

---

## Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

### Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Sitz: München eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 109028

#### Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss 2020
  - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2020
  - 1.2 Bilanz zum 31.12.2020
  - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020
  - 1.4 Anhang
- 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
  - 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 2020

##### 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2020

Vermögensübersicht	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	36.064.709,17	97,82%
II. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	880.986,44	2,39%



<b>Vermögensübersicht</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	4.933,94	0,01%
Summe Vermögensgegenstände	36.950.629,55	100,22%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	357,68	0,00%
II. Rückstellungen	80.091,21	0,22%
Summe Schulden	80.448,89	0,22%

## 1.2 Bilanz zum 31.12.2020

### A. AKTIVA

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Anteil an der Bilanzsumme</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	36.064.709,17	97,60%	36.946.250,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	880.986,44	2,38%	783.986,51
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00%	101.821,65
Andere Forderungen	4.933,94	0,01%	0,00
Summe Aktiva	36.950.629,55	100,00%	37.832.058,16

### B. PASSIVA

1. Rückstellungen	80.091,21	0,22%	48.960,35
2. Kredite			
von Kreditinstituten	0,00	0,00%	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00%	30.281,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten			



a) gegenüber Gesellschaftern		120,83	0,00%	0,00
b) Andere		236,85	0,00%	486,85
<b>4. Eigenkapital</b>				
<b>a) Kapitalanteile</b>				
Kapitalanteil Komplementär	0,00		0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	42.402.000,00		114,75%	42.402.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.120.000,00		5,74%	2.120.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	179.198,42		0,48%	0,00
<b>d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten</b>				
Gewinn-/Verlustkonto	-6.609.760,43		-17,89%	-236,85
Entnahmekonto	-1.907.486,61		-5,16%	-159.910,36
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	686.229,28	36.870.180,66	1,86%	-6.609.523,58
Summe Passiva		36.950.629,55	100,00%	37.832.058,16

### 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Investmenttätigkeit	01.01.2020-31.12.2020		01.01.2019-31.12.2019	
	EUR			
<b>1. Erträge</b>				
a) Erträge aus Sachwerten	903.998,07			
Summe der Erträge		903.998,07		0,00
<b>2. Aufwendungen</b>				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00			304.607,53
b) Bewirtschaftungskosten	0,00			0,00
c) Verwaltungsvergütung	129.842,74			119.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	16.705,47			4.780,70
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.600,00			35.929,75
f) Sonstige Aufwendungen	35.620,58			6.145.205,60
Summe der Aufwendungen		-217.768,79		-6.609.523,58
3. Ordentlicher Nettoertrag		686.229,28		-6.609.523,58
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		686.229,28		-6.609.523,58
<b>5. Zeitwertänderungen</b>				



<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>01.01.2020-31.12.2020</b>	<b>01.01.2019-31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	
a) Erträge aus der Neubewertung	179.198,42	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	179.198,42	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	865.427,70	-6.609.523,58

#### **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 01.01.2020 bis 31.12.2020 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 Vertriebs Erlaubnis 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 2019 waren folglich die Initialaufwendungen 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 KAGB. Die Beteiligung an der Objekt KG wird auf Basis einer Vermögensaufstellung grundsätzlich mit dem anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden Nettoinventarwert bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Objekt KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten.

###### **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-ment-KG in EUR	Beteiligungshöhe Invest-ment-KG in%	Eigenkapital nach HGB in EUR	Erwerbs- / Gründungsda- tum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteili- gung in EUR
1	Beteiligungsobjekte Ober- bayern GmbH & Co. KG (eingetragen im Han- delsregister des Amtsge- richts München unter HRA 110552)	36.946.250	89,57%	40.065.699	10.04.2019	München	36.064.709

