



Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Sitz: München

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 109028

Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss 2019
 - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2019
 - 1.2 Bilanz zum 31.12.2019
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019
 - 1.4 Anhang
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
 - 2.1 Grundlagen der Gesellschaft
 - 2.2 Tätigkeitsbericht
 - 2.3 Wirtschaftsbericht
 - 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis
 - 2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB
3. Bilanzzeit
4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

1. Jahresabschluss 2019

1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2019

Vermögensübersicht	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	36.946.250,00	97,86%
II. Liquiditätsanlagen		



Vermögensübersicht	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
1. Bankguthaben	783.986,51	2,08%
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	101.821,65	0,27%
Summe Vermögensgegenstände	37.832.058,16	100,21%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	30.768,60	0,08%
II. Rückstellungen	48.960,35	0,13%
Summe Schulden	79.728,95	0,21%
C. Fondsvermögen	37.752.329,21	100,00%

1.2 Bilanz zum 31.12.2019

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2019	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2018
	EUR	%	
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	36.946.250,00	97,66%	
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	783.986,51	2,07%	
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	101.821,65	0,27%	
Andere Forderungen	0,00	0,00%	
Summe Aktiva	37.832.058,16	100,00%	0,00

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	48.960,35	0,13%
2. Kredite		
von Kreditinstituten	0,00	0,00%
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		

aus anderen Lieferungen und Leistungen		30.281,75	0,08%	
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		0,00	0,00%	
b) Andere		486,85	0,00%	236,85
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile				
Kapitalanteil Komplementär	0,00		0,00%	
Kapitalanteil Kommanditisten	42.402.000,00		112,08%	
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.120.000,00		5,60%	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	0,00		0,00%	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten				
Gewinn-/Verlustkonto	-236,85		0,00%	
Entnahmekonto	-159.910,36		-0,42%	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	-6.609.523,58	37.752.329,21	-17,47%	-236,85
Summe Passiva		37.832.058,16	100,00%	0,00

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Investmenttätigkeit		01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018 - 31.12.2018
	EUR		
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	0,00		
Summe der Erträge		0,00	0,00
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	304.607,53		
b) Bewirtschaftungskosten	0,00		
c) Verwaltungsvergütung	119.000,00		
d) Verwahrstellenvergütung	4.780,70		
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.929,75		
f) Sonstige Aufwendungen	6.145.205,60		
Summe der Aufwendungen		-6.609.523,58	-236,85
3. Ordentlicher Nettoertrag		-6.609.523,58	-236,85

Investmenttätigkeit	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018 - 31.12.2018
	EUR	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.609.523,58	-236,85
5. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.609.523,58	-236,85

1.4 Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Investment-KG“ genannt) für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gesellschaft wurde erst im Jahr 2018 gegründet. Die Vertriebslaubnis wurde der Gesellschaft mit Schreiben vom 16.07.2019 erteilt, so dass erst im Jahr 2019 mit der Platzierung des Kommanditkapitals an die Anleger begonnen wurde. Im Jahr 2018 war folglich nur der Gründungsaufwand in einem Rumpfgeschäftsjahr angefallen, so dass die Vorjahreszahlen nicht mit dem Geschäftsjahr vergleichbar sind.

Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HR A 109028 eingetragen.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gemäß § 264 a bis c HGB.

Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Kommanditisten beträgt TEUR 2.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Investment-KG hat sich in dem Gesellschaftsvertrag vom 27.05.2019 verpflichtet, als Kommanditist eine Kapitaleinlage in Höhe von EUR 36.946.250,00 in die Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG, München (nachfolgend „Objekt KG“ genannt) zu leisten. Das gesamte Kommanditkapital der Objekt KG beträgt EUR 41.250.000,00, so dass die Kommanditbeteiligung der Investment-KG an der Objekt KG rund 89,57 % beträgt.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 HGB. Die Beteiligung an der Objekt KG wird auf Basis einer Vermögensaufstellung grundsätzlich mit dem anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden Nettoinventarwert, zum 31.12.2019 aber noch mit den innerhalb von 12 Monaten seit dem Erwerb angefallenen Anschaffungskosten der Beteiligung bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Objekt KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten.

Etwaige im Geschäftsjahr von der Objekt KG erhaltenen Auszahlungen bzw. Liquiditätsentnahmen wurden entsprechend der Stellungnahme des Berufsstandes der Wirtschaftsprüfer zur Bilanzierung von Anteilen an Personengesellschaften (IDW RS HFA 18 n. F. v. 25.11.2011) bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen teilweise von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.



Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert. Sie sind nicht besichert.

III. Angaben zu Beteiligungen

Die Investment-KG ist in Höhe von rund 89,57 % am Kommanditkapital der Objekt KG beteiligt.

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Invest-	Beteiligungshöhe Invest-	Eigenkapital nach HGB	Erwerbs- / Gründungs-	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Betei-
		ment-KG	ment-KG				
1	Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110552)	36.946.250	89,57%	40.948.814	10.04.2019	München	36.946.250

Die Objekt KG hat am 06.06.2019 unter einer Mantelurkunde mit drei Grundstückskaufverträgen (UR 3541/2019 des Notar

Dr. Hans-Frieder Krauß, München) die folgenden Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von TEUR 74.800 sowie an den Verkäufer bis zum 31.12.2019 auszukehrende Mietüberschüsse in Höhe von TEUR 1.000 erworben:

- a) Weinmiller-Straße 5 85354 Freising, Grundbuch des Amtsgerichts Freising Blatt 22998, Flurstück Nr. 1400/10 mit einer Grundstücksgröße von 7.940 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2013 eröffnet wurde und über rund 10.890 m² Nutzfläche Gewerbe und 330 Stellplätze in einem dreigeschossigen Parkhaus verfügt;
- b) Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt, Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 50849, Fl. Nr. 5524/4 mit einer Grundstücksgröße von 12.400 m², bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus, welches im November 2011 eröffnet wurde und über 283 Stellplätze verfügt. Die Nutzfläche beträgt rund 6.882 m²;
- c) Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing, Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg für Poing, Blatt 9998, Fl. Nr. 3269 und Blatt 9999, Fl. Nr. 3267 mit einer Grundstücksgröße von 11.303 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2015 eröffnet wurde und über rund 3.706 m² Nutzfläche Gewerbe und 151 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an den Grundstücken sind am 01.07.2019 auf die Objekt KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in den o.g. Grundbüchern eingetragen.

Nachrichtliche Angaben zu mittelbar über Beteiligungen gehaltene Vermögenswerte gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 55. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	7.940 qm	12.400 qm	11.303 qm
b.	Art und Lage	Nahversorgungszentrum Center, Weinmiller-Straße 5, 85354 Freising	Kaufland SB-Warenhaus, Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt	Nahversorgungszentrum Center, Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2013/2019	2011/2019	2015/2019



Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
d.	Gebäudenutzfläche	10.890 qm	6.882 qm	3.706 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2019	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 3 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)		52,2%	
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	10,6	16,9	9,3
i.	Verkehrswert oder im Falle des §271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis (inkl. Auskehrung Mietüberschuss)	39.502.000 €	24.305.300 €	11.992.700 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	2.607.733 €	1.618.043 €	806.527 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
l.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

Die Anschaffungsnebenkosten der Grundstücke betreffen im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer (TEUR 2.635), die Transaktionsgebühr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 1.985), sowie Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, Grundbuchkosten, Beratungskosten nebst in den vorstehenden Positionen enthaltene nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von insgesamt TEUR 413.

