

**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2015

Inhalt	Seite
 Jahresbericht	
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
Grundlagen der Gesellschaft	4
Tätigkeitsbericht der KVG	4
Wirtschaftsbericht.....	10
Nachtragsbericht	14
Risikobericht.....	14
 Bilanz.....	 18
 Gewinn- und Verlustrechnung.....	 19
 Anhang.....	 20
Allgemeine Angaben und Erläuterungen	20
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	20
Erläuterungen zur Bilanz.....	21
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	25
Sonstige Angaben.....	25
 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers	 30
 Bilanzzeit.....	 32
 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien	 33

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
AIFM- VO	Verordnung für „Alternative Investment Fund Manager“ über Anforderung, Zulassung und Aufsicht der Verwalter von AIF's.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
DerivateV	Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (Derivateverordnung - DerivateV)
d. h. ggf. HANSAINVEST	das heißt gegebenenfalls HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v. Investmentgesellschaft	in Höhe von ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
i. V. m. KAGB KARBV	in Verbindung mit Kapitalanlagegesetzbuch Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
p. a.	per anno
TEUR	Tausend Euro
zzgl.	zuzüglich

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Struktur der Gesellschaft

Die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, ist als Personengesellschaft in Form einer einstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt allein der ICD 7 GmbH, Mannheim, vertreten durch die Geschäftsführer Gordon Grundler, Sascha Müller und Stephan Huß, die als Komplementärin nicht am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt ist. Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31.12.2020, mit einer Verlängerungsoption bis zum 31.12.2023.

Mit dieser kurzen Laufzeit weicht der gewerblich konzipierte AIF von den üblichen vermögensverwaltenden Fondsstrukturen mit Laufzeiten von über 10 Jahren deutlich ab und verfügt somit über ein Alleinstellungsmerkmal im Segment der geschlossenen Wohnimmobilienfonds.

Bei dem AIF handelt es sich um das siebte Beteiligungsangebot, das von der in Mannheim ansässigen Primus Valor AG, Mannheim, einem Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus ist als Alleingesellschafterin der Treuhänderin, der Officium Treuhand GmbH, Mannheim, mit EUR 1.000,00 am Vermögen des AIF beteiligt. Vorstände der Primus Valor AG sind Gordon Grundler und Stephan Huß. Insoweit besteht zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds. Der Fonds verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Beginn und Verlängerung der Vertriebsphase

Das öffentliche Beteiligungsangebot hat am 16. März 2015 begonnen. Seit diesem Datum besteht für die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG eine Vertriebs Erlaubnis nach dem KAGB.

Der Platzierungszeitraum begann mit Veröffentlichung des Prospektes und sollte mit Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31.12.2015 enden. Aufgrund des Vertriebs Erfolges wurde das maximale Platzierungsvolumen von TEUR 20.000 auf TEUR 40.000 erhöht und der Platzierungszeitraum, in Ausübung der Verlängerungsoption durch die Komplementärin gem. § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages, bis zum 31.12.2016 verlängert.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Anlageziel der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachs des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.

Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt.

Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen.

Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar:

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotentiale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, wurde zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 10. Februar 2015 ein Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag mit der KVG trat vorbehaltlich der späteren Genehmigung des Gesellschaftsvertrages des Fonds bzw. der Anlagebedingungen am 10. Februar 2015 in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer 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. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen, haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für das rechtliche und operationelle Set-UP und zur Abdeckung der damit verbundenen externen und internen Kosten erhält die KVG einmalige Gründungskosten in Höhe von EUR 15.000 zzgl. Umsatzsteuer. Für die Verwaltung des Fonds erhält die KVG ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 0,25% p.a. bezogen auf das Brutto- Fondsvermögen, mindestens jedoch EUR 50.000 p.a. pro rata temporis zzgl. Umsatzsteuer. Transaktionsgebühren, soweit sie der KVG direkt zustehen, kann die KVG gemäß den Anlagebedingungen erheben. Vereinbart ist eine Ankaufsvergütung in Höhe von 0,25% bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie / Beteiligung bzw. eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,05% bezogen auf den Verkaufspreis der Immobilie / Beteiligung zzgl. Umsatzsteuer.

Für die Auswahl geeigneter Immobilien erhält die KVG als Vergütung je erworbener Immobilie 2,38% des Immobilienkaufpreises nach Abschluss des Kaufvertrages. Des Weiteren erhält die KVG auf den initialen Sanierungsaufwand (mit der KVG bei Kauf vereinbarter Sanierungsaufwand) ebenfalls 2,38% nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme.

Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die KVG und die Transaktionsgebühren richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50% des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 8% übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 50% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände beendet.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für das Geschäftsjahr 2015

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	12.817.175,47
davon fix:	EUR	11.979.662,97
davon variabel:	EUR	837.512,50
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		177
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.119.166,85
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde am 16.03.2015 mit Einwerbung von Kommanditkapital begonnen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Kommanditkapital von rd. 30,2 Mio. Euro (ohne Agio) eingeworben, wobei am Stichtag noch Forderungen aus ausstehenden Einlagen in Höhe von EUR 2,4 Mio. bestanden.