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 auszukehende 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 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2013 eröffnet wurde und über rund 10.890 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus, welches im November 2011 eröffnet wurde und über 283 Stellplätze verfügt. Die Nutzfläche beträgt rund 6.882 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2015 eröffnet wurde und über rund 3.706 m<sup>2</sup> 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. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	7.940 qm	12.400 qm	11.303 qm
b.	Art und Lage	Nahversorgungszentrum Center, Weinmiller-Straße 5, 85354 Frei- sing	Kaufland SB-Warenhaus, Mün- chener Straße 146, 85051 Ingol- stadt	Nahversorgungszentrum Center, Bergfeldstraße 11 und Schwanen- straße 1, 85586 Poing
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2013/2019	2011/2019	2015/2019
d.	Gebäudenutzfläche	10.890 qm	6.882 qm	3.706 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	2,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2020	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Ge- samtfinanzierung für alle 3 Ob- jekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)		52,7%	



Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	9,6	15,9	8,3
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	37.850.000 €	22.250.000 €	14.790.000 €
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	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuer	Anschaffungsnebenkosten Sonstige	Anschaffungsnebenkosten Gesamt
		in EUR	in EUR	in EUR	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	Abschreibung 2020	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2020
		Anschaffung in %	in EUR	in EUR	in EUR
1	Freising	6,6%	260.773	391.160	2.216.573
2	Ingolstadt	6,7%	161.804	242.707	1.375.337
3	Poing	6,7%	80.653	120.979	685.548

**IV. Angabe der während des Berichtszeitraums getätigten Käufe und Verkäufe**

**Käufe**

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gekauft.

**Verkäufe**

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

**V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung**

#### Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2020 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 Stichtag 39.500.835,41 Euro (VJ: 39.600.000,00 Euro) beträgt.

#### Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von 8.353,47 Euro (VJ: 2.390,35 Euro), ausstehende Haftungsvergütung in Höhe von 7.724,10 Euro (VJ: 0,00 Euro), für Bewertungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 9.634,35 (VJ: 0,00 Euro), für ausstehende Abrechnungen von Vertriebsprovisionen in Höhe von 0,00 Euro (VJ: 10.670,00 Euro) sowie für Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von 54.829,29 Euro (VJ: 35.900,00 Euro).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsrückläufern und Kostenerstattungsansprüchen in einer Gesamthöhe von 357,68 Euro (VJ: 0,00 Euro) sowie aus Eigenkapitalvermittlungsvertriebsprovisionen gegenüber der ILG Vertriebs GmbH in Höhe von 0,00 Euro (VJ: 29.080,00 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 880.986,44 Euro (VJ: 783.986,51 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 0,00 Euro (VJ: 101.821,65 Euro) eingefordert, aber noch nicht eingezahlt waren.

#### Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2020 auf 36.870.180,66 Euro (VJ: 37.752.329,21 Euro).

#### Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2020 36.870.180,66 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2020 37.311.254,93 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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Wertentwicklung	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	absolut in EUR	in %
Fondsvermögen	36.870.181	37.752.329	n/a	-882.148,55	-2,34%
Anzahl der umlaufenden Anteile	42.402	42.402	n/a		
Wert eines Anteils	870	890	n/a		

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet, die Platzierung begann und endete im Jahr 2019, so dass eine vergleichende Übersicht für 3 Jahre noch nicht möglich ist.

#### VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2020 erzielte die Investment-KG Erträge aus der Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 903.998,07 Euro (VJ: 0,00 Euro).

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von 217.768,79 Euro (VJ: 6.609.523,58 Euro) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.



	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	304.607,53
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	129.842,74	119.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	16.705,47	4.780,70
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.600,00	35.929,75
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Initialkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	0,00	4.664.000,00
- Konzeption	0,00	233.200,00
- Platzierungsgarantie	0,00	593.628,00
- Rechtsberatung	0,00	303.532,76
- Prospekterstellung	0,00	169.600,00
Haftungsvergütung	7.274,10	11.000,00
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.214,96	1.868,09
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00	730,00
- Beiträge	175,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.500,00	
- Rechts- und Beratungskosten	10.100,00	
- Porto, Anlegerrundschreiben	6.241,20	471,75
- Negativzinsen	4.115,32	
Kreditbearbeitungsgebühren	0,00	167.000,00
	35.620,58	
	217.768,79	6.609.523,58

**VIII. Verwendungsrechnung**

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-274,31
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	274,31





	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
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	16,18	
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-16,18	
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	
	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-274,31	-6.609.211,82	-6.609.760,43
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	274,31	6.609.211,82	6.609.760,43
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	16,18	686.196,91	686.229,28
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-16,18	-686.196,91	-686.229,28
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 Jahresüberschuss von 865.427,70 Euro (VJ Jahresfehlbetrag - 6.609.523,58 Euro) festzustellen.

### X. Entwicklungsrechnungen

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	716,74



	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-41,25
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	16,18
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	4,23
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	695,90

	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	716,67	37.750.895,80	37.752.329,21
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-41,25	-1.747.493,75	-1.747.576,25
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	16,18	686.196,91	686.229,28
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4,23	179.189,96	179.198,42
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	695,83	36.868.788,92	36.870.180,66

**XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre**

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2020 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)		
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	-8,96
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-41,25
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)		
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-274,31

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	20,41	
Summe Kapitalkonten	0,00	695,90	
	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	1.000,00	42.400.000,00	42.402.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	2.120.000,00	2.120.000,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	-9,02	-159.892,38	-159.910,36
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	-41,25	-1.747.493,75	-1.747.576,25
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	-274,31	-6.609.211,82	-6.609.760,43
* Ergebnisse Geschäftsjahr	20,41	865.386,87	865.427,70
Summe Kapitalkonten	695,83	36.868.788,92	36.870.180,66

## XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2020 0,58% 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.

Im Geschäftsjahr 2020 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen.

### Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2020 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an.

<b>Vergütungen</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019-31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Komplementärin (Haftungsvergütung)	7.274,10	11.000,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	129.842,74	119.000,00
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	16.705,47	4.780,70
	153.822,31	134.780,70

### 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 wesentlich davon betroffen ist, wird sich aber auch die Objekt KG hinsichtlich der betroffenen Mietflächen (Friseur und Fitnessstudio) 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 oder nur eingeschränkt öffnen können („Click and Collect“), 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 in Deutschland Regelungen verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. 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 sind gegenwärtig allerdings unmittelbar nur kleine Flächen im Objekt Freising betroffen, die an ein Fitnessstudio bzw. an einen Friseurbetrieb vermietet sind) 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. Einzelne Mieter der Gesellschaft, die von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung als Friseursalon oder Fitnessstudio betroffen sind, haben ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 97 aufgelaufen sind. Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht abgeschätzt werden, weil die Phase des Lockdowns noch anhält. Im Jahresergebnis 2020 der Objekt KG wurde bereits eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage vorgenommen. Wann das Virus final bekämpft werden kann, die Wirtschaft wieder zur Normalität zurückkehrt und sich die Lage der betroffenen Mieter wieder stabilisiert hat, ist derzeit nicht absehbar, so dass auch in der Zukunft noch mit leichten Auswirkungen auf das Jahresergebnis gerechnet werden muss. All dies kann dann auch Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2021 sowie auf die Bewertung der Immobilien haben. 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 15.04.2021

**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 2020

### 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. Die Beteiligungen beitretender Anleger hält die ILG gem. § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänderin für die Anleger.

Anleger haben sich an dem Alternativen Investmentvermögen (AIF) mittelbar als Treugeber über die ILG als Treuhandkommanditisten beteiligt. 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: 31.12.2020

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, voll einbezahlt
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
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 Gesellschafterversammlung 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 31.12.2020 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 Kautionsseingängen 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 Entscheidungs-befugnisse 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 2020 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 und wurden im Berichtsjahr 2020 auch nicht durchgeführt.

Bei den drei im Jahr 2019 erworbenen Immobilien der Objekt KG handelt es sich um

- a) Weinmiller-Straße 5 85354 Freising, Grundbuch des Amtsgerichts Freising Blatt 22998, Flurstück Nr. 1400/10 mit einer Grundstücksgröße von 7.940 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2013 eröffnet wurde und über rund 10.890 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus, welches im November 2011 eröffnet wurde und über 283 Stellplätze verfügt. Die Nutzfläche beträgt rund 6.882 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2015 eröffnet wurde und über rund 3.706 m<sup>2</sup> Nutzfläche Gewerbe und 151 Stellplätze verfügt.

Im Berichtsjahr erbrachte die ILG im Wesentlichen das Fondsmanagement, steuerte und überwachte die Immobilienbewirtschaftung insbesondere unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Auswirkungen auf die Mieter und trug für die monatlichen Auszahlungen an die Kommanditisten Sorge.

### **2. Platzierung**

Das Kommanditkapital war am 13.11.2019 vollplatziert, so dass im Berichtsjahr kein Vertrieb bzw. keine Platzierung stattfand.

### **3. Investitionen**

Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Investitionen.

### **4. Finanzierung**

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Finanzierungen.





Im Jahr 2019 hatten die Investment-KG und die Objekt KG als gemeinsame Darlehensnehmer mit der Landesbank Saar ein langfristiges Darlehen in Höhe von 39.600.000,00 Euro mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2029 abgeschlossen. Das an die Objekt KG ausgezahlte und dort ausgewiesene 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. Es ist im Wesentlichen durch Gesamtgrundbuchschulden auf den o.g. Grundstücken zugunsten der Bank, durch die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Vermietung und Verpachtung mit Ausnahme der Umsatzsteuer (vorerst in stiller Form) und durch die Verpfändung des Kontoguthabens auf dem Mieteingangskonto besichert.

## 5. Immobilienbewirtschaftung

Die 3 Immobilien werden seit 2019 zeitanteilig ab Besitz- Nutzen- und Lastenwechsel ab 01.07.2019 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb der Objekte lief auch im Berichtsjahr bis zum Stichtag plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 100% bei den Immobilien in Freising und Ingolstadt. Bei der Immobilie in Poing liegt die Vermietungsquote bei 98%. Die Besucherfrequenzen lagen stabil auf hohem Niveau.

Die Objekt KG ist Eigentümerin der drei vorstehend genannten Immobilien, deren Entwicklung grundsätzlich planmäßig verläuft. Seit Februar 2020 hält die Corona-Pandemie die Welt in Atem. Dieses Ereignis hat insbesondere negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation. Die aktuelle Lage führt u.a. auch zu einem steigenden Risiko des Mietausfalls. Einzelne Mieter der Objekt KG sind von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung beispielsweise als Friseursalon oder Fitnessstudio betroffen und haben deshalb ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 97 aufgelaufen sind. Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht abgeschätzt werden, weil die Phase des Lockdowns noch anhält. Im Jahresergebnis 2020 der Objekt KG wurde aus Vorsichtsgründen eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage in Höhe von rd. TEUR 16 vorgenommen, ohne dass diese insoweit bereits einen tatsächlichen Nutzungsentgeltausfall darstellen. Wann das Virus final bekämpft werden kann, die Wirtschaft wieder zur Normalität zurückkehrt und sich die Lage der betroffenen Mieter wieder stabilisiert hat, ist derzeit nicht absehbar, so dass auch in der Zukunft noch mit leichten Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Objekt KG gerechnet werden muss.

## 6. Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 880.986,44 Euro (VJ: 783.986,51 Euro).

## 7. Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Am 21.11.2020 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2019 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH
- c) Entlastung des geschäftsführungsbefugten Gründungskommanditisten ILG Kommanditist I GmbH
- d) Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung München-Süd, zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020

## 2.3 Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Seit März 2020 ist die wirtschaftliche Entwicklung weltweit von der Corona-Pandemie beeinflusst. Sämtliche Vorjahresvergleiche sollten vor diesem Hintergrund betrachtet werden. Folglich ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Berichtsjahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % zurückgegangen. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wurde die deutsche Wirtschaft durch den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 abrupt gebremst. Dem tiefen Absturz im 2. Quartal (- 9,8 %) folgte eine Wachstums- und Aufholphase im Sommer, die dann im 4. Quartal mit Anstieg der Fallzahlen und dem zweiten Lockdown zum Erliegen kam. Die staatlichen Schutzmaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie bedingten, dass die Konsumenten ihr verfügbares Einkommen im Berichtsjahr nicht wie gewohnt ausgaben. Besonders stark brachen die Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit- und Kulturdienstleistungen ein. Gegenläufig stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt um 3,4 %. Gründe für den Anstieg waren unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen. Bauinvestitionen stiegen 2020 noch um 1,5 %. Neben den privaten Konsumausgaben war der Export und dort insbesondere der geringe Reiseverkehr maßgeblich für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes.

Auch auf dem Arbeitsmarkt kam der positive Trend der letzten Jahre durch die Corona-Pandemie zum Erliegen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,7 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,9 % (VJ: 5,0 %) entsprach. Eine deutlich höhere Arbeitslosigkeit wurde durch Kurzarbeit verhindert; diese erreichte im April mit knapp sechs Millionen Personen einen neuen Höchstwert. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2019 nur leicht um 0,5%. Hierbei wirkten sich die temporäre Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 sowie niedrigere Preise für Energieprodukte (- 4,8 %) bremsend aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 1,0 % gesunken. Betroffen von den Lohninbußen waren insbesondere die unteren Lohngruppen, in denen der Anteil der Kurzarbeit deutlich höher ausfiel. Bei der Ermittlung der Reallohnveränderung wurde dabei das Kurzarbeitergeld, das für viele Arbeitnehmer die Einkommensverluste gemindert hat, nicht berücksichtigt. Die Sparquote erreichte mit 16,3 % (VJ: 10,9 %) ein historisches Hoch, die privaten Konsumausgaben, die 51,3% des BIP ausmachten und in den Vorjahren positive Wachstumsimpulse gesetzt hatten, sanken preisbereinigt um 6,0 %.

#### b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, sind 2020 die Vertragsabschlüsse für Einzelhandelsflächen in Deutschland vor dem Hintergrund der coronabedingten Ausnahmesituation im stationären Einzelhandel um 25 % auf 384.800 m<sup>2</sup> gesunken. Dabei bezogen sich 57 % aller Vermietungen auf Flächen kleiner als 250 m<sup>2</sup>.



Mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 11% auf 81,6 Mrd. Euro (VJ: 91,3 Mrd. Euro) - nach Angaben von JLL - zeigte der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland auch in dem besonderen abgelaufenen Jahr, dass Immobilien weiterhin als stabiles Investment gelten. Dabei dominieren mit rund 71% des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 13 % (VJ: 12 %). Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2020 auf knapp 1,5 Mrd. Euro (VJ: 1,8 Mrd. Euro), was einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 5,1 % und real 3,9 % mehr Umsatz als 2019. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der Onlinehandel mit einem Wachstum um etwa ein Fünftel bei. Der schon in der Vergangenheit kontinuierlich und stark gewachsene Onlinehandel hat durch die Corona-Pandemie und das Ausweichen der Konsumenten auf diese Einkaufsoption einen deutlichen Schub erfahren. Es wird davon ausgegangen, dass der stationäre Einzelhandel seinen Umsatzanteil nach Normalisierung der Pandemiesituation nicht vollständig zurückgewinnen kann.

Gemäß dem Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 20,7 % auf nunmehr ca. 71,5 Mrd. Euro an. Das entspricht einem Anteil von etwa 12,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2020, der sich nach HDE-Angaben auf 577,4 Mrd. Euro belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2020 ein nominales Umsatzwachstum von 3,9 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins Textilwirtschaft coronabedingt einen dramatischen Umsatzeinbruch von 30 % hinnehmen musste. Obwohl Lebensmittelhandel, Drogerien und Apotheken nicht von Lockdown-Maßnahmen betroffen waren, legte dieses Sortiment „täglicher Bedarf“ im Onlinehandel prozentual am stärksten zu (+40,9 %). Das größte Segment „Unterhaltung“ (inkl. z.B. Elektronikartikel und Telekommunikation, Video und Musik Downloads) wuchs um 10,5 %, während das umsatzmäßig zweitgrößte Einzelhandelssegment „Bekleidung“ (inkl. Schuhe) um 13,2% zulegte.

## 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 Flughafens 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. 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 108,4 auf. Zudem wird derzeit die Freisinger Innenstadt neugestaltet. 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 m<sup>2</sup> 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 Gesamtmietetrags. 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 107,8 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 118,8 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 Geschoßwohnungsbau. 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 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 Besitz ab. Die wichtigsten Mieter (EDEKA, dm Drogerie) generieren rd. 89 % des Gesamtmietetrages. 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 des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

## 3. Lage

**a) Ertragslage**

Im Jahr 2020 erzielte die Investment-KG Erträge aus ihrer Beteiligung an der Objekt KG. Im Jahr 2020 erhielt die InvestmentKG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG in Höhe von 1.964.737,32 Euro (VJ: 3.065.929,80 Euro), die allerdings aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust dort im Wesentlichen als Anschaffungskostenminderung und lediglich in Höhe von 903.998,07 Euro (VJ: 0,00 Euro) als Ertrag berücksichtigt wurden.

Die gesamten Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen, davon im Vorjahr im Wesentlichen aus Initialkosten, entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	304.607,53
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	129.842,74	119.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	16.705,47	4.780,70
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35.600,00	35.929,75
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Initialkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	0,00	4.664.000,00
- Konzeption	0,00	233.200,00
- Platzierungsgarantie	0,00	593.628,00
- Rechtsberatung	0,00	303.532,76
- Prospekterstellung	0,00	169.600,00
Haftungsvergütung	7.274,10	11.000,00
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.214,96	1.868,09
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00	730,00
- Beiträge	175,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.500,00	
- Rechts- und Beratungskosten	10.100,00	
- Porto, Anlegerrundschreiben	6.241,20	471,75
- Negativzinsen	4.115,32	
Kreditbearbeitungsgebühren	0,00	167.000,00
	35.620,58	
	217.768,79	6.609.523,58

**b) Finanzlage**



Zum 31.12.2020 betragen die Bilanzsumme 36.950.629,855 Euro (VJ: 37.832.058,16) und das Eigenkapital 36.870.180,66 Euro (VJ: 37.752.329,21 Euro). Der Unterschied ergibt sich aus dem Jahresergebnis 2020 in Höhe von 865.427,70 Euro abzüglich der an die Gesellschafter geleisteten Ausschüttungen in Höhe von 1.747.576,25 Euro.

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

	<b>01.01.2020-31.12.2020</b>	<b>01.01.2019-31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jahresüberschuss	865.427,70	-6.609.523,58
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-179.198,42	0,00
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	31.130,86	48.960,35
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	-30.410,92	30.531,75
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	-4.933,94	0,00
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	682.015,28	-6.530.031,48
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	-36.946.250,00
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	1.060.739,25	0,00
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	1.060.739,25	-36.946.250,00
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	101.821,65	44.420.178,35
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-1.747.576,25	-159.910,36
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.645.754,60	44.260.267,99
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	96.999,93	783.986,51
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	783.986,51	0,00
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	880.986,44	783.986,51

#### c) Vermögenslage

Zum 31.12.2020 wurde die 89,57%ige Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 36.064.709,17 Euro (VJ: 36.946.250,00 Euro) angesetzt. In dem Beteiligungsansatz wurde die Zuschreibung aus der Neubewertung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Verkehrswertes der Immobilie abzüglich der von dieser erhaltenen Kapitalrückzahlungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind durch die Bewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr auf 880.986,44 Euro gestiegen (VJ: 783.986,51 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.

<b>Kennzahl</b>	<b>Zielgröße</b>	<b>IST-Stand</b>
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2020, zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitritt)	4,5 %	4,1 %

Coronabedingt hat der AIF im Jahr 2020 aus Vorsichtsgründen die Auszahlungen leicht reduziert.



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.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Ende Januar 2021 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,0 % für das Jahr 2021. Dabei werde das Wachstum u.a. durch die deutsche Exportindustrie gestützt, die nach allmählicher Bewältigung der Corona-Pandemie von einer deutlichen Erholung der Weltwirtschaft profitieren würde. Die Corona-Pandemie hat den seit 14 Jahren anhaltenden Wachstumstrend bei der Erwerbstätigenzahl im Jahr 2020 vorerst gestoppt. Die Bundesregierung erwartet mit der konjunkturellen Erholung ab dem zweiten Quartal 2021 wieder einen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen. Das Verbraucherpreisniveau dürfte nach der temporären Mehrwertsteuersenkung und den niedrigen Energiepreisen des vergangenen Jahres 2021 wieder steigen. Bei den Nettolöhnen wird aufgrund der zusätzlichen Entlastungen (weitgehende Abschaffung des Solidaritätszuschlags, Anpassung des Einkommensteuertarifs) ein Anstieg erwartet. Nach Abzug der Preissteigerungen dürfte der private Konsum um 3,6 % steigen und damit einen wesentlichen Beitrag zum Wachstum beisteuern. 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. Die Projektion ist aufgrund der Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Pandemie mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Die Einschätzung der Bundesregierung basiert dabei auf der Annahme, dass die seit November und erneut im Dezember 2020 verschärften Lockdown-Maßnahmen bis in den Februar 2021 bestehen und anschließend schrittweise zurückgenommen werden.

Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus getroffenen und auch gegenwärtig geltenden 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 der Mieter der Objekt KG zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei diesen kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und die Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit der geschäftsspezifischen Risiken und damit auch auf den Geschäftserfolg der Investment-KG auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

#### b) Entwicklung der Investment-KG

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 2021 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von der weiteren Dauer und dem weiteren Ausmaß der Pandemie und etwaigen Mutationswirkungen, den weiteren behördlichen Auflagen sowie gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen ab. Grundsätzlich sind jährliche Mieteinnahmen von rund 3,396 Mio. Euro prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,225 Mio. Euro gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment-KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,922 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 bzw. entsprechende Wertberichtigungen auf Mietforderungen erforderlich sein können. 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. Für das Jahr 2021 wird in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung vorerst weiterhin von einer Ausschüttungshöhe von 4,5 % p.a. ausgegangen.

### 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 Grundlage festgelegter 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:

### **(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 InvestmentKG 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 Risiküberwachung 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 Risikodatenbankzusätzlich eine separate Schadenserfassung 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 Bestandhaltung sicher zu stellen. Die Leistungserbringung durch das Asset- und Center-Management wird laufend überwacht. Während der laufenden Bewirtschaftung überwacht das Risikomanagement die Risikoentwicklung 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.

Die KVG ist im Rahmen ihres Asset Managements von Immobilien generell bemüht, Nachhaltigkeitsaspekte bestmöglich umzusetzen. Entsprechende Maßnahmen können, je nach Objekt z.B. die Versorgung mit nachhaltig produziertem Ökostrom, die permanente Suche nach Einsparungsmöglichkeiten im technischen Center-Betrieb, die sukzessive Umstellung der Außen- und Innenbeleuchtung auf LED, die Forcierung der Erreichbarkeit mit ÖPNV, bspw. über Verlagerung oder Ergänzung von Bushaltestellen, die Einrichtung von E-Ladestationen für Auto und Fahrrad, die Implementierung von Car Sharing Modellen, bzw. Sammelpunkten für Mitfahrgelegenheiten oder die Zusammenarbeit mit öffentlichen Einrichtungen (bspw. Aktionen zur Reduzierung von Kriminalität, Job-Messen, Caritas, DRK, die Tafel) sein.

Die KVG berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des vorliegenden Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“). Eine Messung und Ausweisung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Portfolios des Fonds setzt voraus, dass ein entsprechender Prozess nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben zunächst auf Ebene der KVG implementiert wird. Auf Grund der insofern zum aktuellen Zeitpunkt noch bestehenden, erheblichen rechtlichen Unsicherheiten betreffend die konkreten Anforderungen an die Messung und Ausweisung sog. Principal Adverse Impacts (sowohl auf Unternehmens- als auch auf Produktebene) hat sich die KVG dafür entschieden, die weiteren rechtlichen Entwicklungen abzuwarten und entsprechende Prozesse zu einem späteren Zeitpunkt zu implementieren.

### **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 31.12.2020:

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 2020 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:



Vergütungen	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	7.274,10	11.000,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	129.842,74	119.000,00
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	16.705,47	4.780,70
	153.822,31	134.780,70

### 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) 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 1.224.208,55 Euro, davon 137.000 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2020) durchschnittlich insgesamt 10 Mitarbeiter. Hierzu zählen 2 Geschäftsführer und 8 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 2 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 554.381,93 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 669.826,62 Euro.

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

### 5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Keine.

### 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 16.04.2021

**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 31.12.2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 2021

**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).