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Kaufpreis Grundstücke in EUR	Anschaffungsnebenkosten		Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
			Gebühren/Steuer in EUR	Sonstige in EUR	
1	Freising	39.502.000	1.449.600	1.158.134	2.607.733
2	Ingolstadt	24.305.300	911.956	706.087	1.618.043
3	Poing	11.992.700	453.718	352.809	806.527

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Abschreibung 2019	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2019
1	Freising	6,6%	130.387	130.387	2.477.347
2	Ingolstadt	6,7%	80.902	80.902	1.537.141
3	Poing	6,7%	40.326	40.326	766.200

IV. Angabe der während des Berichtszeitraums getätigten Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Geschäftsjahr 2019 ist die Investment-KG mit der vorstehend beschriebenen Beteiligung an der Objekt KG eine Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften eingegangen. Die Investment-KG hat sich in dem Gesellschaftsvertrag vom 27.05.2019 verpflichtet, als Kommanditist eine Kapitaleinlage in Höhe von EUR 36.946.250,00 in die Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG, München (nachfolgend „Objekt KG“ genannt) zu leisten. Das gesamte Kommanditkapital der Objekt KG beträgt EUR 41.250.000,00, so dass die Kommanditbeteiligung der Investment-KG an der Objekt KG rund 89,57 % beträgt. Die Objekt KG hat am 06.06.2019 unter einer Mantelurkunde mit drei Grundstückskaufverträgen (UR 3541/2019 des Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, München) die im Anhang vorstehend unter III. beschriebenen Grundstücke erworben.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung



Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2019 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert. Die Investment-KG ist allerdings auch Mit-Darlehensnehmerin des der Objekt KG valutierten langfristigen Immobiliendarlehens der Landesbank Saar, dessen Stand bei der Objekt KG zum 31.12.2019 EUR 39.600.000,00 beträgt.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von 2.390,35 Euro (VJ: 0,00 Euro), für ausstehende Abrechnungen von Vertriebsprovisionen in Höhe von 10.670,00 Euro (VJ: 0,00 Euro) sowie für Jahresabschlussstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von 35.900,00 Euro (VJ: 0,00 Euro).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Eigenkapitalvermittlungsvertriebsprovisionen gegenüber der ILG Vertriebs GmbH in Höhe von 29.080,00 Euro (VJ: 0,00 Euro).

Sämtliche Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von kleiner einem Jahr.

Aufgliederung der Vermögensgegenstände nach Art, Märkten, Nennbetrag oder Zahl, Kurs und Kurswert

Die Investment-KG ist zum Stichtag zu rund 89,57% an der Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG („Objekt KG“) beteiligt, welche Eigentümerin von drei Einzelhandelsimmobilien ist. Bei der Immobilie in Freising handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, die Immobilie in Ingolstadt ist bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus und die Immobilie in Poing besteht aus einem Nahversorgungszentrum. Die Objekt KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München mit der Registernummer HR A 110552 eingetragen.

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von 783.986,51 Euro (VJ: 0,00 Euro).

Die Investment-KG hatte zum Stichtag ein Kommanditkapital in Höhe von 42.402.000,00 Euro zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von 2.120.000,00 Euro platziert, von dem am Stichtag noch 101.821,65 Euro (VJ: 0,00 Euro) eingefordert, aber noch nicht eingezahlt waren.

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2019 auf 37.752.329,21 Euro (VJ: -236,85 Euro).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2019 37.752.329,21 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2019 18.876.046,18 Euro.

Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Es bestehen keine Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Investment-KG.

VI. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Wertentwicklung	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	absolut in EUR	in %
Fondsvermögen	37.752.329,21	n/a	n/a	n/a	n/a
Anzahl der umlaufenden Anteile	42.402	n/a	n/a		
Wert eines Anteils	890	n/a	n/a		

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet, die Platzierung begann und endete im Berichtsjahr 2019, so dass eine vergleichende Übersicht noch nicht möglich ist.

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2019 erzielte die Investment-KG noch keine Erträge, sondern war im Wesentlichen mit ihren Initialkosten belastet.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von 6.609.523,58 Euro (VJ: 236,85 Euro) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.



	01.01.2019 - 31.12.2019	04.06.2018 - 31.12.2018
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	304.607,53	
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	
c) Verwaltungsvergütung	119.000,00	
d) Verwahrstellenvergütung	4.780,70	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.929,75	
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Initialkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	4.664.000,00	
- Konzeption	233.200,00	
- Platzierungsgarantie	593.628,00	
- Rechtsberatung	303.532,76	
- Prospekterstellung	169.600,00	
Haftungsvergütung	11.000,00	
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	1.868,09	
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	730,00	236,85
- Beiträge	175,00	
- Porto, Anlegerrundschreiben	471,75	
Kreditbearbeitungsgebühren	167.000,00	6.145.205,60
	6.609.523,58	236,85

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-118,43
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	118,43
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-155,88
2. Gutschrift/ Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00



	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten	0,00	155,88
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-118,43	0,00	-236,85
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	118,43	0,00	236,85
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-155,88	-6.609.211,82	-6.609.523,58
2. Gutschrift/ Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten	155,88	6.609.211,82	6.609.523,58
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 14 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2019 und 2020 und gegebenenfalls in den Folgejahren, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

IX. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 6.609.523,58 Euro festzustellen.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	-118,43	-118,43
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-8,96	-9,02
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	1.000,00	1.000,00



	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-155,88	-155,88
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	716,74	716,67

	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	-236,85
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-159.892,38	-159.910,36
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	44.520.000,00	44.522.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-6.609.211,82	-6.609.523,58
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	37.750.895,80	37.752.329,21

XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2019 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	0,00	0,00
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-8,96	-9,02
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-118,43	-118,43
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	-155,88	-155,88
Summe Kapitalkonten	0,00	716,74	716,68



	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	42.400.000,00	42.400.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	2.120.000,00	2.120.000,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)		
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	0,00
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	-159.892,38	-159.910,36
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)		
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-236,85
* Ergebnisse Geschäftsjahr	-6.609.211,82	-6.609.523,58
Summe Kapitalkonten	37.750.895,80	37.752.329,21

XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote**Gesamtkostenquote**

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2019 0,92% und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Objekt KG) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Initialkosten der Platzierungsphase haben im Geschäftsjahr 2019 14,46% bezogen auf das Kommanditkapital von 42.402.000,00 Euro betragen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen. Auf Ebene der Objekt KG ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Transaktionsgebühr) in Höhe von 2.670.331,56 Euro angefallen (3,57% des Kaufpreises der Immobilien).

Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2019 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an.

Vergütungen	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	11.000,00	0,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	119.000,00	0,00
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	4.780,70	0,00
	134.780,70	0,00

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge



Beim Erwerb eines Anteils des AIF war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von bis zu 5 % der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeaufschlag.

XIII. Angaben zur Derivateverordnung

Für die Investment-KG waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

XIV. Nachtragsbericht

Durch die außergewöhnliche Entwicklung in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie befindet sich das Land derzeit in der wohl größten Krise seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Obwohl die Objekt KG durch die weitgehende Vermietung von Nahversorgungsgeschäften des täglichen Lebens derzeit nicht unmittelbar davon betroffen ist, wird sich aber auch die Objekt KG und damit mittelbar auch die Investment-KG den negativen Folgen einer wirtschaftlichen Rezession, verbunden mit Mietausfällen, voraussichtlich nicht entziehen können.

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden in einer Reihe von Ländern von behördlicher Seite weitreichende Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen angeordnet. In Deutschland wurde beschlossen, dass landesweit alle Geschäfte geschlossen bleiben müssen, soweit sie nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Die Schließungsanordnungen sind landesspezifisch unterschiedlich, jedoch gelten Ausnahmen im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auch für die Gastronomie wurden Restriktionen erlassen. Darüber hinaus wurden bereits in Deutschland Gesetze verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. Für diesbezügliche gesetzliche Regelung sieht unter anderem eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen im Falle der Nichtleistung der Mietzahlungen in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vor, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei im Grundsatz bestehen.

Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen (bislang ist gegenwärtig allerdings unmittelbar nur eine kleine Fläche im Objekt Freising betroffen, die an ein Fitnessstudio vermietet ist) und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen. Dies erhöht für die Objekt KG und damit mittelbar auch für die Investment-KG das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch einzelne Mietpartner nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen, wie sie sich laut der verabschiedeten gesetzlichen Regelung für Deutschland ergeben können, ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko ergeben. Zudem können temporär Entlastungsmaßnahmen für den Centerbetrieb sowie für einzelne Mietpartner erforderlich werden. All dies kann Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2020 sowie auf die Bewertung der Immobilien haben, allerdings ist gegenwärtig unmittelbar nur eine kleine Fläche im Objekt Freising betroffen, die an ein Fitnessstudio vermietet ist. Eine finale Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen und Stützungsmaßnahmen ab.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

XV. Organe

Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter ist die ILG Komplementär I GmbH, München, vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Maximilian Lauerbach und Florian Lauerbach, jeweils München, beide auch jeweils Geschäftsführer der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München.