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Kaufpreiszahlung der Objekte Wetzlar, Würzburg, Minden und Crailsheim I bzw. zu Anzahlung bei den Objekten Rheine, Lingen, Leverkusen, Crailsheim II und Frankfurt verwendet. Neben dem Eigenkapital wurden für die Kaufpreiszahlungen bzw. Anzahlungen zunächst Darlehen in Höhe von EUR 8.440.000 aufgenommen. Von den aufgenommenen Darlehen wurde eine Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 3.490.000 im Geschäftsjahr getilgt. Nach laufenden Tilgungen im Geschäftsjahr betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag EUR 4.915.411,56. Im Geschäftsjahr 2015 wurden noch nicht alle zugesagten Finanzierungen durch die Investmentgesellschaft abgerufen. Der vollständige Abruf der zugesagten Finanzierungen wird voraussichtlich im Jahr 2016 erfolgen.

Die erworbenen Immobilien werden unter der Bilanzposition Sachanlagen mit Ihrem Verkehrswert bzw. Kaufpreis zum 31.12.2015 mit EUR 10.763.419,91 bilanziert. Die Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Haltedauer abgeschrieben und betragen zum 31.12.2015 EUR 1.073.870,78. Die geleisteten Anzahlungen sowie die Forderung aus dem Teilverkauf des Objektes Wetzlar sind wesentlicher Bestandteil der Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 21.018.899,60.

Nach erfolgten bzw. noch durchzuführenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen konnte aus dem Verkauf Magdalenenhäuser Weg 35 in Wetzlar ein Veräußerungsgewinn von EUR 714.387,21 erzielt werden. Nutzen-Lasten-Übergang des Objekts war im Dezember 2015. Der Kaufpreis wird auf einem Notaranderkonto bis zum Abschluss der vereinbarten Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen hinterlegt. Aller Voraussicht geht die Liquidität dem Fonds Mitte 2016 zu.

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft für Instandhaltungen, Vertriebskosten, betriebliche Kosten und Zinsen waren im Geschäftsjahr höher als die vereinnahmten Mieterträge und Veräußerungserlöse. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -5.653.283,25.

Gemäß § 165 (2) Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß § 108 AIFM-VO 0%

Bewertungsverfahren

Die HANSINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

Die HANSAINVEST ist für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds.

Die Bewertung der Immobilien im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Entsprechend § 271 (1) Nr. 1 KAGB sind die Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis anzusetzen. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige externe Immobilienbewerter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können, wenn notwendig, auch öfter bewertet werden.

Donner & Reuschel AG, Hamburg, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung und Finanzierung der Sachanlagen des AIFs bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF folgende Verträge:

Eigenkapitalvermittlungsvertrag	
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH
Vertragsabschluss	10. Dezember 2014
Laufzeit	Der Vertrag endet automatisch zum Zeitpunkt der der Schließung des Fonds "ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG"
Vertragliche Pflichten	Vertrieb & Controlling des Vertriebs von Kommanditanteilen nach Maßgabe des Verkaufsprospektes für den "ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG".
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Donner & Reuschel Aktiengesellschaft, Privatbank
Vertragsabschluss	4. März 2015

Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende oder fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verwahrung verwahrfähiger Vermögensgegenstände, Eigentumsprüfung und Bestandsverzeichnis bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, Sicherstellung der KAGB-Konformität der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, der Bewertung des AIF und der Ergebnisverwendung, Überwachung der Zahlungsströme des AIF, Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung von Bewertungs- und Prüfprozessen.
Vertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann beidseitig mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Geschäftsbesorgungsvertrag - Konzeption und Prospekterstellung	
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch nach Beendigung der Konzeptionsphase bzw. nach Erfüllung der vertraglichen Pflichten und Erhalt der Vergütung.
Vertragliche Pflichten	Konzeption und Prospekterstellung
Geschäftsbesorgungsvertrag - Marketing	
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche.
Vertragliche Pflichten	Entwicklung eines Marketingkonzeptes und Durchführung von Marketingaktivitäten.
Finanzierungsvermittlungsvertrag	
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche.
Vertragliche Pflichten	Fremdfinanzierungsvermittlung
Platzierungsgarantievertrag	
Dienstleister	Primus Valor AG
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.
Vertragliche Pflichten	Platzierungsgarantie im Falle einer Zeichnung von weniger als 4 Mio Euro zum 31.12.2016.
Treuhandvertrag	
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.

Vertragliche Pflichten	Führung und Verwaltung des Anlegerregisters, Steuerung und Kontrolle des Zahlungsverkehrs (Ein- und Auszahlungen) mit den Anlegern, Anlegerbetreuung und Versand der Ergebnismitteilung und Unterstützung der Geschäftsführung des AIF bei der Organisation der Gesellschafterversammlungen.
Dienstleistungsvertrag	
Vertragspartner	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	10. Februar 2015
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist für die Dauer des Fonds geschlossen und endet automatisch mit dessen Auflösung.
Vertragliche Pflichten	Akquisition geeigneter Objekte bzw. Projekte, Objekt- bzw. Projektbeurteilung, Due Diligence Vergabe, Ankaufsberatung, Sanierungsmonitoring, Mietmanagement, Verkehrssicherungspflicht der Grundstücke, Wartungsmonitoring, Fondsbuchhaltung.
Darlehensvertrag	
Vertragspartner	WGZ Bank AG, Westdeutsche Genossenschafts- Zentralbank
Vertragsabschluss	17. August 2015
Laufzeit / Kündigung	Der sich am 30.07.2020 ergebene Darlehensrestbetrag zzgl. angefallener Zinsen ist an diesem Tag fällig.
Vertragliche Pflichten	Darlehensauszahlung für den Erwerb und die Sanierung des Objektes in Wetzlar gegen Gestellung diverser Sicherheiten lt. Darlehensvertrag. Zins- und Tilgungsraten zum Quartalsende fällig.
Darlehensvertrag	
Vertragspartner	Sparkasse Ostunterfranken
Vertragsabschluss	7. August 2015
Laufzeit / Kündigung	Die Darlehenslaufzeit ist bis längstens 30.07.2033 befristet.
Vertragliche Pflichten	Darlehensauszahlung gegen Gestellung einer Grundschuld für das Objekt in Würzburg. Zins- und Tilgungsraten zum jedem Monatsende fällig.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- 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,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich um in der Europäischen Union ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% der gezeichneten Kommanditeinlage. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 5.000 Euro. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die OFFICIUM Treuhand GmbH, Mannheim. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Investmentgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht im Lagebericht (Gliederungspunkt 5) verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2015 wurden 219,4 Milliarden Euro in deutsche Immobilien investiert. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Datenerfassung durch den Immobilienverband IVD im Jahr 1988.

In Deutschland wurden im Jahr 2015 309.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Die Anzahl der Baugenehmigungen stieg im Vergleich zum Jahr 2014 um 24.000 Wohnungen oder 8,4%. Damit liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamts die Zahl der Baugenehmigungen seit dem Jahr 2000 wieder über 300.000 Genehmigungen. Somit setzt sich der positive Trend zur weiteren Zunahme seit 2009 fort. Politik und Verbände halten eine jährliche Zunahme von 350.000 bis 400.000 neuen gebauten Wohnungen für notwendig, um die Wohnungsnot einzudämmen. Die Gesamtzahl teilt sich auf 264.000 Neubauwohnungen und knapp 41.000 Einheiten durch Um- und Ausbauten auf. Dazu kommt eine kleine Zahl von Hausmeisterwohnungen und Ähnlichem in Nichtwohngebäuden. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen den größten Anteil an Baugenehmigungen aus. Dieser Anteil stieg um 8.900, bzw. 6,9%, auf 137.000 Wohnungen. Der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern wuchs um 7.100 Einheiten oder 8,1%. Deutlich geringer war der nominale Zuwachs von Einheiten in Zweifamilienhäusern (Zunahme um 1.000 Einheiten oder 5,3%) und im Segment der Wohnheimwohnungen (Zunahme um 1.300 Einheiten oder 12,5%).

Im Rahmen der aktuellen Zuwanderungen nach Deutschland ist die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum wieder in den Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen geraten.

2015 stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Jahresdurchschnitt gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 1,60%. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,20%.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter Bonität Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv und zur echten Alternative.

Bei Bestandswohnungen konnte im Jahr 2015 ein starker Kaufpreisanstieg festgestellt werden. Laut Prognosen sind zukünftige Preissteigerungen in diesem Bereich wahrscheinlich. Die Mieten für Wohnimmobilien entwickelten sich im bundesweiten Durchschnitt stabil mit einer leichten Steigerung. Es ist mit einer weiteren Fortsetzung dieses Trends bei den Mieten zu rechnen.

Der Rückgang der Mietrenditen für Investoren ergibt sich aus schnelleren Kaufpreissteigerungen, mit denen die Mietsteigerungen nicht mithalten können.

Wie eine Untersuchung der Universität Darmstadt und des Pestel- Instituts gezeigt habe, können mittels Dach-Aufstockungen in Deutschland bis zu 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Neuen Wohnraum in bestehenden Objekten zu gewinnen, bietet einige Vorteile. Das Grundstück muss nicht zusätzlich erworben werden und Anschlüsse für Energie und Wasser sind vorhanden. Die Investmentgesellschaft setzt ähnliche Maßnahmen derzeit z.B. beim Projekt in Wetzlar um.

3.2 Geschäftsentwicklung

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 gestartet. Im Vorjahr erfolgte lediglich die Einzahlung der Einlage der Treuhandgesellschaft.

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf EUR 30.216.000 (Vorjahr: EUR 1.000) zuzüglich EUR 1.146.900 Agio (Vorjahr: EUR 50).

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf EUR -5. 653.283,25 (Vorjahr: EUR -1.250,62). Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Finanzierungsvermittlungen, Konzeption- und Prospekterstellung, Marketing und der Platzierungsgarantie.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafter vorgenommen. Die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt voraussichtlich Mitte 2016.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte bei vier Objekten (Wetzlar, Crailsheim I, Minden und Würzburg) der Nutzen-Lasten-Übergang. Bei weiteren fünf Objekten (Rheine, Lingen, Leverkusen, Crailsheim II, Frankfurt/M.) erfolgten im Geschäftsjahr Anzahlungen bei einem Nutzen-Lasten-Übergang im Jahr 2016.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Investmentgesellschaft befindet sich noch in der Platzierungsphase des Eigenkapitals. Die Erhöhungsoption des einzuwerbenden Eigenkapitals auf bis zu 40 Mio. Euro wurde von der Gesellschaft wahrgenommen.

Für das Objekt in Wetzlar wurde am 27.03.2015 eine Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 3.490.000 aufgenommen (Zinssatz: 1,679% p.a. variabel, Tilgung anfänglich 2,7909% p.a.; Bearbeitungsgebühr 1%), welche vollständig durch die finale Finanzierung der WGZ-Bank abgelöst wurde. Die Finanzierung bei der WGZ-Bank beläuft sich ursprünglich auf EUR 3.800.000 und wird unter Berücksichtigung eines Zinsswaps mit 1,31% p.a. verzinst und mit 2,5% getilgt.

Für die Finanzierung der Immobilie in Würzburg wurde mit der Sparkasse Ostunterfranken eine Finanzierung über EUR 1.150.000 mit einem Zinssatz 2,49% p.a. zuzüglich einer anfänglichen Tilgungsleistung von 2,50% p.a. abgeschlossen.

Die übrigen Kaufpreiszahlungen und Anzahlungen wurden aus Eigenkapital der Investmentgesellschaft geleistet.

3.3 Ertragslage

Nachdem die Platzierungsphase des AIF im März 2016 begonnen hat, ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption, Prospekterstellung sowie Marketing und Finanzierungsvermittlung in Höhe von insgesamt TEUR 5.730 gekennzeichnet. Neben Zinsen für aufgenommene Kredite, Bewirtschaftungskosten sowie Verkaufsprovisionen sind auch Aufwendungen für die KVG, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Insgesamt stehen den Aufwendungen von TEUR 6.704 Mieterträgen von TEUR 337 gegenüber. Hintergrund ist, dass die Mietobjekte erst zum Geschäftsjahresende erworben bzw. noch renoviert wurden. Unter Berücksichtigung des Veräußerungsgewinnes von TEUR 714 aus dem Teilverkauf des Objektes Wetzlar im Dezember 2015 sowie der nicht realisierten Gewinne des Geschäftsjahres von TEUR 1.245, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR -4.408.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Gesellschafter statten die Investmentgesellschaft mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus. Zusätzlich nimmt die Fondsgesellschaft langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien auf. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens (auf Fondsebene) vorgesehen.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Immobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 10.763.419,91 erworben. Für weitere fünf Immobilien (Rheine, Lingen, Crailsheim II, Leverkusen und Frankfurt am Main) wurden Anzahlungen zum Erwerb in Höhe von EUR 18.222.611,58 geleistet.

Liquidität

Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 3.083.074,09 (Vorjahr: EUR 1.011,80). Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich zum einen durch Einzahlungen in Form von Kommanditkapital und zum anderen durch die Aufnahme von Fremdkapital. Dem stehen Auszahlungen für Grundstückskäufe inkl. Nebenkosten sowie einmalige Aufwendungen für Vertriebskosten gegenüber.

3.5 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2015 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich folgendermaßen darstellen:

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Sachanlagen	10.763.419,91	0,00
Anschaffungsnebenkosten	1.073.870,78	0,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	3.083.074,09	1.011,80
Forderungen	2.534.357,48	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	21.018.899,60	0,00
Summe	38.473.621,86	1.011,80
Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Rückstellungen	251.220,00	1.000,00
Kredite	4.915.411,56	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.028.349,82	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	324.977,82	212,42
Eigenkapital	26.953.662,66	-200,62
Summe	38.473.621,86	1.011,80

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch die im Geschäftsjahr erworbenen Sachanlagen (TEUR 10.764) zzgl. Anschaffungsnebenkosten (TEUR 1.074) sowie den unter den sonstigen Vermögensgegenständen gezeigten, geleisteten Anzahlungen für den Ankauf weiterer Immobilien (TEUR 18.223) und Forderungen aus dem Teilverkauf des Objektes in Wetzlar (TEUR 1.430) gekennzeichnet.

Auf der Passivseite wird neben dem Krediten (TEUR 4.915) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 6.028) im Wesentlichen Eigenkapital (TEUR 26.954) ausgewiesen, dem noch Forderungen für ausstehende Einlagen von TEUR 2.404 gegenüberstehen.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Eine der finanziellen Leistungsindikatoren, über welche der AIF gesteuert wird, ist ausreichende Liquidität, um die geplanten Immobilienkäufe durchführen zu können. Im ablaufenden Geschäftsjahr war diese durchgängig gegeben. Zum 31.12.2015 belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 3.083.074,09.

Eigenkapital

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt EUR 30.216.000 (Vorjahr: EUR 1.000) zzgl. einem Agio von EUR 1.146.850 (Vorjahr: EUR 50) und liegt über den prospektierten Werten, so dass die prospektierte Erhöhungsoption auf Einwerbung von bis zu EUR 40.000.000 Kommanditkapital gezogen wurde.

Fremdkapital

Die maximal zulässige Leveragequote beträgt 60% und wurde im Geschäftsjahr 2015 nicht ausgeschöpft. Einzig das Darlehen für die Immobilie in Wetzlar und deren Zwischenfinanzierung, welche während des Geschäftsjahres abgelöst wurde, sowie das Darlehen für das Objekt Würzburg kamen bis zum 31.12.2015 zur Auszahlung. Die weiteren Darlehen für die bereits im Bestand befindlichen Immobilien werden voraussichtlich im Jahr 2016 valutiert.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Investmentgesellschaft trägt mit dem Erwerb, der systematischen Aufwertung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit sowie der Wohnqualität und der Vermietung von Wohnimmobilien in Deutschland zur Reduktion der Mietnebenkosten und altersgerechtem Wohnen für die Mieter bei. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

4. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2015 gingen Nutzen und Lasten an weiteren fünf Objekten auf die Investmentgesellschaft über. Das Investitionsvolumen dieser Objekte beträgt ca. 28,6 Mio. Euro (inkl. Nebenkosten). Teilweise wurden auf die Objekte Anzahlungen im Geschäftsjahr 2015 geleistet. Bei zwei weiteren Objekten steht der Nutzen-Lasten-Übergang kurzfristig, bzw. nach Erfüllung diverser Formalien, bevor. Das Investitionsvolumen dieser Objekte liegt bei ca. 15,5 Mio. Euro (inkl. Nebenkosten).

5. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter **Adressausfall- oder Kreditrisiken** werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizenziert.

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteiern entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limits Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limits der gesetzlichen Regelungen im internen Limit System statt (i.d.R. 5/10% Grenze).

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind **Marktpreisrisiken** i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die DerivateV findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limit Systems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen **Verwahrrisiken** die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jede von der HANSAINVEST verwaltete Investmentgesellschaft wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment- Methode die Leveragequote berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen.

Die gesetzliche und vertragliche Anlagegrenzprüfung beinhaltet die Vorgaben der fondsindividuellen Anlagebedingungen sowie des KAGBs. Für die Überwachung werden die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie zusätzliche Reportings herangezogen. Das Interne Limit System dient der Überwachung von Risikoklumpen. Zur Identifizierung von Risikoklumpen und deren Einstufung in wesentliche oder unwesentliche Risiken wird im Zuge des Aufbaus des Risikomanagementsystems der Fondspro-

pekt analysiert. Diese Analyse fließt mit einer entsprechenden Auswertung in eine umfassende Dokumentation ein, in welcher jedes Risiko beschrieben und eingestuft wird, um im Anschluss darüber zu entscheiden anhand welchen Tools und in welchem Rhythmus eine entsprechende Überwachung stattfinden soll.

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen Stresstest-Szenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Das „**Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko**“ ist während der Platzierungsphase wesentlich. Hierbei geht es um das Erreichen der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondsperformance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das interne Limit System.

Die Risiken „**Geringeres Emissionskapital**“ und „**Größeres Emissionskapital**“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Die Komplementärin hat das Recht das maximale Emissionskapital zu erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte**“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl „Loan to Value“).

Bei Immobilien kann der Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwand grundsätzlich höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Bei Leerstand und Wechsel des Mieters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „**Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung**“ nieder.

Während der Verkaufsphase wird das Risiko „**Immobilienverkäufe**“ als wesentlich eingestuft. Da ein Forderungsausfall auf Seiten des Käufers, aufgrund mangelnder Bonität, nicht ausgeschlossen werden kann. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken.

Aufgrund der kurzen Fondslaufzeit von fünf Jahren, hat der Veräußerungserlös der Immobilien einen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg des AIFs und somit auf den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger. Das Risiko „Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose“ besteht und wird durch die jährlichen Verkehrswertgutachten sowie die unterjährig rollierende Liquiditätsplanung überwacht.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Ankäufe noch nicht fest („**Blind-Pool-Risiko**). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „**Portfolio-Zusammensetzung**“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blindpool-Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im internen Limit System durch die Kennzahlen Verkehrswert im Radius von 30 Kilometern, Verkehrswert pro Stadt, Leerstandsquoten und Branchenanteil überwacht.

Das **Fertigstellungsrisiko** besteht darin, dass die Sanierung der Wohnobjekte verzögert, zu höheren Kosten oder gar nicht fertig gestellt werden könnten.

Crailsheim, den 27.06.2016

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 7 GmbH

gez. Gordon Grundler

gez. Stephan Huß

gez. Sascha Müller

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

Bilanz zum 31.12.2015
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus Geschlossene
Investment-KG, Crailsheim

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
I. Investieranlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	10.763.419,91	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.073.870,78	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.083.074,09	1.011,80
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	129.682,48	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.404.675,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	21.018.899,60	0,00
Summe Aktiva	38.473.621,86	1.011,80
B. Passiva		
1. Rückstellungen	251.220,00	1.000,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.915.411,56	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.028.349,82	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	92.012,68	212,42
b) Andere	232.965,14	0,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Festes und variables Kapitalkonto Kommanditisten	30.216.000,00	1.000,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	1.146.900,00	50,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag		
Kommanditisten	-1.250,62	0,00
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.245.296,53	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.653.283,25	-1.250,62
Summe Passiva	38.473.621,86	1.011,80

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus Geschlossene
Investment-KG, Crailsheim**

	EUR 2015	EUR 2014
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	336.902,42	0,00
Summe der Erträge	336.902,42	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-157.777,49	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	-120.214,34	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-54.029,66	0,00
d) Verwahrstellenvergütung	-11.250,00	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.000,00	0,00
e) Sonstige Aufwendungen	-6.341.301,39	-1.250,62
Summe der Aufwendungen	-6.704.572,88	-1.250,62
3. Ordentlicher Nettoertrag	-6.367.670,46	-1.250,62
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	714.387,21	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.653.283,25	-1.250,62
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.405.884,15	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-160.587,62	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.245.296,53	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.407.986,72	-1.250,62

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Im Vorjahr wurde der Jahresabschluss ausschließlich nach den Regelungsvorschriften des HGB erstellt.

Die bisherige Form der Darstellung und die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden an die Vorschriften des KAGB bzw. der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung angepasst. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264a-c HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr.2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Passive latente Steuern gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV sind nicht angefallen.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen und nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Bewertung der **Immobilien** im Sinne von § 261 (1) Nr. 1 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (1) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Immobilien im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den unmittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten werden gemäß § 21(4) S. 2 KARBV im Geschäftsjahr 2015 als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt.

Entsprechend § 271 (1) Nr. 1 KAGB sind die Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis anzusetzen. Ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die **Anschaffungsnebenkosten** werden nach § 271 (1) Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren abgeschrieben.

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

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

Die **Rückstellungen** sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Änderung Gliederungsschema Vorjahr sowie zusätzliche Angaben in Bezug auf die Vorjahresangaben

Aufgrund der geänderten Form der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist diese nicht vergleichbar mit dem Vorjahr. Die geänderte Form der Gliederung wurde auch für die Vorjahreszahlen übernommen und wird unter **III. Erläuterungen zur Bilanz** bzw. **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung** näher beschrieben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Sachanlagen** (TEUR 10.763) und **Anschaffungsnebenkosten** (TEUR 1.074) handelt es sich um vier Wohnimmobilien, die alle in 2015 erworben wurden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 3.083) (Vorjahr: **Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks** (TEUR 1)). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** (TEUR 2.534) (Vorjahr: TEUR 0) handelt es sich um eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen (TEUR 2.404) und Forderungen aus der Bewirtschaftung (TEUR 130).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 21.019) (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten die Anzahlungen auf Immobilienobjekte (TEUR 18.223), sonstige Forderungen aus dem Teilverkauf des Objektes Wetzlar (TEUR 1.430) sowie Forderungen aus einem noch nicht weitergeleiteten Darlehen (TEUR 1.150) und Instandhaltungsrücklagen für das Objekt Wetzlar (TEUR 216).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 251) (Vorjahr: TEUR 1) enthalten Rückstellungen für die Verkaufsprovision Wetzlar (TEUR 157), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 38), Rückstellungen für die Hausverwaltungsgebühren (TEUR 26), die Gewerbesteuer (TEUR 19) und die Verwahrstellenvergütung (TEUR 11).

Unter **Kredite** (TEUR 4.916) (Vorjahr: TEUR 0) werden Darlehen gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen, welche durch Grundpfandrechte auf den im Bestand befindlichen Immobilien besichert sind.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 6.028) (Vorjahr: (TEUR 0)) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen: Verbindlichkeiten aus Ankäufen (TEUR 4.515), Vertriebskosten (TEUR 1.193) und Bewirtschaftungskosten (TEUR 163).

Bei den **Sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 325) (Vorjahr TEUR 0) handelt es sich um Andere Verbindlichkeiten (TEUR 233) und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (TEUR 92).

	insgesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Kredite	4.916	145	3.868	903
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.028	6.028	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	325	325	0	0
	11.269	6.498	3.868	903

Die Position **Eigenkapital** weist das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 30.216) (Vorjahr: TEUR 1) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, das Rücklagenkonto der Kommanditisten (TEUR 1.147) (Vorjahr: TEUR 0), das Verlustkonto der Kommanditisten (TEUR -1) (Vorjahr: TEUR 0), die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 1.245) (Vorjahr: TEUR 0) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -5.653) (Vorjahr: TEUR -1) aus. Die Werterhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 7 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 19.980,19 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens
vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

31.12.2015
EUR

A.	Komplementäre	
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1.	Entnahmen für das Vorjahr	
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B.	Kommanditisten	
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-200,62
1.	Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	31.361.850,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.653.283,25
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.245.296,53
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	26.953.662,66

Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.653.283,25	-1.250,62
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.653.283,25	1.250,62

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten gem. § 25 (4) KARBV:

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	1.000,00	27.810.325,00	0,00	0,00	27.811.325,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	2.404.675,00	0,00	0,00	2.404.675,00
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	50,00	1.146.850,00	0,00	0,00	1.146.900,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-1.250,62	0,00	0,00	-5.653.283,25	-5.654.533,87
Eigenkapital	-200,62	31.361.850,00	0,00	-5.653.283,25	25.708.366,13

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Für die Komplementärin werden daher keine Kapitalkonten geführt. Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 27.812). Die Hafteinlage wird in Höhe von 20 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlung auf die Pflichteinlagen (TEUR 2.404) und die Entnahmen (Ausschüttungen) (TEUR 0) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.147).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden Verlustlastschriften (TEUR -5.653) gebucht

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die ICD 7 GmbH, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhandkommanditistin Officium Treuhand gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** (TEUR 337) handelt es sich um die Mieterträge aus den in 2015 erworbenen Objekten.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (TEUR 158) beinhalten Darlehensabschlussgebühren (TEUR 90) und Zinsaufwendungen (TEUR 68).

Die **Bewirtschaftungskosten** (TEUR 120) beinhalten in voller Höhe Bewirtschaftungskosten für die im Geschäftsjahr 2015 erworbenen Objekte Wetzlar, Crailsheim, Würzburg und Minden.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 54) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung (TEUR 11) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (TEUR 20) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 6.341) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	TEUR
Vermittlungsprovisionen	3.303
Konzeption- und Prospekterstellung	1.310
Marketing	604
Finanzierungsvermittlung	513
Verkaufsprovisionen Grundstücke	157

Bei den **Realisierten Gewinnen aus Veräußerungsgeschäften** (TEUR 714) handelt es sich vollständig um den beim Teilverkauf des Objektes Wetzlar erzielten Gewinn.

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 1.245) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung des Objektes Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 13-17, 19-21, 31-39, 33a (TEUR 1.405) abzüglich der Abschreibungen der separat aktivierten Anschaffungsnebenkosten (TEUR 160) für die vier erworbenen Objekte in 2015.

IV. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 7 GmbH mit Sitz in Mannheim.
Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Gordon Grundler, Kaufmann
Stephan Huß, Kaufmann
Sascha Müller, Kaufmann

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR) 0,89
Umlaufende Anteile (Stück) 30.216*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

1.) Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	35578	Wetzlar	Magdalenenhäuser Weg 13-17, 19-21, 31-39, 33a	01.05.2015
Deutschland	74564	Crailsheim	Trutenbachweg 6,8,10	01.11.2015
Deutschland	97084	Würzburg	Prager Ring 2	01.10.2015
Deutschland	32423	Minden	Dombrede 54-64	01.12.2015

II. Verkäufe

1.) Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	35578	Wetzlar	Magdalenenhäuser Weg 35	31.12.2015

III. Schwebende Geschäfte

1.) Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	48431	Rheine	Dutumer Straße, Felsenstraße	01.01.2016
Deutschland	74564	Lingen	Mühlenbachstraße	01.01.2016
Deutschland	74564	Crailsheim	Julie- Pöhler Straße 1-11	01.02.2016
Deutschland	51379	Leverkusen	Kopernikusstr. 20a+22	01.02.2016
Deutschland	60329	Frankfurt am Main	Münchener Str. 47	01.04.2016

Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2015

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m²)	Nutzfläche Gewerbe (m²)	Nutzfläche Wohnen (m²)	Ausstattungsmerkmale***
----------------------	----------------------	-------------------	--------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------

Deutschland

Name, Rechtsform: ImmoChane Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Sitz: Haller Str. 189, 74564 Crailsheim
---	--

35778 Wetzlar Magdalenenhäuser Weg 13-17, 19-21, 31-39, 33a	W	W	01.05.2015	1954	21.524	0	10.620 Neu: 10.687	G
74564 Crailsheim Trutenbachweg 6,8,10	W	W	01.11.2015	1955	2.304	0	1.067 Neu: 1.103	G
97084 Würzburg Prager Ring 2	W	W	01.10.2015	1993	1.250	0	843	-
32423 Minden Dombrede 54-64	W	W	01.12.2015	1976	9.427	0	3.795	G

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen

*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutacherliche Werte			Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾ (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	

Deutschland

Name der Immobilien-Gesellschaft: ImmoChane Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Sitz: Haller Str. 189, 74564 Crailsheim
---	--

35778 Wetzlar Magdalenenhäuser Weg 13-17, 19-21, 31-39, 33a	37,3	unbefristet	7.310	658.0	40	52
74564 Crailsheim Trutenbachweg 6,8,10	7,3	unbefristet	665 ²⁾	67.1	25	0
97084 Würzburg Prager Ring 2	0,0	31.10.2017	1.150 ²⁾	91.8	27	99
32423 Minden Dombrede 54-64	11,3	unbefristet	1.638 ²⁾	256.2	35	0

¹⁾ Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Nutzungsarten der Immobilien sind überwiegend Gewerbe/Wohnungen, Keller und Stellplätze, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

²⁾ Ansatz gemäß Kaufpreis

³⁾ Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

Erstellung einer Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften durch die Gesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Anteile an Objektgesellschaften erworben.

Vergleichende Übersicht über die letzten Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i. V. m. § 14 KARBV

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)	
	EUR		EUR	
2014	EUR	-200,62	EUR	0,00
2015	EUR	26.953.662,66	EUR	0,89

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Zunahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr.1 i. V. m. §166 (5) KAGB i. V. m. §16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert = Gesamtkostenquote *)	EUR	13.476.831,33	49,75 %
Transaktionskosten **)	EUR	1.234.458,40	
Erfolgsabhängige Vergütung			0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,66 %

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

***) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 2 KAGB i. V. m. § 16(1) Nr. 3b KARBV

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	54.029,66
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	25.998,00
Verwahrstellenvergütung Donner & Reuschel AG	EUR	11.250,00

*)Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.147.

Crailsheim, den 27.06.2016

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 7 GmbH

gez. Gordon Grundler

gez. Stephan Huß

gez. Sascha Müller

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 7. Juli 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

**ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Crailsheim**

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.

Crailsheim, den 27.06.2016

gez. Gordon Grundler

gez. Stephan Huß

gez. Sascha Müller

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-GmbH
Postfach 60 09 45
22209 Hamburg
Hausanschrift:
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96
Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42
Internet: www.hansainvest.de
E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

EUR 10.500.000,00
Haftendes Eigenkapital:
EUR 9.970.142,52
(Stand: 31.12.2015)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,
Dortmund
IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

DONNER & REUSCHEL
Aktiengesellschaft, Hamburg
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 20.500.000,00
Haftendes Eigenkapital:
EUR 217.480.519,02
(Stand: 31.12.2015)

Einzahlungen:

ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Südwestbank AG, Stuttgart
BIC: SWBSE333
IBAN: DE30 6009 0700 0457 0680 00

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der
SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Michael Petmecky bis 03.11.2015
(stellvertretender Vorsitzender)
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg
(zugleich Mitglied des Aufsichtsrates der SIG-
NAL IDUNA Asset

Dr. Karl-Josef Bierth, seit 03.11.2015
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg
(zugleich stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrates der DONNER & REUSCHEL AG,
Hamburg)

Thomas Gollub,
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Ma-
nagement AG, Hamburg
(zugleich stellvertretender Präsident des Ver-
waltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A. bis
31.12.2015)

Thomas Janta,
Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und
Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,
Vorsitzender des Vorstandes der National-
Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,
Geschäftsführender Gesellschafter der STU-
ETZER Real Estate Consulting GmbH,
Neufahrn

Immobilienanlageausschuss:

Martin Berger
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA
Gruppe, Hamburg

Bernhard Goliasch
SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Sillem
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Mathias Evert
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Externe Bewerter:

Dipl.- Ing. Renate Grünwald, Hamburg,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.-Wirtsch.-Ing., Dipl.-Betriebswirt
Dorit Schmidt, Stuttgart,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.- Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg,
Mainz,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Florian Lehn, München,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen

Dr. Jörg W. Stotz
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der
HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der
Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset
Management GmbH)