

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



ANLEGERINFORMATION & JAHRESBERICHT 2023

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(WKN A3D104 | ISIN DE000A3D1040)





Inhaltsverzeichnis

TEIL I – Anlegerinformation 2023	5
Vorwort	5
1. Das Investment auf einen Blick	6
1.1. Kennzahlen zum 31.12.2023.....	6
2. Bericht der Geschäftsführung	7
2.1. Kapitalstruktur.....	7
2.2. Erträge und Aufwendungen.....	8
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	9
2.4. Prognosebericht der Geschäftsführung.....	10
3. Bericht des Portfoliomanagements / Assetmanagements	11
3.1. Überblick Ankäufe.....	11
3.2. Überblick Verkäufe	12
3.3. Portfoliostruktur	12
3.4. ESG - Maßnahmen.....	13
3.5. Vermietungsmanagement	14
3.6. Ausblick des Portfoliomanagements.....	14
4. Bericht des Fondsmanagements	16
4.1. Risiko- und Chancenbericht	16
4.3. Steuerliche Behandlung der Einkünfte.....	20
Schlusswort	23

TEIL II – Jahresbericht 2023	24
Bilanz zum 31.12.2023	24
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023	25
Anhang zum 31.12.2023	26
Lagebericht zum 31.12.2023	42
Bilanzeid	53
Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	53
Abkürzungsverzeichnis	54

TEIL I – Anlegerinformation 2023

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen hiermit die Anlegerinformation 2023 für Ihr Investment „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ (kurz: ICD 12 R+) zu übermitteln.

Der Jahresbericht 2023, bestehend aus dem Jahresabschluss per 31.12.2023, (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie dem Lagebericht, steht Ihnen auf unserer Homepage www.alpha-ordinatum.de/icd-12-renovation-plus/ zur Verfügung. Er ist außerdem dieser Anlegerinformation beigelegt. Der Jahresbericht 2023 enthält alle Zahlen und Fakten des Geschäftsjahres 2023 und stellt die Grundlage für Ihre Stimmabgabe im Rahmen der Gesellschafterversammlung als Mitgesellschafter unseres Fonds dar. Weitere Details hierzu sind dem Abschnitt 4. Bericht des Fondsmanagements zu entnehmen.

Ergänzend zum Jahresbericht betrachten wir in der jährlichen Anlegerinformation einzelne Bereiche der Geschäftstätigkeit auf Ebene der Objektgesellschaften detaillierter bzw. erläutern diese, um Ihnen ein genaueres Bild über Ihr Investment zu vermitteln.

Die Gesamtwirtschaft in Deutschland ist im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin von Krisen geprägt gewesen und konnte sich nur schleppend entwickeln. Das bereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel um 0,3 % geringer aus als im Vorjahr. 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 Preisentwicklung der Wohnimmobilien erfuhr im vergangenen Jahr eine sehr dynamische Abwärtsbewegung, scheint inzwischen jedoch ihren Tiefpunkt erreicht zu haben.

Für den aktuellen Fonds bieten somit gesunkene Immobilienpreise die Chance zum antizyklischen Investieren. Die Ankäufe für das Portfolio konnten entsprechend zu teilweise besseren Konditionen durchgeführt werden, als in der Prospektierung des Fonds ursprünglich kalkuliert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH

vertreten durch



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters

1. Das Investment auf einen Blick

1.1. Kennzahlen zum 31.12.2023

Bewirtschaftungskennzahlen	
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand	133 Einheiten
Bewirtschaftete Nutzfläche Gesamtbestand	7.708 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten	133 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Gesamtbestand	88 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand	6,76 € / m ²

Ergebniskennzahlen	
Jahresnettokaltmiete Gesamtbestand	624.975 EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	5.653 EUR
Realisiertes Ergebnis auf Ebene der Objektgesellschaften	- 67.940 EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p. a.	0 %

Bilanzielle Kennzahlen	
Fondsvermögen NIW	26.616.575,84 EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen	9.000.000 EUR
Anteilswert ¹	0,86 EUR
Auszahlung an Anleger ²	0 EUR
Gesamtliquidität des Fonds	14.322.655 EUR
Fremdkapital Gesamtbestand	0 EUR

¹ Ein Anteil beträgt 1,00 Euro.

² Pro rata temporis, bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital.

2. Bericht der Geschäftsführung

Im Bericht der Geschäftsführung werden einzelne betriebswirtschaftliche Größen des Investmentfonds aufgegriffen, um sie näher zu erläutern. Die einzelnen Kennzahlen sollen einen Einblick in die operative Tätigkeit der Gesellschaft ermöglichen und zum Verständnis der Jahresabschlusszahlen beitragen.

2.1. 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.

a) Eigenkapital

Das Eigenkapital des Fonds setzt sich zusammen aus dem Eigenkapital der Investmentgesellschaft zuzüglich dem Eigenkapital der Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften werden je nach Bedarf mit Eigenkapital aus der Investmentgesellschaft ausgestattet. Dies hängt z. B. von den geplanten Geschäften und Maßnahmen ab.

	Fondsgesellschaft	Objektgesellschaften
Eigenkapital	25.685.572 EUR	17.242.060 EUR
Bilanzsumme	26.881.021 EUR	18.568.725 EUR
Eigenkapitalquote	96 %	93 %

b) Fremdkapital

Die Aufnahme von Fremdkapital schafft die Grundlage, um Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen. Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements. Gemäß den Anlagebedingungen und den gesetzlichen Vorschriften für geschlossene Investmentfonds ist die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von höchstens 150 % des Eigenkapitals zulässig. Die Grenze für Fremdkapital lag im Jahr 2023 demnach bei 39.561.360 EUR (150 % des aggregierten Kommanditkapitals³ in Höhe von 26.374.240 EUR zum 31.12.2023). Auf Ebene der Objektgesellschaften wurden im Berichtszeitraum noch keine Darlehen aufgenommen. Im aktuellen Wirtschaftsjahr sind erste Gespräche mit Finanzinstituten durchgeführt worden.

³ Gem. Anlagebedingungen §4 Leverage und Belastungen: Kapital nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen.

c) Liquidität

Die Liquidität beinhaltet insbesondere Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe, Renovierungen und Bauvorhaben. Daneben erfolgt die Bedienung der Zins- und Tilgungsbelastungen sowie die Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung aus der laufenden Liquidität.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird eine rollierende Liquiditätsplanung erstellt und in regelmäßigen Abständen einem Liquiditätsstresstest unterzogen. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung werden Anlegerauszahlungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten kalkuliert.

2.2. Erträge und Aufwendungen

a) Phase des Investments

Die Anlageziele der Gesellschaft bestehen in der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien 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.

Die Investmentgesellschaft befindet sich seit März 2023 in der Platzierungsphase und konnte bis zum 31.12.2023 über Beteiligungen an Objektgesellschaften den Ankauf eines Portfolios und weiterer Objekte erfolgreich abschließen. Mit der Bewirtschaftung konnte aufgrund des Nutzen-Lasten-Übergangs zum Teil am 01.12.2023 begonnen werden.

b) Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen

In der folgenden Darstellung werden Erträge und Aufwendungen in den Objektgesellschaften kumuliert und gegenübergestellt. Nicht zahlungswirksame Aufwendungen, wie zum Beispiel Abschreibungen auf Gebäude, sind nicht berücksichtigt.

Ebenfalls nicht dargestellt sind Erwerbe von Objekten, deren Auszahlungen nicht den Erlös schmälern, sondern als Vermögensgegenstände in der Bilanz aktiviert werden.

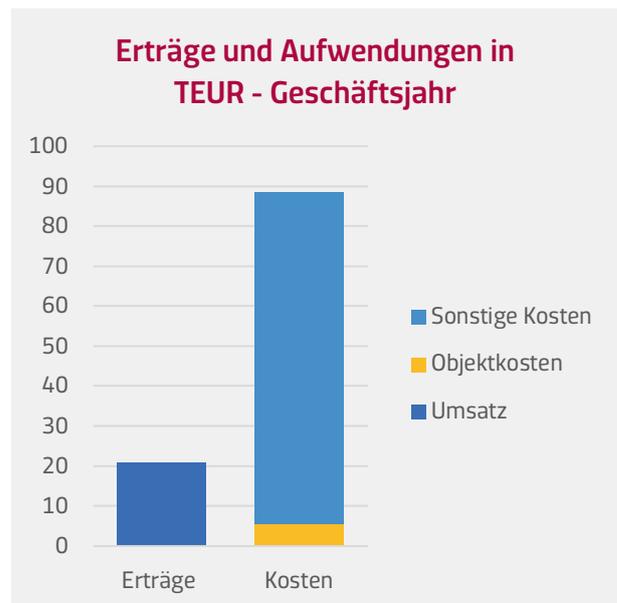
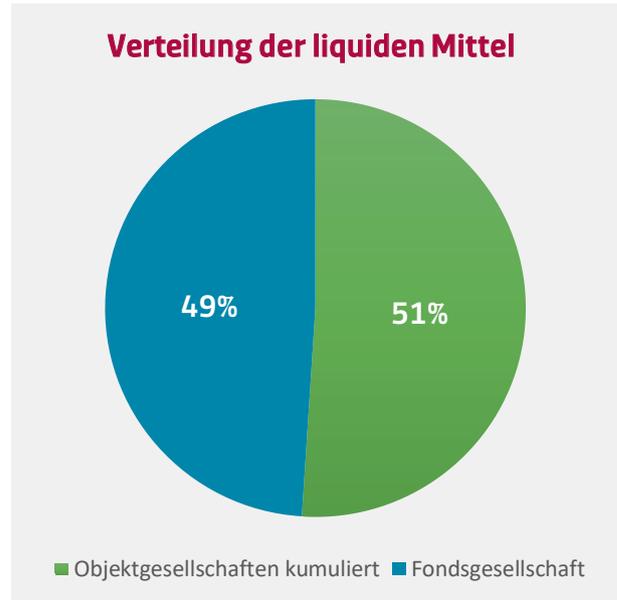
Umsatzerlöse

Umsatzerlöse setzen sich grundsätzlich aus Einnahmen aus Mieten, Vorauszahlungen für Nebenkosten und Verkaufserlösen zusammen.

Mieterträge

Mieterträge werden aufgrund der strukturellen Organisation in den Objektgesellschaften generiert.

Der Nutzen-Lasten-Übergang der erworbenen Objekte in Solingen fand zum 01.12.2023. Die Mieteinnahmen sind ausschließlich im letzten Monat des Berichtsjahres angefallen und betragen 20.678 EUR. In den Mieterträgen sind die eingenommenen Nebenkostenvorauszahlungen nicht enthalten. Diese werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen von den tatsächlich angefallenen Nebenkosten abgezogen und gegenüber den Mietern direkt abgerechnet.



Sonstige Erträge

Unter den sonstigen Erträgen werden Einnahmen erfasst, die nicht direkt aus der Vermietungstätigkeit erzielt werden. Dies können Erträge aus Schadenersatzleistungen oder periodenfremde Erträge sein. Im Berichtszeitraum sind keine sonstigen Erträge angefallen.

Aufwendungen

Objektkosten

Objektkosten enthalten im Wesentlichen Instandhaltungskosten, Leerstandskosten, Objektverwaltungskosten sowie nicht umlagefähige Kosten. Einige dieser Kosten stellen unsere wichtigsten Drehschrauben dar, da wir hier gezielt das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien beeinflussen können. Im Geschäftsjahr 2023 sind Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie Betriebskosten in Höhe von insgesamt 5.653 EUR angefallen.

Sonstige Kosten

Sonstige betriebliche Kosten der Vermietungstätigkeit fallen beispielsweise für Vermittlungsprovisionen, Abschluss- und Prüfungskosten oder als Forderungsverluste an. Im Berichtszeitraum fielen Kosten für Rechtsberatung, Haftungsvergütungen und Gutachtenerstellung in Höhe von insgesamt 82.965 EUR an.

Zinsaufwand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine Zinsen gezahlt worden, da für den Erwerb der ersten Immobilien des Portfolios kein Fremdkapital aufgenommen werden musste.

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Auszahlungen der Investmentgesellschaft

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig von der verfügbaren Liquidität der Investmentgesellschaft.

In der Phase der Platzierung werden noch keine Auszahlungen getätigt. Das eingeworbene Kommanditkapital wird zunächst in die Akquisition von Immobilien investiert. Für die kommenden Geschäftsperioden sieht die prognostizierte Auszahlung wie folgt aus:

* bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital, pro rata temporis.

b) Nettoinventarwert des Investmentanteils

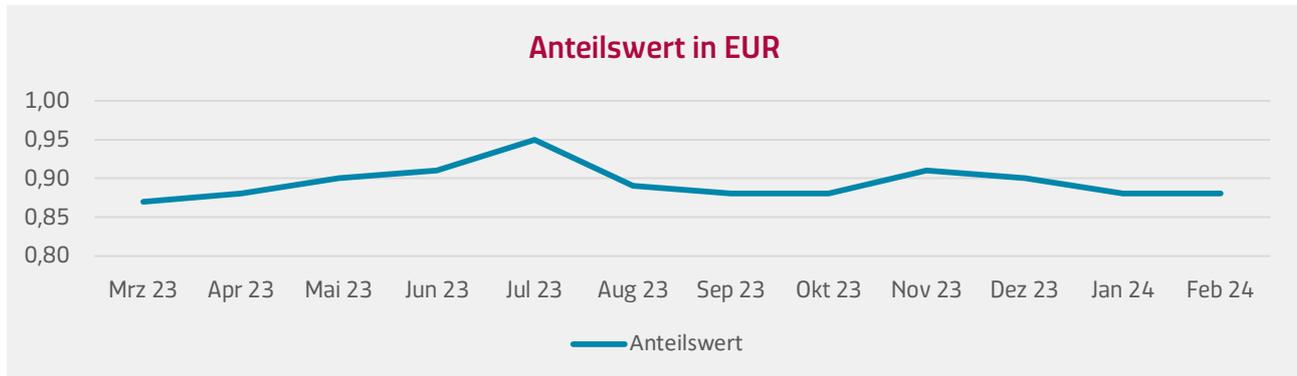
Eine wichtige Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwertes (NIW), welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt. Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine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

Der NIW ist am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt. Über die Laufzeit des Investmentfonds entwickelt sich dieser durch die verschiedenen Wertsteigerungsstrategien zur Gesamtauszahlung.



Geschäftsjahr	Nettoinventarwert (€)	Anteilswert ⁴ (€)
31.12.2023	25.685.572,04	0,86

Der Anteilswert beträgt im Geschäftsjahr 0,86 EUR pro Anteil bei 27.799.000 Anteilen. So hat sich der Anteilswert seit Beginn der Platzierung bisher entwickelt:



Der Verlauf des Anteilswertes wird in der aktuellen Phase hauptsächlich durch Anlaufkosten, die im Zusammenhang mit der Investition anfallen, beeinflusst. Während der Fondslaufzeit werden sich auch die Auszahlungen an die Anleger direkt auf diesen Wert auswirken. Der Anteilswert zuzüglich erfolgter Auszahlungen wird am Ende der Investitionszeit den Liquiditätsrückfluss und Wertzuwachs je eingesetztem Euro Investitionskapital widerspiegeln.

2.4. Prognosebericht der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung rechnet für die kommenden Monate mit einer allmählichen Belebung des Immobilienmarktes in Deutschland. Viele Experten prognostizieren leichte Zinssenkungen der Zentralbank, was für alle Marktakteure ein Stück mehr Planungssicherheit bedeutet. Weitere positive Impulse kommen aus der Politik. Die Bundesregierung hat für eine wirtschaftliche Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche verschiedene Maßnahmen beschlossen, die Investitionen in die Bauwirtschaft wieder attraktiver machen sollen.

Während die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr stark angestiegen sind, sind die Kaufpreise am Immobilienmarkt unter Druck geraten. Gestiegene Hypothekenzinsen und Baupreise einerseits sowie schwer umsetzbare Sanierungsauflagen andererseits haben auf Käuferseite zu einem weiten Rückzug aus dem Markt geführt. Auf Verkäuferseite machen gesunkene Immobilienpreise einen Verkauf uninteressant. 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 schließlich an Geschwindigkeit.

Diesen Preisabschwung will die Geschäftsführung nutzen und günstige Einstiegsmöglichkeiten für das Portfolio realisieren. Im Rahmen der antizyklischen Investition liegt der Fokus auf dem Erwerb von Objekten, die unter Gutachtenwert veräußert werden. Die Geschäftsführung hat bereits in den ersten Monaten des Jahres insgesamt 131 Wohneinheiten zu sehr guten Konditionen erworben und geht zum aktuellen Zeitpunkt davon aus, dass auch bis Ende des Jahres Ankäufe getätigt werden können.

⁴ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2.

3. Bericht des Portfoliomanagements / Assetmanagements

Mit der Verwaltung des Investmentportfolios ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH (KVG) beauftragt. Die Aufgaben des Portfoliomanagements umfassen insbesondere den Kauf, den Verkauf, das Halten und den Handel der Vermögenswerte. Das Portfoliomanagement trifft - im Einklang mit den Anlagebedingungen des Fonds - Entscheidungen über den An- und Verkauf von Objekten und die damit zusammenhängenden Prüfungen, Analysen, Finanzierungen usw. Das Assetmanagement verantwortet die Organisation der Immobilien- und / oder Projektbewirtschaftung. Dazu gehören die kaufmännische und technische Verwaltung sowie das Mietmanagement.

3.1. Überblick Ankäufe



Solingen, Ruhrstraße 1, 3 und 5

Position	EUR
Kaufpreis	1.500.000
Anschaffungsnebenkosten	252.178
Sanierungsbudget (Plan)	348.000
Voraussichtliche Gesamtinvestition	2.100.178



Solingen, Rennpatt 28, 30 und Kärntener Straße 27

Position	EUR
Kaufpreis	1.425.000
Anschaffungsnebenkosten	263.240
Sanierungsbudget (Plan)	153.000
Voraussichtliche Gesamtinvestition	1.841.240



Solingen, Kärntener Straße 23-25 und 25a

Position	EUR
Kaufpreis	1.575.000
Anschaffungsnebenkosten	242.252
Sanierungsbudget (Plan)	60.000
Voraussichtliche Gesamtinvestition	1.877.252



Wolfsburg, Haydnring 2-12 und 14-24

Position	EUR
Kaufpreis	4.200.000
Anschaffungsnebenkosten	175.980
Sanierungsbudget (Plan)	1.082.210
Voraussichtliche Gesamtinvestition	5.458.190

3.2. Überblick Verkäufe

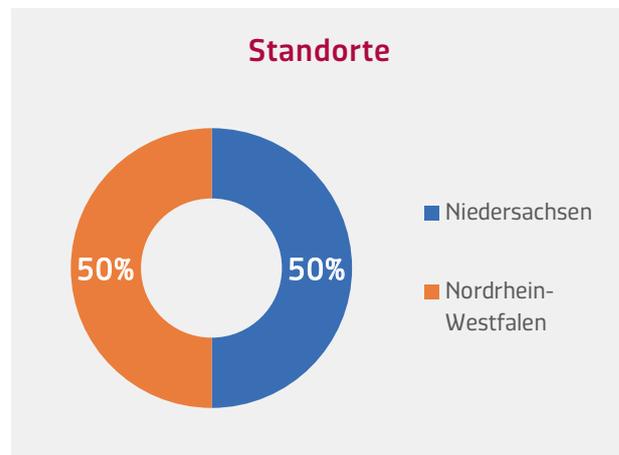
Im Geschäftsjahr wurden keine Verkäufe getätigt, da sich die Fondsgesellschaft in der Investitionsphase befindet.

3.3. Portfoliostruktur

Die Investmentgesellschaft hält nach den vorab genannten Anlagegeschäften über die Beteiligung an den Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an Wohn- und Gewerbeflächen von insgesamt 7.708 m². Das Immobilienvermögen mit einem Gutachtenwert im Wert von 9.000.000 EUR war zum Ende des Geschäftsjahres auf zwei Standorte verteilt.

a) Geographische Verteilung

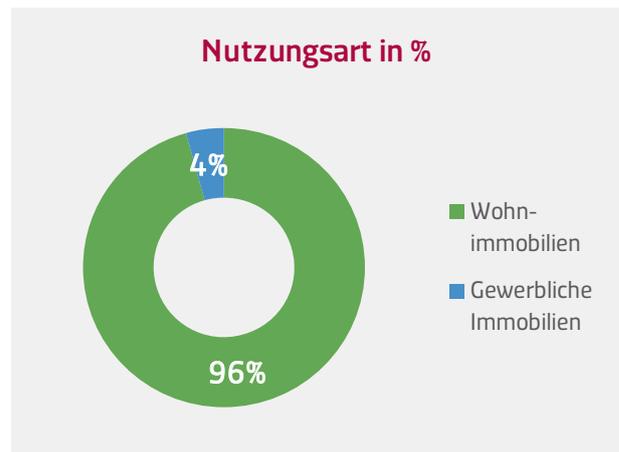
Die Immobilien des Portfolios verteilen sich auf zwei Bundesländer:



a) Nutzungsart

Gemäß den festgelegten Anlagebedingungen liegt der Hauptfokus unserer Investition auf deutsche Wohnimmobilien. Gewerbliche Immobilien dürfen dabei höchstens einen Anteil von 3 % ausmachen. Je nach Phase des Fonds kann der Anteil der gewerblichen Immobilien den festgelegten Anteil überschreiten. Sobald der Fonds jedoch voll investiert ist, ist die vorgeschriebene Höhe einzuhalten. Zum Ende des Geschäftsjahres verteilten sich die Immobilien wie folgt:

Von der Gesamtfläche von 7.708 m² entfallen 338 m² auf zwei Gewerbeeinheiten in der Kärntener Str. 27, Solingen. Diese befinden sich im Unter- und im Erdgeschoss. Eine Einheit mit 240 m² ist als Arztpraxis vermietet. Die zweite Einheit mit 98 m² wird als Bürofläche genutzt und ist ebenfalls vermietet. Bei allen anderen Einheiten handelt es sich um Wohnimmobilien.



c) Verkehrswerte

Eine komplette Aufstellung der Immobilien finden Sie als Anlage im Jahresbericht 2023. Sie können diesen jederzeit aktuell abrufen und herunterladen unter <https://www.alpha-ordinatum.de/icd-12-renovation-plus/>.

Der Erfolg unseres Investments hängt eng zusammen mit der Wertschöpfungskette, die die Grundlage unserer unternehmerischen Strategie ist. Zu Beginn unseres Investments identifizieren wir Immobilien, deren Preise unter ihrem Marktwert liegen oder ein anderweitiges Wertschöpfungspotenzial aufweisen. Im zweiten Schritt werden Wohnflächen und Gebäudeausstattungen optimiert. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf die energetische Sanierung. Eine professionelle Bewirtschaftung während der gesamten Haltedauer trägt ebenfalls zu einer Wertsteigerung der Objekte bei. Diese Faktoren schlagen sich schließlich im Verkaufspreis nieder. Während der gesamten Laufzeit des Fonds wird die Wertentwicklung der Immobilien durch jährliche Gutachten überwacht.

Im aktuellen Fonds konnten wir alle bisherigen Objekte unter ihrem Marktwert erwerben. In den Ankaufgutachten zu den Liegenschaften in Solingen und Wolfsburg wurde insgesamt ein Wert von 9.000.000 EUR ermittelt. Wir konnten die Objekte zu einem Kaufpreis von insgesamt 8.700.000 EUR erwerben.

3.4. ESG - Maßnahmen

Mit unserem Fonds ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus berücksichtigen wir erstmalig sogenannte ESG-Faktoren in unserer Investitionsstrategie.

E wie Environment

Erworbene Objekte werden sukzessive nach definierten ökologischen Aspekten mit dem Ziel, die Energieeffizienz der Immobilien zu verbessern und die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern, aufgewertet. Angestrebt wird eine Reduzierung des Energiebedarfs insgesamt und des Anteils fossiler Energieträger sowie daraus resultierend die mittelbare Minderung der CO₂-Emissionen.

Der jeweilige energetische Zustand der Immobilienobjekte wird zu Beginn der Investition dokumentiert. Als Datenquellen werden vorrangig Verbrauchswerte gemäß Abrechnungen oder digitaler Verbrauchserfassung herangezogen sowie – soweit vorhanden – Daten aus Energieausweisen, Förderanträgen (z.B. KfW-Förderung), ESG-Due Diligence (z.B. physische, transitorische Risiken). Bei unvollständigen oder nicht aktuellen Daten werden Vergleichswerte sowie etablierte Mess- oder Erfahrungswerte herangezogen. Die Daten werden elektronisch verarbeitet. Mit weiterer Sicherung der Datenqualität kann der Anteil der Schätzwerte sukzessive reduziert werden.

S wie Social

Auch soziale Aspekte spielen für unsere unternehmerische Tätigkeit eine wichtige Rolle. Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence wird die Einhaltung fairer internationaler Standards in Bezug auf Menschenrechte, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben im Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie der gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Mietsteigerung beachtet.

Das soziale Engagement unseres Unternehmens hat im Alltag viele Facetten:

Unsere Belegschaft zeichnet sich durch Diversität im Sinne von Geschlecht, Religion, Sexualität oder Kultur aus. Unser Ziel ist es, unsere Positionen mit dem besten Kandidaten oder der besten Kandidatin zu besetzen – in fachlicher wie menschlicher Hinsicht. Mit diesem Konzept haben wir es beispielsweise geschafft, ein ausgewogenes Verhältnis der Geschlechter über alle Hierarchieebenen hinweg zu erreichen. Zur Verdeutlichung: In den Geschäftsführungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe arbeiten fünf Geschäftsführer und vier Geschäftsführerinnen erfolgreich zusammen.

Mit unserem Engagement für Vereine und Jugendarbeit zeigen wir unsere Verantwortung für die Zukunft der Region. Neben dem Sponsoring eines Tennisvereins in der Umgebung engagieren wir uns vor allem im Feldhockey. Seit Mitte 2015 unterstützen wir als Hauptsponsor den Hockey-Bundesligisten TSV Mannheim Hockey e. V. mit viel Herzblut. Ein Verein, der Spitzensport, exzellente Jugendarbeit und soziales Miteinander vereint, ist das beste Aushängeschild – für die Region und auch für ein Unternehmen wie unseres.

G wie Governance

Für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Investmentgesellschaft verwaltet, spielen Maßnahmen einer guten Unternehmensführung eine weitere zentrale Rolle. Dazu gehören Investitionsentscheidungen, die verantwortungsvoll getroffen werden. Eine integre Unternehmenskultur und transparente Prozesse sind hierfür unerlässlich.

Dafür haben wir verschiedene Managementprozesse implementiert, die Verhaltensregeln für die Bereiche Risiko, Compliance, Geldwäsche, Interessenkonflikte und IT-Sicherheit dokumentieren und deren Einhaltung regelmäßig überprüfen. Unsere Tätigkeit wird sowohl durch interne Kontrollverfahren als auch durch externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft und testiert.

3.5. Vermietungsmanagement

Einen wesentlichen Beitrag zur guten Mietertragslage sowie zum Erfolg der Investition leistet unser Assetmanagement in Zusammenarbeit mit den beauftragten Hausverwaltungen. Das Augenmerk liegt unter anderem auf dem Abschluss langfristiger Mietverträge und der Erzielung einer ausgewogenen Mieterstruktur, die maßgeblich zur Stabilität der laufenden Einkünfte beitragen. Das Property Management des vorliegenden Fonds wird aktuell durch folgende Dienstleister ausgeführt: Custodus Objektmanagement GmbH und kfh Immobilienmanagement GmbH.

Fondsübergreifend lag die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2023 bei ca. 12 %. Das ergibt eine Vermietungsquote von 88 %. Dieser Leerstand ist im Wesentlichen auf das Objekt in Wolfsburg zurückzuführen. Hier standen vor Ankauf bereits insgesamt 20 % der Wohneinheiten leer. Dieser Umstand ist dahingehend von Vorteil, dass die betroffenen Wohneinheiten problemlos saniert und anschließend zu einem gehobenen Mietpreis neu vermietet werden können.

3.6. Ausblick des Portfoliomanagements

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

Liegenschaft Solingen, Ruhrstraße 1, 3 und 5

Bei der Immobilie in der Ruhrstraße handelt es sich um eine Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1952 (Hausnummer 1 und 3) und 1957 (Hausnummer 5) errichtet. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Es sind vier vermietete Garagen vorhanden sowie einige Außenstellplätze, über welche frei verfügt wird. Der Innenausbau des Gebäudes ist baujahrestypisch und weist eine durchschnittliche Ausstattung aus. Die Wohnräume werden durch Gasetagenheizungen geheizt. Das Objekt weist Reparatur- und Erneuerungsbedarf auf. Unter anderem ist im Kellergeschoss die Zentralisierung der Elektrozähler vorgesehen. Die Außenanlage, die über Rasenfläche mit Strauch- und Baumbepflanzungen verfügt, soll ausgebessert werden. Der Austausch der Treppenhausfenster ist nach dem Erwerb bereits durchgeführt worden. Weitere geplante ESG-Maßnahmen bestehen in dem Tausch einzelner Gasthermen, je nach Alter der Anlagen. Die Rahmenverträge für die Versorgung werden nach Möglichkeit auf Ökostrom und Biogas geändert. Weiterhin sollen die Fassaden und die Balkone saniert werden.

Liegenschaft Solingen, Rennpatt 28 und 30 sowie Kärntener Straße 27

Das Objekt, das sich über die Kärntener Straße 27 bis Rennpatt 28 und 30 erstreckt, ist eine Wohnanlage mit zwölf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Neun Wohneinheiten sind vermietet. Drei Wohneinheiten wurden jüngst vollständig saniert und befinden sich aktuell in der Vermarktung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis. Eine weitere Büroeinheit ist ebenfalls vermietet. Es sind sechs Stellplätze vorhanden, die alle von der Arztpraxis angemietet werden. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1956. Es verfügt über ein Untergeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Die Ausstattung ist baujahrestypisch und entspricht einem durchschnittlichen Standard. Die Wohneinheiten werden mittels Gasetagenheizungen geheizt, während das Gewerbe über eine Gaszentralheizung verfügt. Der Austausch der Treppenhausfenster sowie die Erneuerung der Dachbewässerung ist nach Beginn der Bewirtschaftung bereits durchgeführt worden. Der Austausch einzelner Gasthermen ist nach Bedarf vorgesehen. Aufgrund von vorhandenem Pilzbefall an der Baumbepflanzung sind Investitionen auch für die Außenanlage geplant.

Liegenschaft Solingen, Kärntener Straße 23 – 25 und 25a

In der weiteren Nachbarschaft wurde die Liegenschaft in der Kärntener Straße 23 – 25 und 25a erworben. Auch hierbei handelt es sich um eine Wohnanlage mit 13 Einheiten. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1908 und wurde ursprünglich als Betriebsgebäude errichtet. Im Jahr 1996 wurde der Gebäudekomplex zu einem Wohngebäude umgebaut. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Ober- sowie ein Dachgeschoss. Zum Anwesen gehören zehn Stellplätze, die alle vermietet sind. Die Immobilien befinden sich in einem guten Zustand. In einer Wohneinheit befinden sich die Toiletten außerhalb der Wohnung, diese werden kurzfristig in die Wohneinheit eingebunden. Die geplante Neuverlegung der Zählerplätze wurde im Zeitpunkt der Berichterstattung bereits umgesetzt.

Liegenschaft Wolfsburg, Haydnring 2 – 12 und 14 – 24

In Wolfsburg wurde eine mehrteilige Wohnanlage mit insgesamt 87 Wohneinheiten erworben. Die Objekte stammen aus dem Jahr 1953 und sind denkmalgeschützt. Die vollunterkellerten, dreigeschossigen Wohnanlagen wurden in den Jahren 2012 – 2021 teilweise saniert und modernisiert. Im Innenhof der Anlage befinden sich diverse Außenstellplätze. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es im umliegenden öffentlichen Straßenraum. Die Wohneinheiten werden über Fernwärme geheizt. Die Ausstattung ist durchschnittlich und entspricht im Wesentlichen dem Baujahr. Einige Wohnungen verfügen über Balkone. Die Außenanlagen mit Rasenflächen, Strauch- und Baumbepflanzungen sind ebenfalls denkmalgeschützt. An diesem Standort ist hauptsächlich eine Sanierung von Balkonen und Wohnräumen vorgesehen. Modernisierungsmaßnahmen sind aufgrund des Denkmalschutzes nur eingeschränkt und in enger Abstimmung mit den Behörden möglich. Im Untergeschoss ist der Einbau von Brandschutztüren geplant. Weiterhin ist die Ausbesserung des Daches und der Eingangstüren vorgesehen.

4. Bericht des Fondsmanagements

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zuständig für die administrativen Aufgaben des Investmentfonds. Darunter fallen allgemeine Verwaltungsleistungen, insbesondere die Investorenbetreuung, Anlegerkommunikation, Buchführung, Berichterstattung, Einhaltung gesetzlicher Meldepflichten usw. Sie ist außerdem für die Auszahlungen an die Anleger verantwortlich und organisiert hierfür die gesetzlich vorgeschriebenen Prozesse.

4.1. Risiko- und Chancenbericht

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests durch und 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 alternativem Investmentfonds (AIF) im Rahmen verschiedener risikoadäquater Szenarien die festgelegten Grenzen auf Einhaltung überprüft. Die Szenarien beziehen sich auf außerordentliche Liquiditätsabflüsse in der Liquiditätsplanung durch Simulation von Stressfaktoren aus den Hauptanlagerisiken.

4.1.1. Risiken

a) Kontrahentenrisiko

Das Kontrahentenrisiko bzw. das Adressausfallrisiko beschreibt die Gefahr des Ausfalls eines Geschäftspartners. Im Bereich des geschlossenen Fonds treten in diesem Zusammenhang häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister auf. Zur Steuerung des Mietausfallsrisikos werden beispielsweise die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften oder Bonitätsprüfungen angewendet. Auch andere Geschäftspartner, wie z. B. Property und Facility Manager, werden sorgfältig ausgewählt.

b) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bzw. das Zinsänderungsrisiko entsteht bei der Aufnahme von Fremdkapital aus Veränderung der Marktzinsen. 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.

c) 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. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren.

d) 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. Dadurch wird das Liquiditätsrisiko überwacht und gesteuert, sodass es demnach als gering anzusehen ist.

e) Operationelle Risiken

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation festgelegt. Organisationsrisiken können aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KVG auftreten. Sie umfassen Personal-, IT-, Rechts- und Steuerrisiken sowie Risiken aus der externen Verwaltung des AIF. Unter den operationellen Risiken fallen auch sachbezogene Risikofaktoren, wie bspw. Baurisiken, Gebäudemängel, höhere Gewalt und sonstige Beschädigungen, die auf die Sachwerte der Investition negativen Einfluss nehmen können. Für die verschiedenen Bereiche hat das Risikomanagement entsprechende Sicherheitsmechanismen ausgearbeitet, die unter ständiger Überwachung und Kontrolle stehen.

4.1.2. Chancen

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.

c) Liquidität

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

4.1.3. Prognose

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

4.2. Gesellschafterversammlung

Für das aktuelle Jahr wird die Gesellschafterversammlung im Umlaufverfahren durchgeführt. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschließen die Gesellschafter innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Erhalt des Abstimmungsbogens, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Jahresabschluss 2023 ist durch die Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der CFH Cordes + Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte, Hermannstr. 46, 20095 Hamburg erstellt worden. Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte durch die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023 sind auch unter <https://www.alpha-ordinatum.de/icd-12-renovation-plus/> abrufbar.

Für das nächste Berichtsjahr 2024 wird durch die Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer empfohlen.

4.2.1 Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2023 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2024

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2024 wird die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

4.2.2 Abstimmungsbogen

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG																		
Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX																		
Max Mustermann Musterweg 1 12345 Musterstadt <hr/> ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG c/o Primus Valor AG Harrlachweg 1 68163 Mannheim	Vertragsnummer <hr/> 930000 <hr/> Gesamt	Betrag <hr/> 1.000 EUR <hr/> 1.000 EUR																
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Aktuelle Kundendaten</p> <hr/> Firma: _____ Vorname: _____ Nachname: _____ Straße: _____ PLZ/Ort: _____ Land: _____ </div> <div style="width: 50%;"> <p>Kundendatenänderung</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; min-height: 60px;"> (Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.) </div> </div> </div>																		
<p>Abstimmungsbogen</p> <hr/> <p>Bitte kreuzen Sie bis zum XX.XX.XXXX die entsprechenden Felder an und lassen uns den unterschriebenen Abstimmungsbogen wieder zukommen. Gerne per Mail an fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de oder aber per Post an die oben genannte Adresse.</p>																		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Zustimmung</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Ablehnung</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Enthaltung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>2. Entlastung der Geschäftsführung</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>				Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung	1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung															
1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
3. Wahl des Abschlussprüfers XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Ort, Datum Unterschrift </div>																		

4.3. Steuerliche Behandlung der Einkünfte

Nachfolgend möchten wir Ihnen in grundlegender Form Informationen zur steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Fondsanlage zur Verfügung stellen. Zur Klarstellung möchten wir darauf hinweisen, dass wir damit keine steuerliche Beratung durchführen und keine Beratungstätigkeiten in diesem Bereich anbieten.

Es handelt sich bei den folgenden steuerlichen Informationen um Grundlagen, die Sie bei der Erstellung Ihrer Einkommensteuererklärung unterstützen sollen. Wir empfehlen in jedem Fall, diese Informationen mit Ihrem persönlichen Steuerberater zu besprechen.

Durch Ihre Zeichnung an unserer Investmentgesellschaft sind Sie mittelbar als Treugeber und Gesellschafter (Mitunternehmer) an der Personengesellschaft beteiligt. Personengesellschaften gelten als transparente Gesellschaften, sodass die Besteuerung der Gewinne und Verluste nicht auf Ebene der Gesellschaft vorgenommen werden, sondern innerhalb der Einkommensteuererklärung auf Ebene der Gesellschafter.

Als Investmentgesellschaft sind wir verpflichtet, eine gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung bei dem jeweiligen Betriebsstättenfinanzamt einzureichen. Die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung an das Betriebsstättenfinanzamt erfolgt für die Investmentgesellschaft bis Ende Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Für das Kalenderjahr 2023 also bis Ende Februar 2025. Innerhalb der Feststellungserklärung werden die einkommensteuerpflichtigen Einkünfte und mit diesen in Zusammenhang stehende andere Besteuerungsgrundlagen gesondert festgestellt. Im Anschluss an die Erstellung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erhalten Sie von uns eine steuerliche Ergebnismitteilung, zur optionalen Berücksichtigung innerhalb Ihrer Einkommenssteuererklärung.

Uns ist bewusst, dass die Abgabe der Steuererklärung für natürliche Personen grundsätzlich sieben Monate nach Ablauf des Kalenderjahres zu erfolgen hat.

Die Finanzverwaltung prüft die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung und erlässt dann den Feststellungsbescheid der zugleich auch als Grundlagenbescheid gilt. Aus diesem Grundlagenbescheid ergeben sich die steuerlichen Ergebnisse einzeln für jeden Anleger, welche von Amts wegen vom Betriebsstättenfinanzamt an das zuständige Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt werden. Die festgestellten Einkünfte können positiv als auch negativ ausfallen.

Erfahrungsgemäß ergeht der Feststellungsbescheid mit Abweichungen zur eingereichten Steuererklärung, weshalb die Investmentgesellschaft diesen nach Erhalt prüft und bei Bedarf Einspruch einlegt. Dies ist notwendig, da Anleger gegen die Einkünfte aus dem Grundlagenbescheid keinen direkten Einspruch einlegen können. Dies kann zu einer Verzögerung bis zum finalen Grundlagenbescheid führen. Durch die automatische Übermittlung des Grundlagenbescheides an die Wohnsitzfinanzämter, von denen die Investmentgesellschaft keine Kopien erhält, veranlasst das Wohnsitzfinanzamt der Anleger anschließend eine Korrektur des Einkommensteuerbescheides.

Zusätzlich zur gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung findet eine Feststellung der Gewerbesteuer-Anrechnung nach § 35 EStG statt. Die Investmentgesellschaft als auch die untergeordneten Objektgesellschaften gelten gewerbesteuerrechtlich als Steuersubjekt und unterliegen der Gewerbesteuer. Die Investmentgesellschaft führt die Gewerbesteuer an die Kommunen bereits ab. Zur Klarstellung, die Treugeber müssen keine Zahlungen der Gewerbesteuer leisten, sondern haben hieraus lediglich eine Steuerersparnis, denn nach § 35 EStG vermindert sich die tarifliche Einkommensteuer des einzelnen Treugebers um das 4-fache des jeweils für den Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags, maximal jedoch bis zur Höhe der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer.

Als Anleger bestehen unter anderem zwei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise I:

Aufgrund der automatischen Übermittlung des Grundlagenbescheides an das Wohnsitzfinanzamt sind Anleger nicht verpflichtet die Einkünfte vorab in die Steuererklärung einfließen zu lassen. Die Berücksichtigung erfolgt von Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen und erhöht oder vermindert rückwirkend das zu versteuernde Einkommen und die hieraus resultierende Steuerzahllast bzw. -erstattung.

Vorgehensweise II:

Die Werte aus der von uns zugesandten Ergebnismitteilung können im Rahmen der Einkommensteuererklärung bereits mit erklärt werden. Dadurch sollte das Wohnsitzfinanzamt der Anleger die Einkünfte bereits bei der Veranlagung berücksichtigen, woraus bereits vorab eine erhöhte Steuerzahllast bzw. Erstattung resultiert.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht empfehlen wir die zweite Vorgehensweise, da dies eventuelle Zinszahlungen nach § 233a AO vermeiden könnte. Hierzu empfiehlt sich immer eine Abstimmung mit dem Steuerberater, da die Verzinsung auch auf Rückflüsse erfolgen würde. Ob die Einkünfte vom Wohnsitzfinanzamt bereits vor Vorlage des Grundlagenbescheides des Betriebsstättenfinanzamtes steuerlich anerkannt werden, liegt im Ermessen des zuständigen Sachbearbeiters der Finanzverwaltung und wird nach unserer Erfahrung derzeit unterschiedlich bewertet.

4.3.1 Muster Steuerliche Ergebnismitteilung



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

Steuerliche Ergebnismitteilung

Gesellschaft: ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
 Anschrift: Harlachweg 1, 68163 Mannheim
 Finanzamt: Mannheim-Stadt
 Steuernummer: Noch nicht vergeben
 Kommanditkapital: 103.754.000,00 €

Beteiligung: Max. Musterinann
 Anschrift: Musterstraße 1, Musterstadt
 Vertrags-Nr.: 110001
 Zeichnungsbetrag: 1.000,00 EUR
 Eintrittsdatum: 15.07.2021

Einkunftsart: Gewerbebetrieb
 Feststellung: 2021

Ausstellungsdatum: 06.12.2022, Mannheim

Laufende Einkünfte

Laufende Einkünfte, die nach Schlüssel zu verteilen sind:	-160,54 EUR
zzgl. laufende Einkünfte aus Ergänzungsbilanzen / Ergänzungsvermögen:	-2,00 EUR
zzgl. laufende Einkünfte aus Sonderbetriebsvermögen:	6.984,08 EUR
zzgl. Veräußerungsgewinne / -verluste	0,00 EUR
Summe der laufenden Einkünfte: (Anlage G, Zeile 8)	6.821,54 EUR

Zusätzliche Angaben bei Steuerermäßigung im Sinne des § 35 EStG

Anteil am Gewerbesteuermessbetrag der Gesellschaft	0,00 EUR
Anteil am Gewerbesteuermessbetrag aus Beteiligungen an PerG	0,00 EUR
Summe der anteiligen Gewerbesteuermessbeträge der Mitunternehmerschaft: (Anlage G, Zeile 17)	0,00 EUR
Anteile tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer der Gesellschaft	0,00 EUR
Anteile tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer aus Beteiligungen an PerG	0,00 EUR
Summe der anteiligen tatsächlich zu zahlenden Gewerbesteuer der Mitunternehmerschaft: (Anlage G, Zeile 18)	0,00 EUR

1

2

3 Steuernummer

Anlage G
 Jeder Ehegatte / Lebenspartner mit Einkünften aus Gewerbebetrieb hat eine eigene Anlage G abzugeben.
 stoff. Person / Ehegatte / Partner A
 Ehefrau / Partner B

Bitte Anlage Coops-KH-KH übermitteln.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb Für jeden Betrieb ist zusätzlich eine Bilanz oder – soweit keine Bilanz erstellt wird – eine Anlage EUR elektronisch zu übermitteln.

Beispielhafter Auszug aus der Anlage G

Schlusswort

Mit der für das Geschäftsjahr 2023 erstellten „Anlegerinformation“ möchten wir die Transparenz und die Kommunikation unseren Anlegern gegenüber weiter optimieren, da wir unsere bisher geleistete, offene Kommunikation als wesentlichen Bestandteil unseres langfristigen Erfolgs erachten. Eine solche Ergänzung zu unserem alljährlichen Geschäftsbericht ist mit einem Mehraufwand verbunden. Wir haben uns jedoch zum Ziel gesetzt, mitunter komplexe und erklärungsbedürftige Daten und Zusammenhänge zu selektieren und unseren Investoren möglichst verständlich zu erläutern. Uns ist wichtig, dass unsere Berichterstattung unseren Anlegern erlaubt, die Geschehnisse und Entwicklungen Ihres Investments leichter nachzuvollziehen und wir hoffen, mit unserer Anlegerinformation dies zu ermöglichen.

Wie schon in unserem Vorwort thematisiert, war das Jahr 2023 ein ereignisreiches Jahr und nicht frei von Krisen. Doch nicht umsonst verfolgen wir seit jeher die klare Strategie: den deutschlandweiten Ankauf sowie die energetische Optimierung von Bestandswohnimmobilien in Ober- und Mittelzentren. Zuletzt rückläufige Immobilienpreise bei gleichzeitig steigenden Mieten definieren einen Status Quo des Immobilienmarktes, der Herausforderungen sowie Chancen gleichermaßen bietet. Unerwartete Veränderungen am Markt sowie einschlägige Geschehnisse und Krisen der Wirtschaft haben wir in unserer nunmehr 17-jährigen Firmenhistorie bereits häufig erlebt und gemeistert. Entsprechend sind wir auch im Jahr 2024 guter Dinge, dass wir durch Erfahrung, Expertise und ein hohes Maß an Flexibilität sämtliche Immobilienfonds unserer ImmoChance Deutschland-Fonds-Familie – ganz gleich, in welcher Phase ihres Lebenszyklus diese sich befinden – mit ruhiger Hand und Bedacht strategisch anpassen und managen werden, um für unsere Anleger das bestmögliche Ergebnis hinsichtlich der jeweiligen Gesamtrendite zu erwirtschaften.

Für Ihr bisheriges Vertrauen bedanken wir uns herzlichst.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH

vertreten durch



Gordon Grundler



Dr. Thomas Peters

Falls Sie zu Ihrer Beteiligung Fragen haben oder mehr Informationen zu einem unserer Produkte

benötigen, kontaktieren Sie bitte unsere Fondsverwaltung unter

fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de

TEIL II – Jahresbericht 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023 ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. INVESTMENTANLAGENVERMÖGEN		
AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	17.229.661,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	7.013.559,72	0,00
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.637.535,00	1.030,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	265,75	0,00
Summe AKTIVA	26.881.021,47	1.030,00
PASSIVA		
1. Rückstellungen	45.768,66	4.350,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.147.599,77	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
gegenüber Gesellschaftern	2.081,00	528,39
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	29.771.313,46	1.000,00
b) Kapitalrücklage	511.480,00	30,00
c) Nicht realisierter Verlust aus der Neubewertung	-80.339,00	0,00
d) Verlustvortrag	-4.878,39	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.512.004,03	-4.878,39
Summe PASSIVA	26.881.021,47	1.030,00

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mannheim	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
Sonstige betriebliche Erträge	104.972,68	0,00
Summe der Erträge	104.972,68	0,00
2. Aufwendungen	0,00	0,00
a) Verwaltungsvergütung	131.250,00	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	30.809,59	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	29.988,00	4.350,00
d) Sonstige Aufwendungen	4.424.929,12	528,39
Summe der Aufwendungen	4.616.976,71	4.878,39
3. Ordentlicher Nettoertrag	-4.512.004,03	-4.878,39
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.512.004,03	-4.878,39
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-80.339,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-80.339,00	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.592.343,03	-4.878,39

Anhang zum 31.12.2023

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG Mannheim

Anhang zum 31. Dezember 2023

I. Allgemeine Angaben

Die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Mannheim und ist unter HRA 710999 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.

Bei Vergleich mit den Vorjahreswerten ist zu beachten, dass das Jahr 2022 ein Rumpfwirtschaftsjahr (13.09.2022 – 31.12.2022) gewesen ist und im Jahr 2023 weitere Anleger gezeichnet haben.

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; 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 den Anschaffungskosten und dem Nettoinventarwert zum Stichtag. 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 17.230 (Vorjahr: TEUR 0) 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 7.014 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: TEUR 1) resultieren vollständig aus ausstehenden Einlagen sowie dem dazugehörigen Agio und weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf. In den ausstehenden Einlagen sind TEUR 26 Hafteinlagen enthalten.

Der Betrag der **Forderungen mit einer Restlaufzeit** größer einem Jahr beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 4) berücksichtigen die voraussichtlich anfallenden Abschluss- und Prüfungsgebühren sowie die Rückstellungen für noch anfallende Vergütungen.

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	1.148 (0)	0 (0)	0 (0)	1.148 (0)
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Ggü. Gesellschaftern	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
b) Andere	0	0	0	0

Restlaufzeit	bis 1 Jahr TEUR (Vorjahr TEUR)	1-5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	über 5 Jahre TEUR (Vorjahr TEUR)	Gesamt TEUR (Vorjahr TEUR)
	(0)	(0)	(0)	(0)
Summe	1.150 (1)	0 (0)	0 (0)	1.150 (1)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus der Abrechnung der Eigenkapitalvermittlung (TEUR 910) und der Initialgebühr gegenüber Alpha Ordinatum (TEUR 89).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen gegenüber dem verbundenen Unternehmen Officium Treuhand GmbH und aus Überzahlungen diverser Gesellschafter.

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 25.686. Die Position Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 29.799 (Vorjahr: TEUR 1), die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 511 (Vorjahr: TEUR 0), das variable Kapitalkonto der Kommanditisten, auf dem die Entnahmen verbucht werden, in Höhe TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) sowie die zugewiesenen realisierten Ergebnisse in Höhe von TEUR -4.517 (Vorjahr: TEUR -5). Der in den zuvor genannten realisierten Ergebnissen berücksichtigte Verlustvortrag beträgt TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0). Die realisierten Ergebnisse werden in dem Posten a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital ausgewiesen. Die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung werden in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

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 **sonstigen Aufwendungen** (TEUR 4.617, Vorjahr: TEUR 5) beinhalten hauptsächlich die Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (TEUR 3.342, Vorjahr: TEUR 0), Fremdarbeiten im Zusammenhang mit der Prospektierung und dem Marketing (TEUR 981, Vorjahr: TEUR 0), Treuhandvergütung (TEUR 8, Vorjahr: TEUR 0) und die Haftungsvergütung der Komplementärin (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 0).

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 0) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 0) 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 -80 (Vorjahr: TEUR 0) ergibt sich aus den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten der Neubewertung der zwei 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	13.09.-31.12.2022
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.512.004,03	-4.878,39
2. Belastung auf Kapitalkonten	-4.512.004,03	-4.878,39
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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

	01.01.-31.12.2023	13.09.-31.12.2022
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	- 3.848,39	0,00
1. Zwischenentnahmen	- 27.686,54	0,00
2. Mittelzufluss (netto)		
2.1. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	30.309.450,00	1.030,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 4.512.004,03	- 4.878,39
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 80.339,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	25.685.572,04	- 3.848,39

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)	29.799.000,00	1.000,00
2. Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	-27.686,54	30,00
3. Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	511.480,00	0,00
4. Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	- 4.597.221,42	- 4.878,39
Eigenkapital	25.685.572,04	- 3.848,39

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Vermögen	26.881.021,47	1.030,00
Schulden	1.195.449,43	4.878,39
Nettoinvestmentvermögen	25.685.572,04	- 3.848,39
Gez. Kapital	29.799.000,00	1.000,00
Wert der laufenden Anteile*	86,20 %	0 %

* 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 12 Renovation Plus & Co. Geschlossene Investment KG sind **781** Anleger mit einer Zeichnungssumme von EUR 29.799.000,00 beteiligt. Für die gesetzliche Angabepflicht wird ein umlaufender Anteil als ein Anteil von EUR 1,00 gezeichnetem Kapital definiert. Demnach liegen 29.799.000 umlaufende Anteile vor. Der Nettoinventarwert beträgt EUR 25.685.572,04. Der Wert eines umlaufenden Anteils entspricht EUR 0,86.

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 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2023	10.255
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Mannheim	5	100,00%	25.07.2023	6.975

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	4.616.976,71
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	10.933.942,16
= Gesamtkostenquote		42,23 %

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	131.250,00
Eigenkapitalvermittlung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	3.342.260,00
Platzierungsgarantie Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	160.000,00
Haftungsvergütung ICD 12 GmbH	EUR	20.501,14
Treuhandvergütung Officium Treuhand GmbH	EUR	8.200,46
Initialgebühr Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	593.980,00
Marketing Alpha Ordinatum GmbH (KVG)	EUR	296.990,00
Verwahrstellenvergütung Donner & Reuschel	EUR	41.650,00

e. Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 101 Abs.2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

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

Übertragungskosten sind im Jahr 2023 nicht angefallen.

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 12 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

- Sascha Müller, Kaufmann
- Holger Kalmbach, Kaufmann (bis zum 31. Januar 2024)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Januar 2024 wurde Herr Gordon Grundler, Betriebswirt mit Wirkung zum 1. Februar 2024 zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Herr Ingo Kroiß wurde ab dem 1. Februar 2024 Einzelprokura erteilt.

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 betragen 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 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 bei rd. 64,1 %.

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 77,35 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 104,65 %.

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 12 OG 1 GmbH & Co. KG	13.250.000	0	22.05.2024	20.250.000
Gesamt	13.250.000	0		20.250.000

b. Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Der Geschäftsführer der Komplementärin ICD 12 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 Gordon Grundler 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. Weiterhin wurde Herrn Ingo Kroiß Einzelprokura erteilt.

Mit Beschluss vom 21.03.2024 hat die Geschäftsführung die Erhöhung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft von EUR 40.000.000 auf EUR 60.000.000 beschlossen.

c. Anlagegeschäfte und Finanzierung

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG hat mit Notarvertrag vom 17. November 2023 die Liegenschaft in Viernheim, Georg-Büchner-Str. 8-12 erworben. Der Nutzen und Lasten Übergang war am 4. Januar 2024. Zur Finanzierung der Liegenschaft in Viernheim ist eine Finanzierungsanfrage bei der VR Bank Rhein-Neckar in Höhe von EUR 3.000.000,00 in Bearbeitung. Am 13. Februar 2024 erfolgte die Darlehensaufnahme bei der Kreissparkasse Köln in Höhe von EUR 3.200.000,00 für die Liegenschaften in Solingen.

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG hat mit Notarvertrag vom 20. Dezember 2023 die Liegenschaft in Braunschweig, Im Ziegeförth 1-9, für EUR 3.960.000,00 erworben. Der Nutzen- und Lasten- Übergang war am 1. März 2024.

Zur Finanzierung der Liegenschaft in Braunschweig ist eine Finanzierungsanfrage in Höhe von EUR 3.150.000,00 in Bearbeitung. Zur Finanzierung der Liegenschaft in Wolfsburg ist eine Finanzierungsanfrage in Höhe von EUR 3.200.000,00 in Bearbeitung. Mit Notarvertrag vom 2. Februar 2024 wurde die Liegenschaft in Düsseldorf, Peter-Richarz-Str. 30-42, für EUR 9.150.000,00 erworben. Zur Finanzierung der Liegenschaft in Düsseldorf ist eine Finanzierungsanfrage in Höhe von EUR 5.500.000,00 in Bearbeitung. Mit Notarvertrag vom 21. März 2024 wurde eine Liegenschaft in Solingen, Heinestr. 20/Kasernenstr. 35, für EUR 2.300.000,00 erworben.

IX. Informationen zu den in Artikel 8 Absätzen 1,2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 12 R+)

Unternehmenskennung (LEI-Code): 391200IYA5HVW2DSJ44

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja **Nein**

<p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___%</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___%</p>	<p><input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <p><input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</p>
---	--



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der ICD 12 R+ bewirbt ökologische Merkmale als Bestandteil der sog. ESG-Faktoren „Environmental, Social, Governance“ (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Von dem ICD 12 R+ werden folgende Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

- Energiebedarf der Immobilie in kWh pro qm

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

- CO² -Emissionswerte
- Anteil regenerativer Energieträger am Gesamtverbrauch

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

In Bezug auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren wird erklärt, dass erst im letzten Quartal des Berichtszeitraums in die Investitionsphase des ICD 12 R+ eingetreten worden ist. Ein Abschneiden der Nachhaltigkeitsindikatoren ist daher noch nicht konkret darstellbar. Grundsätzlich werden die Immobilien vor Ankauf hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energiequellen als Bestandteil der Ankaufs-Due-Diligence analysiert. Als verbindliche Elemente werden folgende Maßnahmen geprüft:

- Wärmedämmverbundsystem
- Dach-, Haustür und Fenstererneuerung zur Reduzierung des Energieverbrauchs
- Austausch von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen
- Bezug von effizienten/regenerativen Energieträgern
- Anbringung von Photovoltaik-Dachanlagen.

Die Nachhaltigkeitsindikatoren werden sowohl zum jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer der Immobilie berücksichtigt.

Die Ankaufsanalysen der bisherigen Objekte haben im Wesentlichen Potenziale im Bereich der Reduzierung des Energieverbrauchs ergeben. Daraus wurden kurz- und mittelfristige Maßnahmen geplant, welche mit Beginn des Folgejahres sukzessive umgesetzt werden sollen.

● **...und im Vergleich zu vergangenen Zeiträumen?**

Dieser Bericht wird erstmalig erstellt. Ein Vergleich mit vorangegangenen Zeiträumen ist daher nicht möglich.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der ICD 12 R+ hat im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung getätigt.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlageziele nicht erheblich geschadet?**

— *Wie wurden die Indikatoren für nachhaltige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, jedoch nicht im Rahmen der Anforderungen in der Verordnung (EU) 2019/2088, da derzeit keine adäquaten Methoden zu deren zuverlässiger Messung zur Verfügung stehen.

— *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Der ICD 12 R+ hat im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung getätigt. Eine Abstimmung mit den vorgenannten Leitsätzen und Leitprinzipien ist dementsprechend nicht vorgesehen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei diesem Finanzprodukt werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investmententscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, jedoch nicht im Rahmen der Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung, da derzeit keine adäquaten Methoden zu deren zuverlässigen Messung zur Verfügung stehen. Dennoch überprüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Aufgabe als Portfolioverwalter und Risikomanager die Investitionsmaßnahmen, um nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu mindern.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Anlagestrategie des ICD 12 R+ ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien. Die ICD 12 R+ beteiligt sich hierzu an Immobiliengesellschaften, welche Immobilien erwerben.

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Beteiligung an ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Immobilien	38,15 %	Deutschland
Beteiligung an ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Immobilien	25,95 %	Deutschland

Die genaue Zusammensetzung des Immobilienvermögens der einzelnen Objektgesellschaften ist dem Immobilienverzeichnis unter Punkt XI. Anlage zum Anhang – Angaben zu Vermögensgegenständen (§25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV) zu entnehmen.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Da erst im letzten Quartal des Berichtszeitraums in die Investitionsphase des ICD 12 R+ und damit in den Ankauf der Immobilien eingetreten worden ist, betrug dieser Anteil zum Bilanzstichtag 64,10 %.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Siehe vorstehende Antwort auf die Frage „Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzproduktes?“. Weiterhin dürfen entsprechend den Anlagebedingungen Wertpapiere nach § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente nach § 194 KAGB und Bankguthaben nach § 195 KAGB erworben werden. Darüber hinaus

darf auch in Immobiliengesellschaften investiert werden. Die Investitionen des Finanzprodukts umfassen im Wesentlichen Investitionen in der Kategorie „#2 Andere Investitionen“ und in „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“. Für die Allokation in die beiden abgebildeten Kategorien wurden keine prozentualen Mindestwerte festgelegt.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien“ getätigt.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es erfolgten gemäß Anlagestrategie des ICD 12 R+ im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

Ja:

In fossiles Gas In Kernenergie

Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonmiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen — siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonmiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Mit Blick auf die EU-Taxonmiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Das Finanzprodukt investiert weder in Übergangstätigkeiten noch in ermöglichende Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie. Der Anteil der Investitionen, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0 %.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Dieser Bericht wird erstmalig erstellt. Ein Vergleich mit früheren Bezugszeiträumen ist daher nicht möglich.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es werden keine nachhaltigen Investitionen vorgenommen, daher auch keine nachhaltigen Investitionen, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind. Der Anteil der Investitionen, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0 %.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Das Finanzprodukt investiert nicht in sozial nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Der Anteil, der in solche Investitionen geflossen ist, betrug daher 0%.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Siehe vorstehende Antworten auf die Fragen „Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzproduktes?“ und „Wie sah die Vermögensallokation aus?“. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der Anlagebedingungen in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben investiert sein. In Derivate wird nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen Wertverlust investiert. Neben den auf die vorstehend verwiesenen Hauptinvestitionen in Immobilien wurde im Berichtszeitraum in keine Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investiert. Das Bankguthaben zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem Anhang des Jahresberichts, Punkt III. Erläuterungen zur Bilanz. Einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gibt es nicht.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Während des Bezugszeitraums konnten noch keine konkreten Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale ergriffen werden, da der Übergang von Nutzen und Lasten der erworbenen Immobilien erst im Dezember 2023 erfolgte.

Im Rahmen des Ankaufs der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien wurden die von der ICD 12 R+ gemäß ihrer Anlagestrategie bestimmten ökologischen Merkmale allerdings in einer ESG-Due-Dilligence überprüft und dokumentiert. Es handelt sich dabei jeweils um ein Immobilienportfolio in Solingen und in Wolfsburg.

Auf Ebene der einzelnen Objekte der vorgenannten Portfolien wurden im Rahmen der ESG-Due-Dilligence unterschiedliche individuelle Maßnahmen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale identifiziert und deren Durchführung ab dem kommenden Berichtsjahr geplant. Beispielfhaft ist diesbezüglich hier zu nennen:

- Tausch der Treppenhausfenster
- Treppenhausverglasung
- Austausch Gas-Therme
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems inkl. Balkone

Außerdem wird nach Ablauf einer Karenzzeit (6 Monate nach Nutzen-Lasten-Übergang) das Verbesserungspotenzial durch Bezug effizienter regenerativer Energien überprüft.

Die geplanten Einzelmaßnahmen sollen eine Reduzierung des Energiebedarfs der Objekte bis zur Wiederveräußerung ermöglichen.

X. Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR –4.603.183,44 wird den Verlustvortragskonten der Kommanditisten belastet.

XI. Anlage zum Anhang

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

Immobilienverzeichnis

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks M*/B**/G***	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	gewerbliche Nutzfläche (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG				3.487	338	3.090
Solingen, Ruhrstr. 1, 3,5	M	18.08.2023	1957	1.007	-	1.141
Solingen, Rennplatt 28, 30, Kärntener Str. 27	M, G	18.08.2023	1956	1.448	338	853
Solingen, Kärntener Str. 23-25, 25a	M	18.08.2023	1908	1.032	-	1.096
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG				6.151	-	4.280
Wolfsburg, Haydnring 2-12 + 14-24	M	28.12.2023	1953	6.151	-	4.280
ICD 12 OG 1 – 2 GmbH & Co. KG				9.638	338	7.370

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote	Restlaufzeit Mietvertrag	Verkehrswert, gem. letztem Gutachten / Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand p.a. (EUR)	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	FKQ**** in %
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG			4.500.000,00	25.906,00	757.671,69	0,00
Solingen, Ruhrstr. 1, 3,5	0 %	unbefristet	1.500.000,00	8.737,50	252.178,38	0,00
Solingen, Rennplatt 28, 30, Kärntener Str. 27	4,87 %	unbefristet	1.425.000,00	8.140,50	263.240,83	0,00
Solingen, Kärntener Str. 23- 25, 25a	0%	unbefristet	1.575.000,00	9.028,00	242.252,48	0,00
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG			4.200.000,00	26.175,25	175.980,00	0,00
Wolfsburg, Haydnring 2-12 + 14-24	20,06%	unbefristet	4.200.000,00	26.175,25	175.980,00	0,00
ICD 12 OG 1-2 GmbH & Co. KG			8.700.000,00	52.081,25	933.651,69	0,00

*Mietwohngrundstück

** Bürogrundstück

*** Geschäftsgrundstück

**** Fremdkapitalisierungsquote

Mannheim, den 26.06.2024

Die Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG


Sascha Müller


Gordon Grundler

Lagebericht zum 31.12.2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Die ImmoChance Deutschland 12 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, zum Teil noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2023 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 17.08.2022 final von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurden.

b) Dauer und Phase der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2032 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden.

Die Gesellschaft befindet in der Phase der Platzierung / Investition. Die Platzierungsphase dauert voraussichtlich bis 31.12.2024 an. Um die vorteilhaften Marktgegebenheiten zu nutzen, werden bereits Investitionen getätigt und über die Struktur der Objektgesellschaften Immobilien erworben.

c) Gesellschafter und Kapital

Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme (EUR) ⁵
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	780	29.798.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin ⁶	ICD 12 GmbH	0	0
Summe		781	29.799.000

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.

⁵ Gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio.

⁶ Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

b) Anlagepolitik

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

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

c) Anlagestrategie

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

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

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzes (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 30.01.2023 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	148.640
Laufende Verwaltung	1,40 %	Durchschnittlicher Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. aller bis zum Berechnungszeitpunkt geleisteter Auszahlungen an Anleger, maximal 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals, in 2023 wurde die Mindestgebühr von EUR 175.000 p.r.t. abgerechnet	131.250
Transaktionsgebühren	2,00 %	Kaufpreis zzgl. Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen	-
Finanzierungsvermittlung	max. 2,00 %	Vermitteltes Fremdkapital	-
Verkaufsvergütung	1,00 %	Verkaufspreis	-
Erfolgsabhängige Vergütung	max. 50,00 %	Absolut positive Anteilsentwicklung ⁷	-

f) Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Aufgaben und Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft unter ihrer eigenen Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren, oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

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

Ausgelagerte Tätigkeit	Auslagerungsunternehmen	Vertragsbeginn
Interne Revision	Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ABRT GmbH), Frankfurt a. M.	20.12.2022
Steuerberatung und Abschlusserstellung	CFH Cordes & Partner mbB, Hamburg	04.01.2023
IT-Systeme	Net- Solution GmbH, Heddesheim	01.11.2016
Informationssicherheitsbeauftragter (ISB)	Security Assist GmbH, Dortmund	22.03.2022
Facility- / Property Management	Custodus Objektmanagement GmbH, Mannheim kfh Immobilien Management GmbH	10.01.2023 01.12.2023

Darüber hinaus wurden weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

Dienstleistung	Unternehmen	Vertragsbeginn
Technische Ankaufsprüfung	Invest & Asset GmbH, Crailsheim	28.03.2023
Treuhandvertrag	Officium Treuhand GmbH, Mannheim	30.01.2023
Eigenkapitalvermittlung	Primus Valor Konzeptions GmbH, Mannheim	28.03.2023
Marketing	Primus Valor AG, Mannheim	28.03.2023
Platzierungsgarantie	Primus Valor AG, Mannheim	28.03.2023

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

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 Anteilklassen, 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 Ordinum GmbH und der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg, wurde am 15.02.2023 ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 14.03.2023 hat die BaFin die Auswahl der DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft 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 / 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 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. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die beschlossenen Maßnahmen wieder mehr Teilnehmer auf den Immobilienmarkt zurückholen werden. Die gesunkenen Immobilienpreise stellen aus Investorensicht gute Einstiegschancen dar.

2.2. Ertragslage

Im Berichtsjahr 2023 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verwaltung gekennzeichnet. Aufwendungen für Leistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber der Investmentgesellschaft sind in folgendem Umfang angefallen:

- **Verwaltungsvergütung** 131.250 EUR
- **Eigenkapitalvermittlung** 3.342.260 EUR
- **Platzierungsgarantie** 160.000 EUR
- **Initialgebühren** 593.980 EUR
- **Marketingkosten** 296.990 EUR

Kosten für die Treuhand- und Haftungsvergütung beliefen sich auf insgesamt 28.702 EUR. Die Verwahrstellenvergütung betrug 30.809 EUR.

Erträge aus Zinsen beliefen sich auf 104.973 EUR.

Das realisierte Ergebnis des Berichtsjahres beträgt -4.512.004 EUR. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses des Berichtsjahres von -80.339 EUR beträgt das Ergebnis des Berichtsjahres -4.592.343 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 10.933.942,16 EUR sowie eine Gesamtkostenquote von 42,23 % 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 auf-

nehmen. 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 gilt gemäß Anlagebedingungen § 4 nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft. Dieser Zeitraum ist auf höchstens 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs begrenzt.

b) Investitionen

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

c) Liquidität

Zum Ende des Berichtjahres verfügt die Investmentgesellschaft über 7.013.559 EUR freie liquide Mittel sowie kurzfristige Forderungen, die sich im Wesentlichen aus eingeforderten Kapitaleinlagen 2.637.535 EUR zusammensetzen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

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 17.229.661 EUR ausweisen. Den Rest des Vermögens stellen die Barmittel, die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen und sonstigen Vermögensgegenständen dar, welche in Summe einen Wert von 9.651.360 EUR aufweisen.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen einen Wert in Höhe von 1.206.290 EUR dar. Der restliche Anteil ist auf das Eigenkapital in Höhe von 25.685.572 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	Haftsumme (EUR)	Anteil der Beteiligung	Gründung am	Beteiligungswert (EUR)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.07.2023	10.255.016
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	1.000	100,00 %	25.07.2023	6.974.644

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. Der Fonds befindet sich im Berichtsjahr in der Platzierungsphase und leistet entsprechend keine Auszahlungen.

b) Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt im Berichtsjahr 0,86 EUR pro Anteil bei 29.799.000 Anteilen. So hat sich der NIW bisher entwickelt:

Berichtsjahr	Fondsvermögen (EUR)	Anteilwert ⁸ (EUR)
2022	-3.848	0,00
2023	25.674.731	0,86

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 m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Objekt- gesellschaft	Wohn- /Gewerbefläche m ²	Bewertungsmiete p. a. (EUR)	σ mtl. Kaltmiete / m ² (EUR)	VJ - σ mtl. Kalt- miete/m ² (EUR)
ICD 12 OG 1	3.428	310.872	7,56	0
ICD 12 OG 2	4.280	314.103	6,12	0

2.6. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus befindet sich im Berichtsjahr in der Platzierungsphase bzw. Investitionsphase. Das Vermögen der Gesellschaft nimmt zunächst über weitere Neuzeichnungen zu. Die Mittel werden in den Zuwachs der Beteiligungswerte an den Objektgesellschaften investiert. Der Wertzuwachs der Beteiligungen ergibt sich in der aktuellen Phase aus dem fortschreitenden Erwerb von Immobilien auf Ebene der Objektgesellschaften. Das bisherige Portfolio ist aufgrund der gesunkenen Immobilienpreise teils zu besseren Konditionen, als ursprünglich in der Prospektierungsphase kalkuliert, erworben worden. Dies stellt eine solide Ausgangsbasis für die Investition dar.

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 Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Berichtsjahr 2023 gestartet und dauert zum Bilanzstichtag noch an. Das zum Bilanzstichtag bilanzierte Kapital beläuft sich auf 27.799.000 EUR (Vorjahr: 1.000 EUR) zuzüglich 511.480 EUR Agio (Vorjahr: 30 EUR).

Die Investmentgesellschaft konnte während der Platzierungsphase über Beteiligungen an Objektgesellschaften bis zum Bilanzstichtag den Ankauf eines Portfolios und weiterer Objekte erfolgreich abschließen.

⁸ Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2. Der Anteilwert für das Jahr 2022 wird der Vollständigkeit halber angegeben, ist jedoch nicht mit dem Wert des Geschäftsjahres 2023 vergleichbar, da die Investmentgesellschaft im Jahr 2022 nicht bestanden hat und erst im Laufe des Geschäftsjahres 2023 ins Handelsregister eingetragen worden ist.

3.1. Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG wurde am 25.07.2023 gegründet. Diese hat im Berichtsjahr ein Immobilienportfolio in Solingen erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 01.12.2023 statt. Das Portfolio ist auf die Liegenschaften in der Ruhrstraße, Rennpatt und Kärntener Straße verteilt und umfasst insgesamt 44 Wohneinheiten sowie zwei gewerbliche Einheiten.

Die Objektgesellschaft ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG wurde am 25.07.2023 gegründet. Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft in Wolfsburg erworben. Die 87 Wohneinheiten verteilen sich auf die Objekte in dem Haydnring 2 bis 12 und 14 bis 24. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand am 31.12.2023 statt.

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

3.2. Bauliche Maßnahmen

Die geplanten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen haben das Ziel, die erworbenen Objekte aufzuwerten und damit eine wirtschaftlichere Vermietung und anschließend eine gewinnbringende Veräußerung zu ermöglichen. Da der Nutzen-Lasten-Übergang der im Berichtsjahr erworbenen Immobilien erst zum 01.12.2023 bzw. zum 31.12.2023 stattgefunden hat, konnten die baulichen Maßnahmen erst im Folgejahr 2024 beginnen.

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 7.708 m². Das Immobilienvermögen im Wert von 8.700.000 EUR war zum Ende des Berichtsjahres auf zwei Standorte verteilt.

Objektgesellschaft	Standort	Verkehrswert BJ ⁹ (EUR)	Verkehrswert VJ (EUR)
ICD 12 OG 1 GmbH & Co. KG	Solingen	4.500.000	0
ICD 12 OG 2 GmbH & Co. KG	Wolfsburg	4.200.000	0
Gesamt		8.700.000	0

3.4. Weitere Wesentliche Ereignisse

a) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres befand sich die Investmentgesellschaft noch im Gründungsjahr, weshalb im Berichtsjahr keine ordentliche oder außerordentliche Gesellschafterversammlung stattgefunden hat.

Für das Berichtsjahr 2023 wurde gem. § 7 Buchstabe k) des Gesellschaftsvertrages vom 30.01.2023 von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

b) Verlängerung der Platzierungsphase

Entsprechend gesellschaftsvertraglicher Regelungen können durch die Treuhandgesellschaft sowie die Komplementärin in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft Beschlüsse zur Kapitalerhöhung oder Verlängerung der Platzierungsphase gefasst werden. Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgende Beschlüsse durchzuführen.

- Beschluss vom 14.11.2023: Verlängerung der Platzierungsphase bis 31.12.2024

⁹ 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.

c) 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 12 OG 1	0	10.300.000	0	10.300.000
ICD 12 OG 2	0	7.000.000	0	7.000.000
Gesamt	0	17.300.000	0	17.300.000

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikobericht

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 sind in der aktuellen Platzierungs- bzw. Investitionsphase im Bereich der Kontrahenten-, Kredit-, Marktpreis- und operationellen Risiken keine risikobehafteten Ereignisse eingetreten.

4.2. Chancenbericht

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

a) Marktpreise

Die Investmentgesellschaft befindet sich im Berichtszeitraum parallel zur Platzierungsphase auch in der Investitionsphase. Die im Vorjahr stark gesunkenen Immobilienpreise bieten für die Gesellschaft als Käuferin gute Einstiegschancen. Der Immobilienmarkt wird aufmerksam sondiert. Immobilien, die die festgelegten Kriterien erfüllen, erhalten vor dem Erwerb eine umfassende Ankaufsbewertung, die bereits vor dem Kauf etwaige Gewinnsteigerungspotenziale aufzeigen soll.

b) Operationelle Chancen

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

c) Liquidität

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften, sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des investierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios. In der aktuellen Phase wird angestrebt, Darlehen möglichst nach etwaigen Senkungen des Leitzinses aufzunehmen.

4.3. Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

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

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospekts erfolgt.

Mannheim, den 26.06.2024

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch ICD 12 GmbH



Sascha Müller



Gordon Grundler

Bilanzeid

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 26.06.2024



Sascha Müller



Gordon Grundler

Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Der vollständige Prüfungsbericht inklusive des uneingeschränkten Vermerks des Abschlussprüfers kann auf Anfrage am Sitz der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinarum 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





© Primus Valor AG, 07.2024