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Investment-KG ist neben dem Komplementär die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführender Kommanditist berechtigt, aber nicht verpflichtet. Diese wird vertreten durch die Geschäftsführer Dr. Maximilian Lauerbach und Florian Lauerbach, jeweils München, beide auch jeweils Geschäftsführer der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München.

Der geschäftsführende Kommanditist hält einen Kapitalanteil in Höhe von 1.000,00 Euro.

Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) für die Investment-KG wurde die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ILG) mit Sitz und Geschäftsanschrift in München mit Vereinbarung vom 30.01.2019 bestellt. Geschäftsführer der KVG sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach, Herr Florian Lauerbach und Herr Andreas Oberem (ab 30.01.2019 bis zum 09.04.2020), jeweils München.

München, den 07.05.2020

Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ILG Komplementär I GmbH

ILG Kommanditist I GmbH

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Unternehmensstruktur

Bei der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „Investment-KG“ oder „AIF“) handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Investment-KG für die Anlage und Verwaltung seines Kommanditanlagevermögens die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „ILG“) bestellt.

Gründungsgesellschafter der Investment-KG ist die ILG Komplementär I GmbH. Sie ist als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin (Komplementärin) am Kapital und Ergebnis der Investment-KG nicht beteiligt. Gründungskommanditistin und geschäftsführende Gesellschafterin (geschäftsführungsbefugte Kommanditistin) ist die ILG Kommanditist I GmbH. Sie ist am Gesellschaftskapital mit einer Einlage von 1.000 Euro beteiligt. Weitere Gründungs- und Treuhandkommanditistin ist die ILG mit einer zunächst selbst übernommenen Kapitaleinlage von 1.000 Euro, die sie auf eigene Rechnung hält. Zukünftige Beteiligungen beitretender Anleger wird die ILG gem. § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänderin für die Anleger halten.

Anleger beteiligen sich an dem Alternativen Investmentvermögen (AIF) mittelbar als Treugeber über die ILG als Treuhandkommanditisten. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 Euro zzgl. bis zu 5 Prozent Ausgabeaufschlag hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

Anlageziel des AIF ist es, Investitionen in der Anlageklasse Immobilien mittelbar über die Beteiligung an einer Objektgesellschaft zu tätigen und dadurch während der Laufzeit des AIF Liquiditätsüberschüsse zu erzielen, die an die Anleger nach den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausgezahlt werden (Ausschüttungen). Zur Erreichung des Anlageziels beabsichtigt der AIF gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien und Anlagegrenzen drei Gewerbeimmobilie im Bereich Einzelhandel zu erwerben; der Erwerb soll nicht unmittelbar, sondern mittelbar über eine Mehrheitsbeteiligung an einer Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“) erfolgen, die Eigentümerin der drei Immobilien und damit des Zielinvestments ist. Bis zu 20% des Wertes des AIF dürfen neben der mittelbaren Investition in das Zielinvestment in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. §§ 193-195 KAGB gehalten werden.

Die Investment-KG und die ILG sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Stichtag: 31.12.2019

Investment-KG	Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Fonds-Typ	Geschlossener Publikumsfonds
Sitz	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HR A 109028
Steuernummer	143/505/51566, Finanzamt München Körpersch./Pers.



Anzahl Gesellschafter zum Stichtag	1.058
Anzahl der umlaufenden Anteile zum Stichtag	42.402
Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag zum Stichtag	44.522.000,00 Euro, davon einbezahlt 44.420.178,35 Euro
Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände	0 %
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
Zielinvestment	Nahversorgungszentrum in Freising und Poing, Kaufland SB-Warenhaus in Ingolstadt
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5 % der Einlage Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen
Emissionsjahr / Fondslaufzeit	2019 Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2038. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2038 ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Maximale Festlaufzeit des Fonds (inklusive der beiden Verlängerungen): 30 Jahre Geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit
Ertragsverwendung	Ausschüttend, monatlich
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin
Kommanditkapital	42.402.000 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding GmbH garantiert die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Investment-KG zum 31.12.2020. Die Vollplatzierung ist zum 13.11.2019 erfolgt. Die Platzierungsgarantie wurde nicht in Anspruch genommen.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,12 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.500 Euro (inkl. Umsatzsteuer)

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) für die Investment-KG wurde die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ILG) mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Poccistraße 11 in 80336 München bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 206471 eingetragen und hat die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die ILG ist aufgrund der vorgenannten Bestellung für die Portfolioverwaltung und für das Risikomanagement in Bezug auf den AIF verantwortlich. Im Einzelnen gehören damit zu den Aufgaben der ILG

- das Treffen von Investitionsentscheidungen für den AIF, z.B. hinsichtlich der Konzeption des AIF, der Auswahl der geeigneten Vermögensgegenstände inkl. des An- und Verkaufs der für den AIF zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Vermögensgegenstände und hinsichtlich der Vermietung der Zielinvestments;
- die Wahrnehmung der Rechte aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft;
- das Risikomanagement, insbesondere die laufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken des AIF;



•administrative Tätigkeiten wie z.B. rechtliche Dienstleistungen, Fondsbuchhaltung, Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung und Preisfestsetzung einschließlich Steuererklärungen, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften (Compliance), Führung eines Anlegerregisters, Vornahme der Ausschüttungen des AIF, Ausgabe von Anteilen, Rücknahme von Anteilen, soweit gesetzliche Kündigungs- oder Widerrufsrechte oder Ausschließungsrechte des AIF ausgeübt werden, Kontraktabrechnungen sowie Führung von Aufzeichnungen;

•Vertrieb;

•Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des AIF, z.B. die Verwaltung der Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. der von dieser gehaltenen Immobilie.

Die ILG hat die Geschäfte des AIF in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu führen; sie hat die zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen nach diesem Gesellschaftsvertrag bestehenden Zustimmungsvorbehalte für die Generalversammlung zu beachten. Die ILG hat die Anleger des AIF fair zu behandeln. Sie darf und wird im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit (z.B. bei der Ergebniszuweisung) die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen. Die Haftung der KVG richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag mit der KVG wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, soweit eine solche ordentliche Kündigung aufsichtsrechtlich zulässig ist.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt auch die Funktion des Treuhandkommanditisten. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditist einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen sind neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investment-KG der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Investment-KG maßgeblich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen.

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2019 an Dritte wie folgt ausgelagert:

Auslagerungsdienstleistungen

a) Fondsbuchhaltung

Die Aufgaben der Fondsbuchhaltung umfassen u.a. die Verbuchung von Zahlungseingängen (z.B. Kapitaleinlagen der Anleger, Mieten, Nebenkosten, einschließlich der Führung offener Posten-Listen, die Überwachung von Kautionsrückstellungen und Ratenzahlungen) und Zahlungsausgängen (z.B. Ausschüttungen, Kapitaldienst, Rechnungen von Dienstleistern und Versorgungsunternehmen) sowie die Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung in Abstimmung mit der Verwahrstelle. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München bzw. für die laufende Finanzbuchhaltung im Unterauftrag der ILG Holding GmbH die WMC Weidinger Mitschke & Kollegen, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Görlitz.

b) KVG-Buchhaltung

Die Aufgaben der KVG-Buchhaltung umfassen u.a. die Verbuchung von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Abstimmung der Konten der KVG sowie die Unterstützung der Erstellung der Jahresabschlüsse für die KVG. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

c) Controlling

Zu den Aufgaben des Controllings gehört die Planung steuerrelevanter Kennzahlen sowie die Erhebung deren Ist-Ausprägung nebst Konsolidierung der Kennzahlen und Aufbereitung in Form eines Reportings. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

d) Liquiditätsanalyse und -reporting

Der Auslagerungsdienstleister führt Liquiditätsprüfungen im Rahmen der Ausschüttungsfestsetzungen und -freigaben durch und stellt dem Portfoliomanagement in der KVG entscheidungsvorbereitende Liquiditäts-Reports und -Analysen zur Verfügung. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

e) Compliance

Die KVG hat die Funktion des Compliance-Beauftragten ausgelagert. Die Compliance-Funktion hat die Grundsätze und Verfahren, die die KVG zur Einhaltung der für sie geltenden Pflichten aufgestellt und eingerichtet hat, sowie die Maßnahmen, die zur Beseitigung etwaiger Verstöße und Defizite bei der Umsetzung dieser Grundsätze und Verfahren getroffen wurden, zu überwachen und regelmäßig zu bewerten. Daneben hat Compliance eine beratende Funktion für die zuständigen, bei der KVG tätigen Personen, die die gesetzlichen Pflichten erfüllen und einhalten müssen. Zum Compliance-Beauftragten wurde die GSK Compliance Services GmbH, Taunusanlage 21, 60325 Frankfurt, bestellt.

f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)

Die Tätigkeiten der IT & Datenschutz-Funktion umfassen insbesondere den Auf- bzw. Ausbau der IT-Infrastruktur (Beschaffung und Implementierung von Software und Hardware, z.B. durch Bereitstellung von Computerarbeitsplätzen), den IT-Betrieb (durch Bereitstellung ausreichender Serverkapazitäten und durch die Bereitstellung erforderlicher IT-Services für die Mitarbeiter der KVG), und die Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten, z.B. durch die organisatorische Umsetzung von Berechtigungskonzepten, die Verhinderung des Zugriffs Unbefugter auf Datenverarbeitungssysteme der KVG u.a. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

g) Asset Management



Mit dem Asset Management ist die laufende Verwaltung der Immobilien, einschließlich der kaufmännischen (z.B. Vorbereitung von Neuvermietungen, Mietvertragsaufnahme, Forderungsmanagement, Mietvertragsverwaltung und - verhandlungen) und technischen (z.B. dezentrale Bauüberwachung, -betreuung, -abnahme) Verwaltung der Objekte gemeint. Entscheidungen hinsichtlich der Beteiligung des AIF an der Objektgesellschaft und der von dieser gehaltenen Immobilien (Zielinvestments), die möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen für den AIF haben könnten (z.B. An- und Verkaufsentscheidungen, Vermietungen oder größere Beauftragungen für Instandhaltungen oder Revitalisierungen der Immobilien) sind jedoch nicht Teil des Asset Managements; sie werden vielmehr ausschließlich von der KVG selbst getroffen und nicht an Dritte übertragen. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Assetmanagement GmbH, Poccistraße 11, 80336 München. Die ILG Assetmanagement GmbH ist grundsätzlich berechtigt - nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der KVG und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben - weitere Dienstleister als Unterauslagerungsunternehmen, die jedoch ebenfalls keine Dispositionsbefugnisse über die Immobilien sowie keine weitergehenden Entscheidungsbefugnisse innehaben, einzubinden.

h) Centermanagement (Objektbetreuung)

Die Tätigkeiten des Centermanagements umfassen die Vor-Ort-Betreuung der Einzelhandelsimmobilien. Hierzu gehören die Koordination der Vermietung von Konzessionärs- und Werbeflächen sowie die Überwachung der Tätigkeiten externer Dienstleister wie z.B. Reinigungs- und Wartungsunternehmen. Zudem ist die Betreuung der Mieter, die Koordination von Marketing-Maßnahmen und die Koordination und Durchführung der Kommunikation mit lokalen Behörden und der Öffentlichkeit unter Beachtung der Vorgaben der Geschäftsleitung der KVG umfasst. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Centermanagement GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.2 Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2019 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.

1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG konnten 2019 drei Immobilien mittelbar über die Beteiligung an der Objekt KG angebunden werden. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen.

Anfang 2019 hat die Investment-KG die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt, die Objekt KG gegründet und in dieser 3 Immobilien erworben sowie mit der Platzierung des Kommanditkapitals nach erfolgter Vertriebsgenehmigung begonnen und die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgreich abgeschlossen. Die Genehmigung der aktualisierten Anlagebedingungen erfolgte am 02.05.2019 und die Vertriebszulassung am 16.07.2019. Der Start für den Vertrieb der Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 17.07.2019, so dass entsprechend der Planung in 2019 bereits Eigenkapital eingeworben werden konnte. Das Kommanditkapital war am 13.11.2019 vollplatziert, so dass der Vertrieb am 13.11.2019 eingestellt wurde.

Die Objekt KG hat am 06.06.2019 unter einer Mantelurkunde mit drei Grundstückskaufverträgen (UR 3541/2019 des Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, München) die folgenden Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von TEUR 74.800 erworben:

- a) a) Weinmiller-Straße 5 85354 Freising, Grundbuch des Amtsgerichts Freising Blatt 22998, Flurstück Nr. 1400/10 mit einer Grundstücksgröße von 7.940 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2013 eröffnet wurde und über rund 10.890 m² Nutzfläche Gewerbe und 330 Stellplätze in einem dreigeschossigen Parkhaus verfügt;
- b) Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt, Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 50849, Fl. Nr. 5524/4 mit einer Grundstücksgröße von 12.400 m², bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus, welches im November 2011 eröffnet wurde und über 283 Stellplätze verfügt. Die Nutzfläche beträgt rund 6.882 m²;
- c) c) Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing, Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg für Poing, Blatt 9998, Fl. Nr. 3269 und Blatt 9999, Fl. Nr. 3267 mit einer Grundstücksgröße von 11.303 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2015 eröffnet wurde und über rund 3.706 m² Nutzfläche Gewerbe und 151 Stellplätze verfügt.

Zusätzlich waren an den Verkäufer die Mietüberschüsse bis zum 31.12.2019 in Höhe von TEUR 1.000 auszukehren. Besitz, Nutzen und Lasten an den Grundstücken sind am 01.07.2019 auf die Objekt KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in den o.g. Grundbüchern eingetragen.

Die Investment-KG hat plangemäß entsprechend des Gesellschaftsvertrags der Objekt KG Kommanditeinlagen in Höhe von 36.946.250,00 Euro in diese Kommanditgesellschaft eingebracht. Sie ist zum Stichtag damit zu rund 89,57% an der Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG („Objekt KG“) beteiligt.

Zur Zwischenfinanzierung des o.g. Eigenkapitals in die Objekt KG einschließlich der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) wurde am 29.05./06.06.2019 von der Investment-KG und der Objekt KG als gemeinsame Darlehensnehmer ein kurzfristiges Darlehen mit einer Laufzeit bis spätestens 31.01.2020 in Höhe von 28.400.000,00 Euro mit der Landesbank Saar geschlossen. Die einmalige laufzeitunabhängige Strukturierungsprovision beträgt 142.000,00 Euro und war mit Kreditzusage, spätestens am 30.06.2019 fällig. Der Zinssatz wird auf Basis des 1-Monats- Euribors zuzüglich einer festen Marge von 1,68 % p.a. ermittelt, mindestens aber 0,0 % p.a. Das Darlehen wurde sukzessive durch bei den Anlegern eingeworbenes Eigenkapital der Investment-KG zurückgeführt.

Des Weiteren schlossen die Investment-KG und die Objekt KG als gemeinsame Darlehensnehmer am 29.05./06.06.2019 mit der Landesbank Saar ein langfristiges Darlehen in Höhe von 39.600.000,00 Euro mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2029. Für die Gewährung des Kredits wurden eine einmalige Strukturierungsprovision mit 198.000,00 Euro vereinbart, die mit Kreditzusage, spätestens am 30.06.2019 fällig war. Das Darlehen ist ab dem 30.06.2020 in Höhe von 0,5% p.a. zu tilgen und ab Auszahlung mit 1,33% p.a. zu verzinsen.

Die beiden Bank-Darlehen sind im Wesentlichen durch Gesamtgrundbuchschulden auf den o.g. Grundstücken über 68.000.000,00 Euro zugunsten der Bank (hieraus ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag von 7.920.000,00 Euro vollstreckbar), durch die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Vermietung und Verpachtung mit Ausnahme der Umsatzsteuer (vorerst in stiller Form), durch die Verpfändung des Kontoguthabens auf dem Mieteingangskonto sowie durch Verpflichtungserklärung der ILG Holding GmbH, für die Strukturierungsprovisionen, alle Kosten aus der Darlehensgewährung und deren Besicherung sowie ggf. etwaiger Nichtabnahmeschäden aufzukommen und eine Platzierungsgarantie bis zur vollständigen Rückführung des kurzfristigen Bankdarlehens zu übernehmen und aufrecht zu erhalten, besichert.

Mit Platzierungsgarantievertrag vom 04.06.2019 garantiert die ILG Holding GmbH der Investment-KG die Vollplatzierung ihres Gesellschaftskapitals zum 31.12.2020. Des Weiteren garantiert die ILG Holding GmbH, dass ausreichend platziertes Kapital zur Verfügung steht, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen auf Ebene der Investment-KG und Objekt KG zu erfüllen. Die ILG Holding GmbH garantiert weiter, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Investment-KG ausreichend Mittel zur



Verfügung stehen, um zur Rückzahlung anstehende kurzfristige Darlehen bei Fälligkeit zurückzahlen zu können. Auf Grundlage des o.g. Platzierungsgarantievertrages hat die ILG Holding GmbH der Investment-KG am 05.06.2019 ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 5.197.250,00 Euro gewährt. Hiermit wurde zusammen mit dem kurzfristigen Zwischenfinanzierungsdarlehen der Bank die durch die Investment-KG zu erbringende Kapitaleinlage bei der Objekt KG mit zwischenfinanziert. Von der Investment-KG in Anspruch genommene Darlehensbeträge sind mit 7,50% p.a. zu verzinsen. Für dieses Darlehen ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 25.000,00 Euro vorgesehen. Des Weiteren wurden am 01.04.2019 der Investment-KG und am 04.06.2019 der Objekt KG jeweils kurzfristige Nachrangdarlehen von der ILG Holding GmbH über TEUR 800 bzw. TEUR 700 verbindlich zugesagt. Mit den Darlehen wurden auch weitere im Zusammenhang mit der Realisierung notwendige Ausgaben (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), Gutachter- /Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren sowie etwaige weitere Kosten zwischenfinanziert. Der Zinssatz beträgt 6% p.a. Die Rückführung der o.g. Zwischenfinanzierungsdarlehen der ILG Holding GmbH und der Bank erfolgen plangemäß aus bei den Anlegern eingeworbenen Gesellschaftskapital.

Neben der Durchführung der o.g. Vereinbarungen erbrachte die ILG im Berichtsjahr im Wesentlichen die Aufstellung des Verkaufsprospektes sowie das Fondsmanagement, steuerte und überwachte die Immobilienbewirtschaftung und trug für die monatlichen Auszahlungen an die Kommanditisten Sorge.

2. Platzierung

Der Start für den Vertrieb der Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 17.07.2019. Das Kommanditkapital war am 13.11.2019 vollplatziert, so dass der Vertrieb entsprechend eingestellt wurde.

3. Investitionen

Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Investment-KG in dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG vom 27.05.2019 verpflichtet, als Kommanditist eine Kapitaleinlage in Höhe von 36.946.250,00 Euro in die Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG, München zu leisten. Das gesamte Kommanditkapital der Objekt KG beträgt EUR 41.250.000,00, so dass die Kommanditbeteiligung der Investment-KG an der Objekt KG rund 89,57 % beträgt. Die Objekt KG hat am 06.06.2019 unter einer Mantelurkunde mit drei Grundstückskaufverträgen (UR 3541/2019 des Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, München) die vorstehend beschriebenen Grundstücke erworben.

4. Finanzierung

Im Berichtsjahr erfolgten die vorstehend im Tätigkeitsbericht beschriebenen Finanzierungen.

5. Immobilienbewirtschaftung

Die 3 Immobilien wurden 2019 zeitanteilig ab Besitz- Nutzen- und Lastenwechsel ab 01.07.2019 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb der Objekte lief bis zum Stichtag plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 100%. Die Besucherfrequenzen lagen stabil auf hohem Niveau.

Durch die außergewöhnliche Entwicklung in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie befindet sich das Land im Jahr 2020 in der wohl größten Krise seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Obwohl die Objekt KG durch die weitgehende Vermietung von Nahversorgungsgeschäften des täglichen Lebens derzeit nicht nur geringfügig unmittelbar davon betroffen ist, wird sich aber auch die Objekt KG und damit mittelbar auch die Investment-KG den negativen Folgen einer wirtschaftlichen Rezession, verbunden mit Mietausfällen, voraussichtlich nicht entziehen können. Die tatsächlichen Auswirkungen können derzeit nicht abgeschätzt werden.

6. Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 783.986,51 Euro (VJ: 0,00 Euro).

7. Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Am 17.07.2019 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2018 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH

Am 13.08.2019 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren statt, bei der die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschlussprüfer bestellt wurde.

2.3 Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

- a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld



Im Jahr 2019 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % gestiegen. Im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren, in denen das Wachstum 1,5% (2018) und 2,5 % (2017) betrug, hat die Dynamik deutlich nachgelassen. Positive Wachstumsimpulse kamen weiterhin vor allem aus dem Inland, insbesondere durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch anhaltend hohe Bauinvestitionen. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt profitierten, legten preisbereinigt um 1,6 % und die Ausgaben des Staates um 2,5 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2019 preisbereinigt um 3,8 %, hier wurde im Vergleich zum Vorjahr insbesondere mehr im Tiefbau und im Wohnungsbau investiert.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,3 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (VJ: 5,2 %) entsprach. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2018 um 1,4 %. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Preisanstieg war durch die verhaltene und unterjährig sogar teilweise rückläufige Preisentwicklung im Bereich Energie von 1,4 % (VJ: 4,6 %) bedingt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2019 um 1,2 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und steigenden Realeinkommen ging die Konsumneigung der Verbraucher im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, befand sich aber nach Einschätzung der GfK weiter auf einem sehr guten Niveau. Die Sparquote lag 2019 mit 10,9 % (VJ: 11,0 %) nahezu auf Vorjahresniveau und die privaten Konsumausgaben, die 52,2 % des BIP ausmachten, stiegen preisbereinigt um 1,6 % an.

b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 15,6 % auf 91,3 Mrd. Euro (VJ: 79,0 Mrd. Euro) erreichte der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland nach Angaben von JLL einen neuen Rekordwert. Dabei dominieren mit rund 64 % des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 12 % (VJ: 13 %). Investitionen in deutsche Shoppingcenter summieren sich im Gesamtjahr 2019 auf knapp 1,8 Mrd. Euro (VJ: 1,4 Mrd. Euro), was einem Anstieg von 29 % gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr entspricht. JLL nennt die höhere Anzahl von einigen großvolumigen Transaktionen als einen Grund für den Anstieg. Das durchschnittliche Volumen stieg von 56,7 Mio. Euro auf 71,9 Mio. Euro. Wie im Vorjahr waren es auch 2019 vor allem deutsche Investoren, die 71 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinten.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 3,3 % und real 2,7 % mehr Umsatz als 2018. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der wachsende Onlinehandel bei. Nach Berechnungen des Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,4 % auf nunmehr ca. 57,8 Mrd. Euro an. Das entspricht einem Anteil von etwa 10,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2019, der sich nach HDE-Angaben auf 537,4 Mrd. Euro belief.

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2019 ein nominales Umsatzwachstum von 1,3 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins TextilWirtschaft um 2,0 % niedrigere Umsätze verzeichnete. Neben dem weiter wachsenden Verkaufsflächenangebot verstärkt insbesondere der kontinuierlich und stark wachsende Onlinehandel die Wettbewerbssituation im stationären Einzelhandel und absorbiert weiterhin einen großen Teil des Umsatzwachstums des Einzelhandels.

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, ist im Jahr 2019 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland, trotz gedämpfter Stimmung im Einzelhandel, um 4 % auf 500.100 m² angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 430 m² (VJ: 445 m²) verringert. 54 % (VJ: 52 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

Rund 10,4 % aller Einzelhandelsumsätze in Deutschland wurden 2019 online generiert. Besonders stark gewachsen (+14,2 %) ist der Onlinehandel mit Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden wie z.B. Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte), der gemessen an seinem Anteil am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel (< 1,3 %) aber weiterhin ein Nischengeschäft blieb. Das größte Segment Elektronikartikel & Telekommunikation wuchs um 11,5 %, während das umsatzmäßig zweitgrößte Einzelhandelssegment Mode um 11,4 % zulegen konnte. Der Online-Anteil des Umsatzes mit Bekleidung und Textilien ist 2019 nach Berechnungen des Bundesverbands des Deutschen Textileinzelhandels um rund fünf Prozent gewachsen und lag bei 23,5 %.

Der Trend, dass reine Onlinehändler physische Shops in zentralen Lagen anmieten oder stationäre Einzelhändler im Rahmen von Firmenakquisitionen übernehmen bzw. Kooperationen mit stationären Einzelhändlern eingehen, um eine für die Konsumenten immer wichtiger werdende Multi-Channel-Fähigkeit zu erreichen, setzte sich auch 2019 fort. Der Online- und Offlinehandel wächst wie in den Vorjahren weiter zusammen.

c) Marktentwicklung an den Objektstandorten

Die Stadt Freising liegt ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Regensburg sowie der A 92 München-Deggendorf und unmittelbar nördlich des Flughafen München. Nach München besteht eine S-Bahn Anbindung. Freising ist Schul- und Hochschulstadt, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, Dom- und Bischofsstadt, schließlich Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Freising. Freising verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum (+8,0 % von 2011-2017), die aktuellen Prognosen gehen von weiteren Bevölkerungszuwächsen aus (+3,1 % von 2017 bis 2030). Neben einem hohen Wohn- und Freizeitwert verfügen Freising und die benachbarte Region über attraktive Arbeitgeber (u.a. den Flughafen München). Entsprechend weist Freising eine sehr geringe Arbeitslosenquote und eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftkennziffer der Stadt Freising liegt bei 113,4) auf. Zudem wird derzeit die Freisinger Innenstadt neu gestaltet. Die Neugestaltung umfasst sowohl die Obere als auch die Untere Hauptstraße, den Marienplatz und die direkt anliegenden Gassen und Zufahrtswege. Auch die Eingänge in die Altstadt und die Öffnung der Stadtmoosach sind in dem Maßnahmenpaket enthalten. Die Baufläche summiert sich auf annähernd 35.000 Quadratmeter. Ziel ist die nachhaltige Stärkung Freising als Einkaufs-, Wirtschafts- und Erlebniszentrum sowie als attraktiver Wohn- und Lebensraum. Das Investitionsobjekt „SteinCenter“ liegt im nördlichen Teil der Stadt Freising und ist wesentlicher Bestandteil eines 161.000 m² großen Neubaugebietes namens „Stein-Areal“. Das „SteinCenter“ in Freising übernimmt die Nahversorgungsfunktion im Stein-Areal und dem angrenzenden Stadtgebiet. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Aldi mit einem Lebensmitteldiscounter und die Drogerie Müller als Hauptmieter im Objekt vertreten. Die Mieter Edeka, Aldi und Drogerie Müller generieren rd. 85 % des Gesamtmietertrags. Alle Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Für das SteinCenter in Freising ergeben sich sowohl im lokalen als auch im regionalen Wettbewerb Vorteile aus der attraktiven Marktpräsenz der Ankermieter EDEKA, Aldi und Müller Drogerie sowie der modernen und funktionalen Objektgestaltung und -struktur. Zusätzlich besitzen EDEKA und Drogerie Müller im SteinCenter ihre einzigen Filialen im Stadtgebiet Freising und verfügen somit über eine vergleichsweise hohe Anziehungskraft.

Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt liegt ca. 80 km nördlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Nürnberg-Berlin sowie der A 9 München-Nürnberg. Ingolstadt ist Hochschulstadt mit einer technischen Hochschule und dem Sitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Ingolstadt gilt als bayerisches Industriezentrum und erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Entsprechend belegt Ingolstadt im Zukunftsatlas 2019 des Forschungsinstitutes Prognos unter 401 bewerteten Gebietskörperschaften den bundesweit dritten Platz und wird als Stadt mit den „besten Zukunftschancen“ bewertet. Bei dem im Rahmen der Studie bewerteten Themenfeld „Wettbewerb und Innovation“ sieht Prognos Ingolstadt sogar auf dem ersten Platz in Deutschland. Als Motor von Ingolstadts Wirtschaft gilt die Automobilindustrie, allen voran die Audi AG mit ihrem in Ingolstadt befindlichen Hauptsitz, diversen Zulieferern sowie vielen leistungsstarken mittelständischen Unternehmen. Drei Viertel der Bruttowertschöpfung stammt aus dem produzierenden Gewerbe. Weitere Ankerbranchen sind die Ölindustrie, die Luftfahrtbranche sowie die Bekleidungsindustrie. Zu den bekanntesten in Ingolstadt ansässigen Unternehmen gehören neben Audi auch Airbus, Rosner, Media-Saturn und das IT-Unternehmen Kaspersky. Ingolstadt verzeichnet seit Ende der 80er Jahre ein beständiges Bevölkerungswachstum. Das Kaufkraftniveau in Ingolstadt liegt mit einer Kennzahl von 113,5 über dem bayerischen Durchschnitt. Das Kaufland-Center ist Teil einer leistungsstarken und hochfrequentierten Handelsagglomeration und



profitiert dadurch vom Kopplungspotential mit umliegenden Händlern. In beide Richtungen schließen sich entlang der Münchener Straße nahversorgungsorientierte Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Aldi, dm Drogerie und Netto an. Gegenüber befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnbaustrukturen. Mit Kaufland besteht ein langfristiger Mietvertrag. Gegenüber dem aktuellen und potentiellen Wettbewerb hebt sich das Kaufland-Center an der Münchener Straße gemäß Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG jedoch vor allem durch seine große Verkaufsfläche und seine discountorientierte Sortimentstiefe ab. Ein weiterer Wettbewerbsvorteil entsteht zudem durch die exponierte Lage in der leistungsstarken Handelsagglomeration entlang der Münchener Straße und den hierdurch erzielten Kopplungseffekten mit den umliegenden Händlern.

Poing ist eine Wachstumsgemeinde im Landkreis Ebersberg, ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt München gelegen. Poing ist über die Autobahnen A 94 und A 99 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum Flughafen München beträgt etwa 32 km. Mit der S-Bahn der Linie S 2 (S-Bahn-Stationen Poing und Grub), dem kommunalen Bussystem Pliening - Poing - Anzing sowie drei Regionalbuslinien ist Poing sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Fahrzeit zum Marienplatz im Zentrum von München beträgt nur rd. 26 Minuten. Laut Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG verläuft die demographische Entwicklung in der Region äußerst positiv: Während der Landkreis Ebersberg seit 2011 ein Bevölkerungswachstum von knapp 10 % vorweisen kann, verzeichnete die Gemeinde Poing in diesem Zeitraum sogar eine Steigerung um 15,9 %. Bis 2030 wird für Poing ein weiteres Bevölkerungswachstum von 16,5 % prognostiziert. Das Kaufkraftniveau in Poing liegt mit einer Kennzahl von 127,6 weit über dem Bundesdurchschnitt. Das Seewinkel Center und damit die Immobilie der Objekt KG liegt am nördlichen Ortsrand Poings, unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet mit Reihen- und Stadthäusern sowie moderatem Geschößwohnungsbau. Eine nahegelegene, neu erbaute Schule und ein Kindergarten unterstreichen den familienorientierten Charakter der Siedlung. Dem Objekt direkt gegenüberliegend befinden sich zwei weitere Baufelder der Gemeinde Poing; auf den sog. Baugebieten W 7 und W 8 sollen beginnend in den Jahren 2020 und 2022 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise und als weitere öffentliche Einrichtungen ein Gymnasium und mindestens eine Kindertagesstätte entstehen. Das „Seewinkel Center“ übernimmt die Nahversorgung für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelmarkt und dm Drogerie Hauptmieter. Das Futterhaus für den Haus- und Kleintierbedarf und ein Frisör Klier runden den Besatz ab. Die wichtigsten Mieter (EDEKA, dm Drogerie) generieren rd. 89 % des Gesamtmietertrages. Sie haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Im regionalen Wettbewerb präsentiert sich das Seewinkel Center neben ausreichend ebenerdigen Stellplätzen mit modernem und nutzungsadäquatem Centerkonzept und guter Erreichbarkeit. Kopplungseffekte aus dem Mix der Hauptmieter EDEKA, dm Drogerie und Futterhaus unterstreichen die Attraktivität und Positionierung gegenüber dem relevanten Wettbewerb.

2. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Investment-KG entsprach den Erwartungen. Die Platzierung der Kommanditanteile wurde in Rekordzeit erfolgreich abgeschlossen. Die Abwicklung des prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans erfolgte weitgehend wie prospektiert, die Kostenansätze wurden insgesamt eingehalten.

Die Übernahme der Immobilien durch die Objekt KG erfolgte plangemäß zum 01.07.2019, die entsprechenden Mieteinnahmen ab diesem Zeitpunkt gingen ohne Ausfall bei der Objekt KG ein.

3. Lage

a) Ertragslage

Im Jahr 2019 erzielte die Investment-KG noch keine Erträge, ihr Ergebnis ist geprägt durch die Abwicklung der Platzierungsphase und den Anfall der fondsabhängigen Initialkosten.

Die gesamten Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für die Zwischenfinanzierung der Einlagen der Investment-KG in die Objekt KG, aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen und hier im Wesentlichen aus den prognostizierten Initialkosten entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	304.607,53	
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	
c) Verwaltungsvergütung	119.000,00	
d) Verwahrstellenvergütung	4.780,70	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.929,75	
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Initialkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	4.664.000,00	
- Konzeption	233.200,00	
- Platzierungsgarantie	593.628,00	
- Rechtsberatung	303.532,76	



	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
- Prospekterstellung	169.600,00	
Haftungsvergütung	11.000,00	
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	1.868,09	
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	730,00	236,85
- Beiträge	175,00	
- Porto, Anlegerrundschreiben	471,75	
Kreditbearbeitungsgebühren	167.000,00	
	6.145.205,60	
	6.609.523,58	236,85

b) Finanzlage

Zum 31.12.2019 betragen die Bilanzsumme 37.832.058,16 Euro (VJ: 236,85) und das Eigenkapital 37.752.329,21 Euro (VJ: - 236,85 Euro). Der Unterschied ergibt sich aus der Platzierung des Eigenkapitals abzüglich des Jahresergebnisses 2019. Das platzierte Eigenkapital wurde im Wesentlichen für die Kapitaleinlage der Investment-KG in die Objekt KG und zur Begleichung der Initialkosten verwandt.

Die Kapitalflussrechnung der Investment-KG stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	-6.609.523,58	-236,85
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	0,00
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	48.960,35	0,00
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	30.531,75	236,85
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	0,00	0,00
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-6.530.031,48	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	-36.946.250,00	0,00
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-36.946.250,00	0,00
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	44.420.178,35	0,00
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-159.910,36	0,00
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	44.260.267,99	0,00
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	783.986,51	0,00

	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	0,00	0,00
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	783.986,51	0,00

c) Vermögenslage

Zum 31.12.2019 wurde die gesellschaftsrechtlich vereinbarte und geleistete Einlage in die 89,57%ige Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 36.946.250,00 Euro (VJ: 0,00 Euro) angesetzt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind durch die Platzierung im Vergleich zum Vorjahr auf 783.986,51 Euro gestiegen (VJ: 0,00 Euro).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche abhängig sind von dem erzielten Bewirtschaftungsergebnis des AIF.

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2019, zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitritt)	3,0 %	3,0 %

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist. Angesichts der gegenwärtigen Unsicherheitslage und den daraus resultierenden Bewertungsschwankungen kann dieser gegenwärtig keinen seriös planbaren Wert aufweisen.

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Der Geschäftserfolg der Objekt KG und damit mittelbar auch der Investment-KG hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt sowohl für die Weltwirtschaft, aufgrund der hohen Exportabhängigkeit des Kernmarktes Deutschland, als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in den europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der Bevölkerungseinkommen, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze.

Vor der Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland erwartete die Bundesregierung in ihrem Ende Januar 2020 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,2 %, welches wesentlich durch eine Steigerung des privaten Konsums gestützt wird. Der ursprünglich erwarteten robusten Entwicklung der Binnenkonjunktur steht jedoch nach Einschätzung der Bundesregierung eine zunehmend schwächere deutsche Exportindustrie gegenüber. Hier wirken sich die Risiken aus den Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Umfeld fort. Unklar ist weiterhin, zu welchem Ergebnis die Verhandlungen zur Ausgestaltung des Brexit gelangen werden und welche kurz- und langfristigen politischen und wirtschaftlichen Folgen dies für die EU haben wird. Weiterhin sind die Handelskonflikte der USA mit China und der EU trotz Ausbleibens der angedrohten nächsten Eskalationsstufe nicht gelöst und verunsichern weiterhin die deutsche Exportwirtschaft. Zusätzlich wirkt sich die Schwäche der deutschen Automobilindustrie, die mit den Folgen des Dieselskandals und den strukturellen Herausforderungen aus dem Übergang zu alternativen Antriebstechnologien belastet ist, auf die Konjunkturerwartungen aus. Der Ausbruch des Coronavirus wird abhängig von Dauer und Schwere der Pandemie signifikante negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und insbesondere auch auf das Konsumklima und die Einzelhandelsumsätze haben. Der Sachverständigenrat zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat in seinem am 30. März 2020 veröffentlichten Sondergutachten anhand von drei Szenarien die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland betrachtet und erwartet einen Rückgang für 2020 in einer Bandbreite von 2,8 % bis 5,4 %. Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus getroffenen Schutzmaßnahmen, wie die temporäre Schließung von Geschäften oder Begrenzung der Besucherzahlen, wirken sich direkt auf die Umsätze der Mieter aus. Zusätzlich kann es auch zukünftig auf der Beschaffungsseite unserer Mieter zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei unseren Mietern kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und unsere Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unserer geschäftsspezifischen Risiken und damit auf unseren Geschäftserfolg auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

b) Entwicklung der Investment-KG

Die Investment-KG hat die Platzierungsphase im Jahr 2019 abgeschlossen und die von ihr mit gegründete Objekt KG hat die Immobilien plangemäß erworben.

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Ausbruch der Coronavirus-Pandemie erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u. a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen sowie gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen ab. Grundsätzlich sind jährliche Mieteinnahmen von rund 3,307 Mio. Euro prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,118 Mio. Euro gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment-KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,939 Mio. Euro würde an die Investment-KG ausgeschüttet, so dass in der Planung prognostizierte monatliche Ausschüttungen in Höhe von 4,5 % p.a. auf das Kommanditkapital an die Anleger resultieren. Wir erwarten jedoch, dass die Umsatzerlöse (Mieteinnahmen) unterhalb der geplanten Zahlen liegen werden. Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Investment-KG wird die KVG regelmäßig überprüfen, ob die geplanten monatlichen Ausschüttungen an die Anleger nicht auszusetzen oder zu reduzieren sind.



2. Risikobericht

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ergeben sich für den AIF Ertragschancen, aber auch Risiken. Diese Risiken sind durch das Risikomanagementsystem frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern. Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist die Erzielung einer - unter der Einhaltung des festgesetzten Risikoprofils des AIF - optimalen Risiko-/Rendite-Relation durch das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken. Minimalzielsetzung des Risikomanagements ist die jederzeitige Sicherstellung der Risikotragfähigkeit des AIF. Die Risikostrategie dient der Erreichung dieser beiden Zielsetzungen. Sie wird im Rahmen eines unternehmensübergreifenden Risikomanagementsystems umgesetzt.

a) Risikomanagementsystem

Zur Erzielung einer optimalen Risiko-/Rendite-Relation und der jederzeitigen Sicherstellung der Risikotragfähigkeit des AIF hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Dieses System bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Handhabung und Berichterstattung der Risiken des AIF. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision und die Compliance-Funktion, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen. Das Risikomanagementsystem beinhaltet ausgehend von dem festgelegten strategischen Rahmen in Form der Geschäfts- und Risikostrategie insbesondere eine regelmäßige Identifikation der wesentlichen Risiken und deren quantitative und qualitative Bewertung. Als wesentliche Risiken sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund Ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investment-KG nachhaltig zu beeinflussen.

Die KVG führt regelmäßig Stresstests für die von ihr verwalteten AIF durch. Diese

- werden auf Basis quantitativer und qualitativer Informationen durchgeführt;
- simulieren mangelnde Liquidität im AIF sowie den Eintritt außergewöhnlicher, risikobedingter Schäden;
- decken mikro- und makroökonomische Marktrisiken und deren Auswirkungen ab;
- werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie des AIF mindestens jährlich durchgeführt.

Die Stresstests werden durch das Risikomanagement durchgeführt. Die Ergebnisse der Stresstests werden im Rahmen der vorgeschriebenen Zyklen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemeldet.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die KVG regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil des AIF. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen gesteuert werden. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlagefestgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen eingesetzt.

b) Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht, aufgrund der im Jahr 2019 abgeschlossenen Platzierung kann das Platzierungsrisiko ausgeschlossen werden:

(1) Standort- und Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Investment-KG und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Investment-KG kann nicht vorhergesehen werden. Weder die ILG noch die Investment-KG können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren.

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung, eine Fortdauer der Pandemie oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen wie beispielsweise die zunehmende Entwicklung des Online-Handels zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

Zudem besteht das Risiko, dass sich die geplanten Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung nicht erzielen lassen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes, welche nicht vorhersehbar ist. Die Erträge des AIF können insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen.

Veränderte politische, steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investment-KG auswirken. Entwicklungen wie eine sinkende Kaufkraft und neue Wettbewerber am Standort oder im Einzugsgebiet können die Attraktivität der Objektstandorte beeinträchtigen. Reduzierte Mieten bei Anschluss- oder Nachvermietungen und/oder ein sinkender Verkaufserlös könnten die Folge sein.

(2) Fonds- und objektbezogene Risiken

Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Die jeweilige Immobilie kann durch eine nicht mehr marktgängige Gebäudekonzeption, -ausstattung oder -gestaltung sowie geänderte Kundenbedürfnisse an Attraktivität verlieren. Reduzierte Mieten bei Anschluss- oder Nachvermietungen und/oder ein sinkender Verkaufserlös könnten die Folge sein. Fehler oder Regelungen in den Mietverträgen können zu Mehrkosten oder Mindereinnahmen führen. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten, Baumängel oder Beschädigungen, aber auch in Folge der Pandemie sinken. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen.

(3) Fremdfinanzierungsrisiken



Die im Eigentum der Objekt KG befindlichen Immobilien sind teilweise mit Fremdkapital finanziert. Diese Fremdkapitalverbindlichkeiten sind unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des AIF zu bedienen. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann der bei negativem Verlauf im Rahmen der Darlehensaufnahme zu leistende Kapitaldienst dazu führen, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen, d.h. Wertsteigerungen ebenso wie Wertminderungen, stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt oder Leverage).

(4) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs im Geschäftsverlauf von der Liquiditätsplanung entstehen. Die Investment-KG kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Investment-KG geringere Einnahmen und / oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Investment-KG kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Investment-KG keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken des AIF wurde ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das sicherstellen soll, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

(5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich. Ein wesentliches Risiko entsteht zudem auch aus der laufenden Vermietung der Immobilienobjekte. Eine unzureichende Mieterbonität oder eine nicht adäquate Mieterstruktur beinhalten relevante Ausfallrisiken. Zur Messung, Steuerung und Minimierung der Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

(6) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und -überwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallerfassung implementiert. Sämtliche operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die KVG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

Insgesamt ist demnach aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung der Gesellschaft zu erwarten.

c) Risikosteuerung in der Anlageklasse Handelsimmobilien

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken in der Anlageklasse Handelsimmobilien einen umfassenden Risikomanagement-Prozess implementiert. Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, im Rahmen derer Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Investitionsentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Unternehmensbereiche und externer Dienstleister genutzt.

Die Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein professionelles Asset- und Center-Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, um eine erfolgreiche Bestandshaltung sicher zu stellen. Die Leistungserbringung durch das Asset- und Center-Management wird laufend überwacht. Während der laufenden Bewirtschaftung überwacht das Risikomanagement die Risikowentwicklung im Detail und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Unternehmensbereichen. Die Risikoverantwortlichen im jeweiligen Bereich überprüfen und bewerten die wesentlichen Risiken regelmäßig. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen zur Risikosteuerung ergriffen.

d) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für die Investment-KG waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

e) Leverages

Leverage ist jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht. Dies kann beispielsweise durch eine Kreditaufnahme erfolgen (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB).

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2019:

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für die Investment-KG zum Berichtsstichtag gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,98 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,00.

3. Chancenbericht



Wie die Marktentwicklung zeigt, stellen Handelsimmobilien eine attraktive Kapitalanlage sowohl für private als auch für institutionelle Investoren dar. Deutsche Handelsimmobilien gelten als wertstabile Investitionsobjekte und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone. Es bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung.

2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, wird darauf hingewiesen, dass die in der Vergangenheit erzielten Wertentwicklungen keine Garantie und kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Anlage sind.

2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB

1. Anzahl der umlaufenden Anteile

Das gezeichnete Kapital der Investment-KG zum Berichtsstichtag betrug 42.402.000,00 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass 42.402 Anteile im Umlauf waren.

2. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung der Investment-KG fallen grundsätzlich Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Geschäftsjahr 2019 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:

Vergütungen	01.01.2019-31.12.2019	04.06.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	11.000,00	0,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	119.000,00	0,00
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	4.780,70	0,00
	134.780,70	0,00

3. Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF um eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird die Liquidität des AIF überwacht und gesteuert sowie Liquiditätsrisiken identifiziert und bewertet. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt. Bei der Ankaufsprüfung wird unter anderem die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil geprüft. Gleiches erfolgt bei Verkäufen von Immobilien. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden. Ziel ist es, dass immer ausreichend flüssige Mittel zur Begleichung der bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten verfügbar sein müssen. Auf Basis der aus dem Liquiditätsmanagement gewonnenen Kenntnisse werden Maßnahmen definiert, die zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquidität geeignet sind.

c) Aktuelles Risikoprofil

Die gesetzliche Begrenzung einer Belastungsquote gemäß KAGB von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals ist zum Stichtag mit rund 101 Prozent eingehalten.

4. Angaben zur Vergütung von Mitarbeitern und Geschäftsführern

Die Investment-KG verfügt nicht über eigenes Personal. Sie wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG) ab dem Jahr 2019 verwaltet. Die KVG bezog im Berichtszeitraum den Großteil ihrer Erträge aus ihren Dienstleistungen für die nicht nach dem KAGB regulierten Bestandsfonds der ILG. Die Vergütungsgrundsätze innerhalb der KVG sind in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt.

Die KVG zahlt ihren Mitarbeitern und Geschäftsführern eine angemessene fixe Vergütung und ggf. zusätzlich einen variablen Jahresbonus. Dieser orientiert sich im Wesentlichen nach der Geschäftsentwicklung der KVG insgesamt, aber auch an der individuellen Leistung des Mitarbeiters. Das Vergütungssystem der KVG ist darauf ausgelegt, die Ziele der Anleger der Investment-KG zu unterstützen und Fehlanreize durch Interessenkonflikte oder das Eingehen unverhältnismäßiger Risiken zu vermeiden.

Im Berichtsjahr betragen die Vergütungen der KVG insgesamt 1.192.419,47 Euro, davon 27.000,00 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2019) durchschnittlich insgesamt 9 Mitarbeiter. Hierzu zählen drei Geschäftsführer und 6 Mitarbeiter. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG die drei



Geschäftsführer, der Leiter des Risikomanagements und der Leiter des Fonds- und Finanzmanagements. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen der Mitarbeiter, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, belief sich auf 634.941,26 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 557.478,21 Euro.

Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen): 0,00 Euro

5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Aufgrund der erst Ende 2019 begonnen Platzierung sind keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen aufgetreten. Der Verkaufsprospekt wurde erst im Jahr 2019 aufgestellt.

3. Bilanzzeit

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 07.05.2020

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Investmentanlagevermögens zutreffend dar.

Gemäß §159 Satz 1 i.V.m. §136 KAGB i.V.m. §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil



Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 15. Juni 2020

ETL AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ambros, Wirtschaftsprüfer

Bitmer, Wirtschaftsprüfer

Aus der (Wert-) Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die ausschließlich in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Anlegern wird empfohlen, vor Anlageentscheidung einen Berater einzuschalten.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des AIF unzulässig oder eingeschränkt ist (z.B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen).