Immobilien investiert, um diese besser am Markt positionieren zu können. Diese Strategie ist darauf ausgerichtet, die Objekte erst dann zu veräußern, wenn sich die Bedingungen am Immobiliemarkt wieder vorteilhafter darstellen und zwischenzeitlich höhere Mieterträge zu vereinnahmen.

#### **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.

Im Berichtsjahr ist das Risiko eingetreten, dass die Käufer eines Pakets aus dem Portfolio der ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG in Zahlungsverzug geraten sind und den Kaufpreis nicht wie vereinbart erbracht haben. Um das Risiko zu mitigieren, wurden die Stundung des Kaufpreises bis zum 29.02.2024 sowie Stundungszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz vereinbart. Mit Zahlung und Nutzen-Lasten-Übergang im Februar 2024 wurde der Vorfall abgeschlossen. Der Fondsgesellschaft entstand kein Schaden, da sie weiterhin die laufenden Mietzahlungen vereinnahmte und für den Verzug eine entsprechende Verzinsung erhielt.

Zur Schonung der Liquidität wurde weiterhin die vorgesehene Auszahlung an die Anleger zeitlich verschoben. Sanierungs- und Baumaßnahmen unterlaufen weiterhin strenge Kostenkontrollen. Im Mietmanagement wurden Anstrengungen für die langfristige Erhöhung der Einnahmen intensiviert.

#### **d) Operationelle Risiken**

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen Personal-, IT-, Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. In der Objektgesellschaft ICD 9 OG 2 GmbH & Co. KG ergab sich im Zusammenhang mit einem Teil des Immobilienbestandes bei Ankauf eines Portfolios ein Anspruch auf Schadenersatz, der aus der Insolvenz des Verkäufers entstanden ist. Das Verfahren zur Durchsetzung des Anspruches wurde im Berichtsjahr aufgenommen. Der Ausgang des Verfahrens ist laut unserer rechtsanwaltlicher Vertretung zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

## 4.2. Chancenbericht

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

### a) Marktpreise

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

### 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 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 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 09.09.2024

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
vertreten durch ICD 9 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 des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Mannheim, den 09.09.2024



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-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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	Kapitalanlagegesetzbuch
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
usw.	und so weiter
VJ	Vorjahr
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich





