



JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG





JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 11 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	20
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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	83.393.415,69	78.480.767,66
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.815.964,59	15.601.221,67
3. Forderungen		
a) Forderungen Beteiligungsgesellschaften	0,00	6.377.580,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	17.624,47	0,00
Summe AKTIVA	88.227.004,75	100.459.569,33
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	2.104.080,00	28.900,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.118,51	2.185.670,57
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	108.915,62
b) Andere	0,00	12.450,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	113.028.014,80	97.402.030,48
b) Kapitalrücklage	2.395.775,00	2.360.835,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-8.666.282,03	-1.639.232,34
d) Verlustvortrag	-20.858.701,53	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Summe PASSIVA	88.227.004,75	100.459.569,33

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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
Sonstige betriebliche Erträge	259.402,61	0,00
Summe der Erträge	259.402,61	0,00
2. Aufwendungen	0,00	0,00
a) Verwaltungsvergütung	1.518.516,76	1.079.402,69
b) Verwahrstellenvergütung	39.861,06	28.334,29
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.639,88	35.980,10
d) Sonstige Aufwendungen	790.942,81	12.100.137,60
Summe der Aufwendungen	2.383.960,51	13.243.854,68
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.124.557,90	-13.243.854,68
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.124.557,90	-13.243.854,68
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	126.774,25
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-8.666.282,03	-1.766.006,59
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-8.666.282,03	-1.639.232,34
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.790.839,93	-14.883.087,02

3. Anhang zum 31.12.2023

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

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 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 der Objektgesellschaften. In deren Vermögensaufstellungen fließen die Immobilien grundsätzlich mit den Verkehrswerten ein; in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gelten die Anschaffungskosten hier als Verkehrswerte (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 31 Abs. 1 S. 2 KARBV).

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

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

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

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

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

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Im Jahr 2023 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 83.393 (Vorjahr: TEUR 78.481) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen ist der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaften.

Die **Barmittel** sind mit ihrem Nennbetrag in Höhe von TEUR 4.816 (Vorjahr: TEUR 15.601) ausgewiesen.

Die **Forderungen** in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6.378) wiesen im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf. Der Betrag der **Forderungen mit einer Restlaufzeit** größer einem Jahr beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0) resultieren vollständig aus der Anpassung der NIW abhängigen Vergütungen. Hierin sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 2.104 (Vorjahr: TEUR 29) berücksichtigen die voraussichtlich anfallende Kostenübernahme und Liquiditätszusagen für die ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.030 sowie voraussichtlich anfallende Abschluss- und Prüfungsgebühren und noch anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit den variablen Vergütungen. Die Berichtsgesellschaft hat sich in einer sog. Kostenübernahmevereinbarung gegenüber einer Objektgesellschaft verpflichtet, noch entstehende bzw. noch nicht fällige oder noch nicht abgerechnete Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen und entsprechende Liquidität bereitzustellen, sofern diese Objektgesellschaft aus eigenen Mitteln hierzu nicht in der Lage ist bzw. voraussichtlich nicht in der Lage sein wird. Die Übernahme der Zahlungsverpflichtung ist auf einen Höchstbetrag begrenzt.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehendem Verbindlichkeitspiegel.

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen u. Leist.	224 (2.186)	0 (0)	0 (0)	224 (2.186)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	0 (109)	0 (0)	0 (0)	0 (109)
b) Andere -sonstige Verbindlichkeiten	0 (12)	0 (0)	0 (0)	0 (12)
Summe	224 (2.307)	0 (0)	0 (0)	224 (2.307)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Vergütungen für das letzte Quartal 2023.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 85.899. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 118.277 (Vorjahr: TEUR 116.834), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.396 (Vorjahr: 2.361), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR -3.124 (Vorjahr: TEUR -213) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -21.344. Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 19.219 (Vorjahr: TEUR 5.976). Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 10.306 (Vorjahr: TEUR 1.639) als Neubewertungsrücklage im Eigenkapital ausgewiesen.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 2.384, Vorjahr: TEUR 13.244) beinhalten hauptsächlich die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 172, Vorjahr: TEUR 9.205), Fremdarbeiten im Zusammenhang mit der Prospektierung und dem Marketing (TEUR 43, Vorjahr: TEUR 2.373), die laufenden Verwaltungskosten (TEUR 1.519, Vorjahr: TEUR 1.079), die Treuhandvergütung (TEUR 95, Vorjahr: TEUR 67) und die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 456, Vorjahr: TEUR 324).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.519 (Vorjahr: TEUR 1.079) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 28) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

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

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR -8.666 (Vorjahr: TEUR -1.639) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der vier Objektgesellschaften.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung**a. Verwendungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (§ 24 Abs. 1 KARBV)**

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 124.557,90	-13.243.854,68
2. Belastung auf Rücklagenkonten	2.124.557,90	13.243.854,68
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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	98.123.633,14	32.447.125,49
1. Entnahmen für das Vorjahr	-2.853.992,61	-212.500,33
2. Zwischenentnahmen	-57.934,36	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
3.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.477.940,00	80.772.095,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.124.557,90	-13.243.854,68
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.666.282,03	-1.639.232,34
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	85.898.806,24	98.123.633,14

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)	118.277.000,00	116.834.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-3.124.427,30	-212.500,33
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	2.395.775,00	2.360.835,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	-31.649.541,46	-20.858.701,53
	85.898.806,24	98.123.633,14

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Vermögen	88.227.004,75	100.459.569,33	34.932.482,44
Schulden	2.328.198,51	2.335.936,19	2.485.356,95
Nettoinvestmentvermögen	85.898.806,24	98.123.633,14	32.447.125,49
Gez. Kapital	118.277.000,00	116.834.000,00	37.754.000,00
Wert der laufenden Anteile *	72,63 %	83,99 %	85,94 %

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

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

An der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind 3.169 Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 118.277.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 118.277.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 85.898.806,24. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,73.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

b. Investmentanlagevermögen

Das Investmentanlagevermögen besteht aus den Beteiligungen der nachfolgenden Objektgesellschaften.

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb / Gründung	Beteiligungswert TEUR
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	5.870
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	24.389
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.08.2021	22.416
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	01.03.2022	30.718

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

Gesamtkosten	EUR 2.383.960,51
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 93.272.206,68
= Gesamtkostenquote	2,56 %

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 1.518.516,76
Eigenkapitalvermittlung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR 172.025,00
Haftungsvergütung ICD 11 GmbH	EUR 455.555,03
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR 94.907,30
Verwahrstellenvergütung M. M. Warburg & Co	EUR 39.861,06

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

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

Übertragungskosten sind im Jahr 2023 nicht angefallen.

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

f. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit Vertrag vom 25. Juli 2024 wurde eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und der ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG über EUR 2.030.000,00 geschlossen. Die daraus erwarteten Verpflichtungen sind bereits bilanziert. Darüber hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

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

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

g. Geschäftsführung

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

Sascha Müller, Crailsheim, Kaufmann

Holger Kalmbach, Langen (Hessen), Kaufmann (bis zum 31. Januar 2024)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Januar 2024 wurde Herr Ingo Kroiß mit Wirkung zum 1. Februar 2024 zum weiteren Geschäftsführer bestellt.

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 Stresstestzyklen. Die Stressfaktoren werden unterschieden in Bezug auf die unterschiedlichen Phasen bei aktiven Investmentfonds bzw. in Abwicklung befindliche Investmentfonds ohne Immobilien. Dabei werden je AIF im Rahmen verschiedener risiko-adäquater Szenarien die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

b. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind vorhanden und liegen somit bei rd. 94,50 %.

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 97,10 % (Vorjahr: 86,48 %) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 102,71 % (Vorjahr: 102,38 %).

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 11 OG 1 GmbH & Co. KG	1.470.000	580.000	7.540.000	31.07.2024
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	1.480.000	0	27.930.000	31.07.2024
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	730.000	1.500.000	24.680.000	03.07.2024
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	260.000	150.000	33.210.000	11.07.2024
Gesamt	3.940.000	2.230.000	93.360.000	

b. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Der Geschäftsführer der Komplementärin ICD 11 GmbH, Herr Holger Kalmbach, legte mit Wirkung zum 31. Januar 2024 sein Amt als Geschäftsführer nieder. Die Gesellschafterversammlung der Komplementärin beschloss am 18. Januar 2024 einstimmig die Ernennung von Ingo Kroiß zum weiteren Geschäftsführer ab dem 1. Februar 2024. Er ist einzelvertretungsbe-rechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

IX. Anlage zum Anhang

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

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks W/B ¹	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstückgröße (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG				8.019	-	4.229
Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	W	12.05.2022	2023	2.655	-	2.065
Wolfsburg - Haydnring 26-28	W	28.12.2023	1953	1.064	-	890
Wolfsburg - Haydnring 45-55	W	28.12.2023	1953	4.300	-	1.274
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG				24.569	5.514	21.318
90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	W, B	10.12.2021	1900-1910	390	96	667
90763 Fürth, Simonstr. 30	W	10.12.2021	1900-1948	690	350	655
90762 Fürth, Sommerstr. 11	W, B	10.12.2021	1886-1910	700	445	548
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	W, B	10.12.2021	1954	446	257	683
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	W, B	10.12.2021	1954	699	657	846
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	W	10.12.2021	1980	2.035	-	1.332
45127 Essen, Kasteienstr. 6	W, B	10.12.2021	1962	385	879	313
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	W	10.12.2021	1953	767	-	768
99089 Erfurt, Nordstr. 10	W	10.12.2021	1910	253	-	497
73730 Esslingen am Neckar, Albblick 13	W	29.03.2022	1978	1.245	-	1.039
Essen, Abteistr. 13+15	W, B	18.07.2022	1970	260	313	224
Essen, Brunnenstr. 25 + 25a / 27 +27a	W, B	18.07.2022	1950	1.281	551	702
Essen, Brunnenstr. 35a / Hohenzollernstr. 51	W	18.07.2022	1952	438	-	1.121
Essen, Gemarkenstr. 131-135	W, B	18.07.2022	1987	1.849	1.140	1.976
Wuppertal, Friedrich-Engels- Allee 236-238	W, B	18.07.2022	1960	1.503	827	1.413
Essen, Hohenzollernstr. 61	W	18.07.2022	1951/1952	1.096	-	411
Wuppertal, Heinrich-Böll-Str.200, Hilgershöhe 26-30	W	18.07.2022	1970	8.762	-	7.038
58636 Iserlohn, Westfalenstr. 91, 93	W	31.03.2023	1963	1.770	-	1.084
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG				52.234	132	25.872
37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	W	11.02.2020	1958	10.743	-	4.756
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	W	11.02.2020	1958	12.425	-	5.421
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	W	11.02.2020	1980	6.079	-	3.142
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	W	11.02.2020	1958	6.368	-	2.472
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	W, B	11.02.2020	1962	386	132	128

¹ Wohngrundstück/Gewerbegrundstück

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks W/B ¹	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	W	13.05.2022	1972	6.456	-	2.868
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	W	13.05.2022	1954/1956	1.307	-	1.914
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	W	13.05.2022	1957	444	-	625
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	W	13.05.2022	1971	2.913	-	2.867
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	W	13.05.2022	1900	593	-	510
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	W	13.05.2022	1900	3.560	-	480
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	W	13.05.2022	1900	960	-	688
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG				36.607	1.551	24.810
Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	W	20.06.2022	1972	2.640	-	1.029
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölckernstr. 21, 21a	W, B	20.06.2022	1920	720	242	953
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	W	20.06.2022	1973	965	-	618
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	W, B	20.06.2022	1965	382	303	1.002
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	W	20.06.2022	1960	802	-	427
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	W	20.06.2022	1960	1.111	-	700
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	W	20.06.2022	1904	396	-	423
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeler 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	W, B	20.06.2022	1958	4.580	60	3.528
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	W	20.06.2022	1992	1.026	-	733
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	W	20.06.2022	1906	2.731	-	1.339
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	W, B	20.06.2022	1956	1.933	946	1.033
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	W	20.06.2022	1963	2.206	-	1.634
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	W	20.06.2022	1910/1991	1.941	-	556
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	W	20.06.2022	1985	1.492	-	2.478
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	W	20.06.2022	1982	7.458	-	2.322
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	W	20.06.2022	1905	772	-	1.209
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	W	20.06.2022	1905	410	-	662
34125 Kassel, Mönchebergstr. 25-27 (Liebigstr."Erholungsfläche")	W	17.05.2023	1987	5.042	-	4.164
ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG				116.065	7.197	74.065

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert, gem. letztem Gutachten / Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	FK ² in %
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG			5.040.000,00	285.590,00	617.109,00	0,00
Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze Neubau	100%	unbefristet	2.720.000,00	285.590,00	284.791,16	0,00
Wolfsburg – Haydnring 26-28	14%	unbefristet	925.000,00	66.006,00	124.496,45	0,00
Wolfsburg – Haydnring 45-55	13%	unbefristet	1.395.000,00	99.120,00	207.821,39	0,00
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG			45.260.000,00	2.249.815,08	6.165.958,02	55,72
90762 Fürth, Otto-Seeling-Promenade 16	0,00%	unbefristet	2.450.000,00	93.129,12	312.483,61	51,93
90763 Fürth, Simonstr. 30	11%	unbefristet	2.119.000,00	75.907,44	263.459,29	
90762 Fürth, Sommerstr. 11	0,0%	unbefristet	2.262.000,00	84.205,32	301.148,58	
90459 Nürnberg, Kopernikusstr. 6	0,00%	unbefristet	2.578.000,00	102.275,88	332.338,74	
90443 Nürnberg, Gostenhofer Hauptstr. 53	0,00%	unbefristet	4.089.000,00	168.388,56	487.612,46	
96317 Kronach, Friesener Str. 23, 25, Friesener Torweg 2	6,86%	unbefristet	1.672.000,00	88.686,60	189.973,22	
45127 Essen, Kasteienstr. 6	12,73%	unbefristet	2.490.000,00	122.882,52	327.929,54	62,63
42389 Wuppertal, Kohlenstr. 29,31	0,00%	unbefristet	970.000,00	58.972,20	145.010,41	50,18
99089 Erfurt, Nordstr. 10	0,00%	unbefristet	970.000,00	41.688,00	148.049,75	50,92
73730 Esslingen am Neckar, Albblick 13	4,50%	unbefristet	3.550.000,00	138.242,40	499.939,58	69,86
Essen, Abteistr. 13+15	66,92%	unbefristet	680.000,00	57.711,00	87.179,31	52,94
Essen, Brunnenstr. 25 + 25a / 27 +27a	22,67%	unbefristet	2.300.000,00	104.342,40	285.446,38	
Essen, Brunnenstr. 35a / Hohenzollernstr. 51	9,95%	unbefristet	1.990.000,00	96.232,20	258.277,43	
Essen, Gemarkenstr. 131-135	6,61%	unbefristet	5.200.000,00	290.836,44	745.795,95	
Wuppertal, Friedrich-Engels-Allee 236-238	30,86%	unbefristet	2.150.000,00	167.985,96	330.642,75	
Essen, Hohenzollernstr. 61	14,08%	unbefristet	690.000,00	34.350,72	90.828,00	0,00
Wuppertal, Heinrich-Böll-Str.200, Hilgershöhe 26-30	6,85%	unbefristet	7.650.000,00	434.410,32	1.125.370,78	64,76
58636 Iserlohn, Westfalenstr. 91, 93	0,00%	unbefristet	1.450.000,00	89.568,00	234.472,24	58,23

² Fremdkapitalanteil

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert, gem. letztem Gutachten / Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	FK² in %
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG			25.570.000,00	1.789.543,80	4.173.970,95	43,23
37269 Eschwege, Akazienweg 1-11, 2-8	24,95%	unbefristet	4.270.000,00	309.437,52	606.061,54	55,53
37269 Eschwege, Buchenweg 2-8, 1-15	21,90%	unbefristet	4.710.000,00	344.510,88	698.374,29	
37269 Eschwege, Eichenweg 2-12	18,53%	unbefristet	2.800.000,00	202.055,28	402.886,12	
37269 Eschwege, Kastanienweg 2-8, 9-11	21,26%	unbefristet	2.190.000,00	159.468,36	338.542,60	
37269 Eschwege, Platz d. Deutschen Einheit 3	0,00%	unbefristet	290.000,00	18.744,00	35.107,60	
32425 Minden, Grüner Weg 29 / Roßbachstr. 2,4	9,98%	unbefristet	4.930.000,00	248.467,20	811.950,56	44,54
31141 Hildesheim, Roonstr. 21-22 / Goslarsche Str. 28	4,29%	unbefristet	3.050.000,00	152.675,04	465.093,18	
31137 Hildesheim, Heinrichstr. 17	12,08%	unbefristet	1.000.000,00	48.310,68	165.382,41	
45896 Gelsenkirchen, Scheideweg 63 f, h	29,15%	unbefristet	2.300.000,00	196.527,00	359.477,30	0,00
44805 Bochum, Lothringer Str. 57	2,03%	unbefristet	820.000,00	40.719,00	131.695,95	0,00
01591 Riesa, Alleestr. 11/11a	33,70%	unbefristet	590.000,00	29.795,64	73.097,17	0,00
04808 Wurzen, Bgm.-Schmidt-Platz 19	11,64%	unbefristet	620.000,00	38.833,20	86.302,23	0,00
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG			51.065.000,00	2.416.151,04	7.664.586,81	51,38
Elmar - 36304 Alsfeld, Lauterbacher Str. 37-45	0,00%	unbefristet	1.170.000,00	72.636,00	200.039,50	59,08
Elmar - 90459 Nürnberg, Wölckernstr. 21, 21a	5,50%	unbefristet	3.520.000,00	128.053,80	417.488,30	
Elmar - 35415 Pohlheim, Admonter Ring 67	0,00%	unbefristet	940.000,00	50.971,20	155.144,90	
Elmar - 35390 Gießen, Neue Bäume 7	3,80%	unbefristet	3.550.000,00	173.363,64	550.620,83	
Elmar - 35390 Gießen, Schottstr. 19	0,00%	unbefristet	1.110.000,00	50.692,44	154.982,88	
Elmar - 35390 Gießen, Moltkestr. 2, 2A	0,00%	unbefristet	1.650.000,00	74.998,32	255.377,72	
Elmar - 35398 Gießen, Rödheimer Str. 58	0,00%	unbefristet	855.000,00	39.000,00	139.424,50	
Elmar - 58636 Iserlohn, Bädeker 1-6,8, Sundernallee 1, Mendener Str. 132,134,136	6,44%	unbefristet	4.350.000,00	262.635,12	761.596,51	
Elmar - 35423 Lich, Gottlieb-Daimler-Str. 1	0,00%	unbefristet	1.360.000,00	70.841,76	201.168,75	

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietverträge	Verkehrswert, gem. letztem Gutachten / Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	FK ² in %
Elmar - 14129 Berlin, Münchowstr. 1	0,00%	unbefristet	4.000.000,00	98.613,96	670.925,55	
Elmar - 86154 Augsburg, Bleicherbreite 21	35,41%	unbefristet	5.240.000,00	190.003,92	676.027,20	
Elmar - 61130 Nidderau, Wiegenstr. 15	0,00%	unbefristet	3.240.000,00	125.997,60	515.331,92	
Elmar - 35396 Gießen, Gießener Str. 10, 10A	9,26%	unbefristet	1.110.000,00	55.265,64	170.280,50	
Elmar - Magdeburg, Wolmirstedter Str. 20 - 23	100,00%	unbefristet	1.410.000,00	215.579,88	204.598,16	0,00
Elmar - Berlin, Kienbergstr. 1-3	8,19%	unbefristet	6.010.000,00	224.240,52	948.933,79	0,00
Elmar - Eberswalde, Marienstr. 4	5,31%	unbefristet	2.280.000,00	119.190,00	379.218,78	74,96
Elmar - Eberswalde, Zimmerstr. 11	0,00%	unbefristet	1.170.000,00	61.767,36	200.041,92	
34125 Kassel, Mönchebergstr. 25-27 (Liebigstr. "Erholungsfläche")	0,67%	unbefristet	8.100.000,00	402.299,88	1.053.477,94	57,90
ICD 11 OG 1 - 4 GmbH & Co. KG			128.935.000,00	6.741.099,92	18.621.624,78	49,15

Mannheim, den 22.08.2024

Die Geschäftsführung der
ImmoChance Deutschland 11 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 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds gemäß den Vorschriften der §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und /oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

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

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Investition / Bewirtschaftung. Das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit liegt in dieser Periode in der Erweiterung des Immobilienportfolios zu günstigen Konditionen sowie in der Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen in den Bestandsimmobilien.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ³
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	3.168	118.276.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁴	ICD 11 GmbH	0	0
Summe		3.169	118.277.000

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft bestehen in der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Es wird angestrebt, die Anleger bereits während der Fondslaufzeit an den Ergebnissen aus den Investitionen durch Auszahlungen partizipieren zu lassen.

³ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

⁴ Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

b) Anlagepolitik

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

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

c) Anlagestrategie

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

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**a) Allgemeine Angaben**

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

b) Vertragsdauer und Kündigung

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

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

c) Leistungsumfang

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

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

d) Haftungsregelungen

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

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

e) Vergütungen

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

Leistung	Prozentsatz	Bemessungsgrundlage	Betrag (EUR)
Prospektierung	2,00 %	Kommanditkapital	28.760
Laufende Verwaltung ⁵	1,60 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungstichtag geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals	1.518.517
Ankaufsvergütung	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Verkaufsvergütung	0,25 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 40,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ⁶	-

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 Abschluss-erstellung	CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hamburg	20.12.2022
IT-Systeme	Net-Solution GmbH, Heddesheim	01.11.2016
Informationssicherheits-beauftragter (ISB)	Security Assist GmbH, Dortmund	22.03.2022
Facility- / Property Management	Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim	10.01.2023
	IVK Immobilienverwaltung Kirchmann GmbH (Vertragslaufzeit beendet am 30.09.2023)	30.09.2022
	kfh Immobilien Management GmbH, Bielefeld	13.09.2022
	Heidelberger Hausverwaltung GmbH, Heidelberg	28.08.2023

⁵ Bis 31.12.2017 galt eine Mindestgebühr von 175.000 EUR p. a. Beinhaltet Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaften sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

⁶ Betrag, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 5 % p.a. nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

Dienstleistung	Unternehmen	Vertragsbeginn
Technische Ankaufsprüfung	Invest & Asset GmbH, Crailsheim	05.07.2021
Finanzierungsvermittlung	Primus Valor AG, Mannheim	01.07.2021
Treuhandvertrag	Officium Treuhand GmbH, Mannheim	22.06.2021

g) Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- organisatorische Maßnahmen, wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potentielle Interessenkonflikte ermittelt,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in Ihrem Tätigkeitsbereich wie z. B. Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

h) Faire Behandlung der Anleger

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

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

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

b) Leistungsumfang

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Gesamtwirtschaft

Im vergangenen Jahr war die Gesamtwirtschaft weiterhin 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

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 ist im Wesentlichen durch betriebliche Aufwendungen und die nicht realisierten negativen Ergebnisse beeinflusst. Bei der Investmentgesellschaft sind Aufwendungen in Höhe von 1.518.517 EUR für die Kapitalverwaltungsgesellschaft entstanden. Für die Eigenkapitalvermittlung fielen 172.025 EUR an, die Aufwendungen für Fremdarbeiten (Vertrieb, Marketing) beliefen sich auf 43.140 EUR. Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 550.462 EUR. An die Verwahrstelle wurden Vergütungen in Höhe von 39.861 EUR gezahlt. Zinserträge sind in Höhe von 259.403 EUR angefallen. Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -2.124.558 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -8.666.282 EUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf insgesamt -10.790.840 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 93.272.206,68 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 2,56 % auszuweisen.

2.3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum Bilanzstichtag bei 154.527.594 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 63.373.066 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten. In welchem Umfang einzelne Objekte fremdfinanziert sind, berichten wir im Anhang, in der Übersicht der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

b) Investitionen

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

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 4.815.965 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Gegenüber einer Objektgesellschaft wurde eine Kostenübernahmevereinbarung getroffen, die unter Abschnitt 2.6. weiter erläutert wird.

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 83.393.416 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel mit einem Wert von 4.815.965 EUR und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 17.624 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 2.328.198 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 85.898.806 EUR zurückzuführen.

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

Objektgesellschaft	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	5.869.849
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	24.389.450
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	25.08.2021	22.416.389
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	01.03.2022	30.717.728

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 eine Auszahlung in Höhe von 4,25 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital geleistet.

b) Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 85.898.806 EUR. Bei 118.277.000 Anteilen beträgt der Anteilswert 0,73 EUR. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilswert ⁷ (EUR)
2021	32.447.125	0,86
2022	98.123.633	0,84
2023	85.898.806	0,73

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 11 OG 1 GmbH & Co. KG	8.019	37.560	4,68	11,53
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	26.832	187.485	6,99	7,10
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	26.004	149.129	5,73	5,44
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	26.361	201.346	7,64	7,08

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir ein für den Einkauf freundliches Marktumfeld vorgefunden, sodass die Investmentgesellschaft über Objektgesellschaften mehrere neue Immobilien erworben hat. Einzelheiten dazu folgen im Tätigkeitsbericht.

⁷ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

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

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds als stabil beurteilt.

3. Tätigkeitsbericht

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

Die Investmentgesellschaft konnte während des Berichtsjahres weitere Objekte für das Portfolio erwerben. Für die in den Vorjahren erworbenen Objekte konnte in der Bewirtschaftungsphase mit der Renovierung und Sanierung voranschreiten. Die wertsteigernden Maßnahmen sollen sich einerseits in einem gestiegenen Mietzins und andererseits in einem höheren Verkaufserlös widerspiegeln.

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

3.1. Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG hat am Standort Wolfsburg zwei Liegenschaften erworben: Haydnring 26-28 mit 16 Wohneinheiten und Haydnring 45-55 mit 24 Wohneinheiten. Die Kaufverträge hierfür wurden am 28.12.2023 unterzeichnet und der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 31.12.2023 statt. Die Kaufpreise von insgesamt 2.320.000 EUR wurden aus Eigenmitteln erbracht.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG hat mit Kaufvertrag vom 31. Mai 2023 in Iserlohn, Westfalenstr. 91 und 93 eine weitere Investition getätigt. Es handelt sich hierbei um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohneinheiten. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand zum 01.09.2023 statt. Der Kaufpreis betrug 1.430.000 EUR und wurde zum Teil fremdfinanziert durch ein Darlehen bei der Sparkasse Witten in Höhe von 850.000 EUR.

Die am 25. August 2021 gegründete Immobilien-Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG hat mit Datum vom 16. Oktober 2023 einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Rheine geschlossen. Der Kaufpreis beträgt EUR 2.780.000,00. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2024.

Die Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 hat mit Kaufvertrag vom 17.05.2023 zwei Mehrfamilienfamilienhäuser mit insgesamt 159 Wohneinheiten in Kassel, Mönchebergstraße 25-27 erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.09.2023 statt. Der Kaufpreis betrug 7.100.000 EUR und wurde ebenfalls zum Teil fremdfinanziert. Hierfür wurde ein Darlehen bei der Deutschen Kreditbank AG in Höhe von 4.700.000 EUR aufgenommen.

3.2. Veräußerungsgeschäfte

Zur Optimierung des Portfolios wurden in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG im Berichtsjahr am Standort Berlin, Kienbergstraße 1-3 zwei einzelne Wohneinheiten veräußert. Die zwei Wohnungen mit einer Fläche von je rund 30 m² haben einen Kaufpreis von 95.000 EUR bzw. 109.520 EUR erzielt.

3.3. Bauliche Maßnahmen

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

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG wurde der Neubau in Wolfsburg-Weyhausen, An der Klanze, vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurde das Kellergeschoss mit Tiefgaragen erstellt. Ebenfalls finalisiert wurde das Erdgeschoss mit Erstellung des tragenden Mauerwerks sowie der Erdgeschossdecke. Für das erste Obergeschoss wurden ebenfalls das Mauerwerk und die Decke fertiggestellt.

In der Objektgesellschaft ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG wurden an fast allen Standorten umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt:

- Essen: Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in Wohnräumen, Elektroarbeiten, Fassadenarbeiten und -anstrich
- Esslingen: Heizöltankrevision und Abdichtung Dach
- Fürth: Wohnungssanierungen und Erneuerung Gastherme
- Kronach: Fenstertausch, Wärmedämmverbundsystem
- Nürnberg: Rückbau Gewerbeeinheit, Einbau Fettabscheideanlage
- Wuppertal: Austausch Treppenhausfenster und Türen, Elektrosanierungen, Wohnraumsanierungen, Fassadenarbeiten

Die baulichen Maßnahmen für das Portfolio der Objektgesellschaft ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG hatten folgenden Umfang:

- Eschwege: Elektroarbeiten, Erneuerung Heizungsanlagen, Wohnraumsanierungen, Fenstertausch, Austausch Thermen, Heizkörpermontage, Erneuerung Terrasse
- Gelsenkirchen: Entrümpelung, Treppenhausrenovierung, Wohnraumsanierung
- Hildesheim: Wohnraumsanierung
- Minden: Wohnraumsanierung, Elektro-Teilinstallation und Neuinstallation, Balkonsanierung

Auch in der Objektgesellschaft ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG wurde die Aufwertung der Bestandsimmobilien im großen Umfang vorangetrieben:

- Augsburg: Betonsanierung, Klimatisierung
- Berlin: Wohnungsräumung
- Gießen: Treppenhausrenovierung, Sanierung der Dachterrasse
- Iserlohn: Wohnraumsanierung, Heizungsaustausch, Elektroinstallationen
- Nidderau: Instandsetzung Fahrbahn, Freilegung Abwasserkanal
- Nürnberg: Sanierung Elektroinstallation, Thermentausch
- Pohlheim: Fassadenarbeiten

3.4. Portfoliostruktur

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

Objektgesellschaft	Standort(e)	Verkehrswerte BJ (EUR)	Verkehrswerte VJ (EUR)
ICD 11 OG 1 GmbH & Co. KG	Wolfsburg, Wolfsburg-Weyhausen	5.040.000*	1.870.000
ICD 11 OG 2 GmbH & Co. KG	Fürth, Nürnberg, Kronach, Essen, Wuppertal, Erfurt, Esslingen am Neckar, Iserlohn	45.260.000*	23.445.000
ICD 11 OG 3 GmbH & Co. KG	Eschwege, Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum, Riesa, Wurzen	27.570.000	28.140.000
ICD 11 OG 4 GmbH & Co. KG	Alsfeld, Nürnberg, Pohlheim, Gießen, Iserlohn, Lich, Berlin, Augsburg, Nidderau, Magdeburg, Eberswalde, Kassel	51.065.000*	43.750.000
Gesamt		128.935.000	97.205.000

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

3.5. 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 06.10.2023, 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 11 OG 1 GmbH & Co.KG	2.150.000,00	4.600.000,00	100.000,00	6.650.000,00
ICD 11 OG 2 GmbH & Co.KG	28.750.000,00	2.150.000,00	4.450.000,00	26.450.000,00
ICD 11 OG 3 GmbH & Co.KG	20.800.000,00	4.650.000,00	0,00	25.450.000,00
ICD 11 OG 4 GmbH & Co.KG	28.400.000,00	9.200.000,00	4.500.000,00	33.100.000,00
Gesamt	80.100.000,00	20.600.000,00	9.050.000,00	91.650.000,00

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

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

a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. Zinsänderungsrisiken sind in der aktuellen Phase der Investmentgesellschaft noch vorhanden, da bei einem Teil der Finanzierungen ein variabler Zinssatz vereinbart wurde. Maßnahmen, die das Risiko mitigieren, werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG erarbeitet. Diese bestehen im Wesentlichen in der Vereinbarung von Festzinsen bzw. in der Diversifikation der Zinsbindungsfristen. 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 wurde mit einer Objektgesellschaft eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, um eventuelle Liquiditätsengpässe bei der Objektgesellschaft zu verhindern. Diese wurde in der Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft entsprechend berücksichtigt. Das Liquiditätsrisiko wird überwacht und gesteuert, sodass es als gering anzusehen ist.

4.2. Chancenbericht

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

a) Marktpreise

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

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

b) Operationelle Chancen

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

c) Liquidität

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

4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

Veränderte Gegebenheiten der Risikolage werden durch die Prozesse und Wirkmechanismen des 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 keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Prospektierung durchgeführt worden.

Mannheim, den 22.08.2024

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 11 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 22.08.2024



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 Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim eingesehen werden. Nach der Feststellung des Jahresabschlusses wird dieser im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM-VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIFs
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BJ	Berichtsjahr
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
ff.	fortfolgende
gem.	gemäß
gez.	gezeichnet
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GJ	Geschäftsjahr
HGB	Handelsgesetzbuch
ICD	ImmoChance Deutschland
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
InvKG	Investmentkommanditgesellschaft
IRR	Internal Rate of Return (interner Zinsfuß)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	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
VJ	Vorjahr
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich



