
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Sitz: München

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 109028

Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss 2021
 - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2021
 - 1.2 Bilanz zum 31.12.2021
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021
 - 1.4 Anhang
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
 - 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 2021

1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2021

Vermögensübersicht	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	41.206.721,24	98,16%
II. Liquiditätsanlagen		



Vermögensübersicht	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
1. Bankguthaben	865.310,82	2,06%
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	8.883,30	0,02%
Summe Vermögensgegenstände	42.080.915,36	100,24%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	1.000,00	0,00%
II. Rückstellungen	101.508,62	0,24%
Summe Schulden	102.508,62	0,24%
C. Fondsvermögen	41.978.406,74	100,00%

1.2 Bilanz zum 31.12.2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2020
	EUR	EUR	%
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	41.206.721,24	97,92%	36.064.709,17
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	865.310,82	2,06%	880.986,44
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00%	0,00
Andere Forderungen	8.883,30	0,02%	4.933,94
Summe Aktiva	42.080.915,36	100,00%	36.950.629,55

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	101.508,62	0,24%	80.091,21
2. Kredite von Kreditinstituten	0,00	0,00%	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.000,00	0,00%	0,00



4. Sonstige Verbindlichkeiten

a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00%	120,83
b) Andere	0,00	0,00%	236,85

4. Eigenkapital

a) Kapitalanteile

Kapitalanteil Komplementär	0,00	0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	42.402.000,00	100,76%	42.402.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.120.000,00	5,04%	2.120.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	6.341.427,93	15,07%	179.198,42
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten			
Gewinn-/Verlustkonto	-5.923.531,15	-14,08%	-6.609.760,43
Entnahmekonto	-3.807.937,03	-9,05%	-1.907.486,61
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	846.446,99	2,01%	686.229,28
Summe Passiva	42.080.915,36	100,00%	36.950.629,55

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Investmenttätigkeit	01.01.2021-31.12.2021	EUR		01.01.2020-31.12.2020
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	1.110.278,04			903.998,07
Summe der Erträge		1.110.278,04		903.998,07
2. Aufwendungen				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00			0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00			0,00
c) Verwaltungsvergütung	140.359,13			129.842,74
d) Verwahrstellenvergütung	62.495,15			16.705,47
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.834,90			35.600,00
f) Sonstige Aufwendungen	27.141,87			35.620,58
Summe der Aufwendungen		-263.831,05		-217.768,79
3. Ordentlicher Nettoertrag		846.446,99		686.229,28
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		846.446,99		686.229,28



Investmenttätigkeit	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	
5. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	6.162.229,51	179.198,42
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	6.162.229,51	179.198,42
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.008.676,50	865.427,70

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 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft 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.

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Investment-KG in EUR	Beteiligungshöhe Investment-KG in%	Eigenkapital nach HGB in EUR
1	Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110552)	36.946.250	89,57%	38.926.640

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Erwerbs-/ Gründungsdatum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung in EUR
1	Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110552)	10.04.2019	München	41.206.721

Die Objekt KG hat am 06.06.2019 unter einer Mantelurkunde mit drei Grundstückskaufverträgen (UR 3541/2019 des Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, München) die folgenden Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von TEUR 74.800 sowie an den Verkäufer bis zum 31.12.2019 auszukehrende Mietüberschüsse in Höhe von TEUR 1.000 erworben:

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

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

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

Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 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 Freising	Kaufland SB-Warenhaus, Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt	Nahversorgungszentrum Center, Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2013/2019	2011/2019	2015/2019
d.	Gebäudenutzfläche	10.890 qm	6.882 qm	3.706 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2021	0,0%	0,0%	0,0%

Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 3 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)		48,5%	
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	8,6	14,9	7,3
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	40.950.000 €	24.640.000 €	15.440.000 €
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 Anschaffung	Abschreibung 2021	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2021
		in %	in EUR	in EUR	in EUR
1	Freising	6,6%	260.773	651.933	1.955.800
2	Ingolstadt	6,7%	161.804	404.511	1.213.533
3	Poing	6,7%	80.653	201.632	604.895

IV. Angabe der während des Berichtszeitraums getätigten Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gekauft.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2021 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 39.300.520,21 Euro (VJ: 39. 500.835,41 Euro) beträgt.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von 27.384,42 Euro (VJ: 8.353,47 Euro), für die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 8.733,53 Euro (VJ: 0,00 Euro), ausstehende Haftungsvergütung in Höhe von 7.863,31 Euro (VJ: 7.724,10 Euro), für Bewertungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 6.427,36 (VJ: 9.634,35 Euro) sowie für Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von 51.100,00 Euro (VJ: 54.829,29 Euro).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsrückläufern und Kostenerstattungsansprüchen in einer Gesamthöhe von 1.000,00 Euro (VJ: 357,68 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 865.310,82 Euro (VJ: 880.986,44 Euro).

Sonstige Vermögensgegenstände gegenüber den Gesellschaftern ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und ILG Komplementär I GmbH bestanden in Höhe von 8.883,30 Euro (VJ: 4.933,94 Euro) aus der Schlussrechnung der Vergütungen.

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: 0,00 Euro) eingefordert, aber noch nicht eingezahlt waren.

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2021 auf 41.978.406,74 Euro (VJ: 36.870.180,66 Euro).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2021 41.978.406,74 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2021 39.424.293,70 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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	Wertentwicklung absolut	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
Fondsvermögen	41.978.407	36.870.181	37.752.329	5.108.226,08	13,85%
Anzahl der umlaufenden Anteile	42.402	42.402	42.402		
Wert eines Anteils	990	870	890		

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2021 erzielte die Investment-KG Erträge aus der Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 1.110.278,04 Euro (VJ: 903.998,07 Euro).

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von 263.831,05 Euro (VJ: 217.768,79 Euro) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen, wobei die Verwahrstellenvergütung einen Betrag in Höhe von 26.542,73 Euro für nachbelastete Vergütungen für Vorjahre enthält.



	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	140.359,13	129.842,74
d) Verwahrstellenvergütung	62.495,15	16.705,47
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.834,90	35.600,00
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	7.863,31	7.274,10
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.191,85	4.214,96
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00	0,00
- Beiträge	175,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.500,00	3.500,00
- Rechts- und Beratungskosten	798,70	10.100,00
- Porto, Anlegerrundschreiben	6.184,35	6.241,20
- Negativzinsen	4.428,66	4.115,32
	27.141,87	
	263.831,05	217.768,79

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-258,12
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	258,12
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	19,96
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-19,96
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/ Verlust	0,00	0,00

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-258,12	-5.923.014,91	-5.923.531,15
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	258,12	5.923.014,91	5.923.531,15
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	19,96	846.407,06	846.446,99
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-19,96	-846.407,06	-846.446,99
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 7.008.676,50 Euro (VJ: 865.427,70 Euro) festzustellen.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	695,90
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-45,00
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	19,96
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	145,33
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	816,19



	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	695,83	36.868.788,92	36.870.180,66
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-45,00	-1.900.360,42	-1.900.450,42
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	19,96	846.407,06	846.446,99
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	145,33	6.161.938,85	6.162.229,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	816,12	41.976.774,42	41.978.406,74

XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
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	-50,21
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-45,00
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)		
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-253,89
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	165,29
Summe Kapitalkonten	0,00	816,19

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
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	-50,27	-1.907.386,13	-1.907.486,61
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	-45,00	-1.900.360,42	-1.900.450,42

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	-253,90	-5.743.824,94	-5.744.332,73
* Ergebnisse Geschäftsjahr	165,29	7.008.345,91	7.008.676,50
Summe Kapitalkonten	816,12	41.976.774,42	41.978.406,74

XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2021 0,67% 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 2021 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen.

Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2021 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an.

Vergütungen	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	7.863,31	7.274,10
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	140.359,13	129.842,74
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.952,42	16.705,47
Verwahrstelle (Vorjahre)	26.542,73	
	210.717,59	153.822,31

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

Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in Folge der COVID 19 Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 (bislang waren 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 ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko ergeben. Einzelne Mieter der Objekt KG, die von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung als Friseursalon oder Fitnessstudio betroffen waren, 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 75 aufgelaufen sind. Im Jahresergebnis 2021 der Objekt KG wurde bereits eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage vorgenommen, die auf Basis der in der Pandemiebekämpfung nun abklingenden gesetzlichen Einschränkungen für ausreichend erachtet werden.

Aufgrund der gegenwärtigen Ukraine-Krise ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Wirtschaft zu rechnen. Ob dies auch Auswirkungen auf die Mieter der Gesellschaft und/oder das Konsumverhalten der Kunden der Mieter haben wird, kann gegenwärtig nicht final eingeschätzt werden, nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Auswirkungen insoweit aber als eher gering betrachtet. Erkennbar ist allerdings bereits eine erhebliche höhere Inflationsrate, die tendenziell aufgrund der mit Wertsicherungsklauseln indizierten Mietverträge der Objekt KG dort zu höheren Einnahmen führen dürfte, soweit die Mieter die Preissteigerung auch an ihre Kunden weitergeben (können) und die höheren Mieten dadurch erwirtschaften können.

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 und Herr Florian Lauerbach, jeweils München.

München, den 15.04.2022

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 2021

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: 31.12.2021

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	1.059
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 Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen
Emissionsjahr / Fondslaufzeit	2019 Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2038. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2038 ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Maximale Festlaufzeit des Fonds (inklusive der beiden Verlängerungen): 30 Jahre Geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit
Ertragsverwendung	Ausschüttend, monatlich



Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin
Kommanditkapital	42.402.000 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding GmbH garantiert die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Investment-KG zum 31.12.2020. Die Vollplatzierung ist zum 13.11.2019 erfolgt. Die Platzierungsgarantie wurde nicht in Anspruch genommen.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,12 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.500 Euro (inkl. Umsatzsteuer)

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

- das Treffen von Investitionsentscheidungen für den AIF, z.B. hinsichtlich der Konzeption des AIF, der Auswahl der geeigneten Vermögensgegenstände inkl. des An- und Verkaufs der für den AIF zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Vermögensgegenstände und hinsichtlich der 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 31.12.2021 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 Kautioneingängen 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 & Collegen, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Görlitz.

b) KVG-Buchhaltung

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

c) Controlling

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

d) Liquiditätsanalyse und -reporting

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

e) Compliance

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

f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)

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

g) Asset Management

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

h) Centermanagement (Objektbetreuung)

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

2.2 Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2021 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 angebanden werden. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen und wurden im Berichtsjahr 2021 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 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2013 eröffnet wurde und über rund 10.890 m² Nutzfläche Gewerbe und 330 Stellplätze in einem dreigeschossigen Parkhaus verfügt;
- b) Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt, Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 50849, Fl. Nr. 5524/4 mit einer Grundstücksgröße von 12.400 m², bebaut mit einem Kaufland SB-Warenhaus, welches im November 2011 eröffnet wurde und über 283 Stellplätze verfügt. Die Nutzfläche beträgt rund 6.882 m²;
- c) Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing, Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg für Poing, Blatt 9998, Fl. Nr. 3269 und Blatt 9999, Fl. Nr. 3267 mit einer Grundstücksgröße von 11.303 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches im Mai 2015 eröffnet wurde und über rund 3.706 m² Nutzfläche Gewerbe und 151 Stellplätze verfügt.

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 drei 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 allen drei Immobilien. 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 waren 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 75 aufgelaufen sind. Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht final abgeschätzt werden. Im Jahresergebnis 2021 der Objekt KG wurde aus Vorsichtsgründen eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage in Höhe von rd. TEUR 15 vorgenommen, ohne dass diese insoweit bereits einen tatsächlichen Nutzungsentgeltausfall darstellen.

6. Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 865.310,82 Euro (VJ: 880 986,44 Euro).

7. Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Am 05.12.2021 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
- 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 2021



2.3 Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 trotz der andauernden Corona-Pandemie und Lieferengpässen erholt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im zweiten Coronajahr um 2,7 Prozent höher als im Vorjahr. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP noch um 2,0 Prozent niedriger. Der konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. In jeweiligen Preisen gerechnet, lag das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 mit 3.564 Milliarden Euro um 5,8 Prozent höher als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Prozent und betrug im Jahr 2021 durchschnittlich knapp 42.900 Euro.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, erhöhte sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion zog sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe deutlich an. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 Prozent) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegt, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent).

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Grund hierfür waren unter anderem Sättigungseffekte: Käufe langlebiger Gebrauchsgüter wie Möbel oder Haushaltsgeräte wurden vorgezogen und fehlten im Jahr 2021. Kurzlebige Konsumgüter, wie beispielsweise Bekleidung und Schuhe, wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Eine weitere Veränderung im Konsumverhalten war die merkliche Zunahme des Online-Handels seit Beginn der Corona-Krise.

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, preisbereinigt um weitere 3,4 Prozent. Der Kampf gegen die Corona-Pandemie hat erneut zu einem hohen Finanzierungsdefizit des Staates geführt. Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie sind die deutschen Staatsschulden um 162 Milliarden Euro auf 2,476 Billionen Euro gestiegen. Die Schuldenquote, das heißt der Schuldenstand im Verhältnis zum nominalen Bruttoinlandsprodukt, erhöhte sich 2021 von 68,7 Prozent auf 69,3 Prozent. Der Referenzwert des Maastricht-Vertrages von 60 Prozent wird damit wie im Vorjahr deutlich überschritten. Trotz des deutlichen Schuldenzuwachses stieg die Schuldenquote nur um 0,6 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Grund dafür war das starke Wachstum des nominalen Bruttoinlandsprodukts. Dies legte auch infolge der anziehenden Preisentwicklung im Jahr 2021 um 6 Prozent zu. Das starke BIP-Wachstum glich den Effekt des Schuldenanstiegs auf die Quote zu einem guten Teil aus. Der weit überwiegende Teil des Schuldenanstiegs ging auf das gesamtstaatliche Defizit von 132 Milliarden Euro zurück. Mit den restlichen neuen Schulden finanzierte der Staat den Aufbau von Finanzvermögen. Dabei handelt es sich zum guten Teil um Liquiditätsreserven, die als Einlagen im Bankensystem gehalten wurden.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen - das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge - wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 Prozent mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 Prozent zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuerrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). Die Preisentwicklung 2021 hat verschiedene Ursachen, darunter Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020. Hier wirkten sich insbesondere die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 sowie der Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr erhöhend auf die aktuelle Gesamtsteuerung aus. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken. Verantwortlich ist auch hier die hohe Inflation.

b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

Im Jahr 2021 betrug das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien rd. 9,5 Mrd. Euro (Quelle: CBRE). Verglichen mit dem Jahr 2020 ist dies z.B. nach CBRE ein Rückgang um 22 % dar, was vornehmlich den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geschuldet war. Während Handelsimmobilien aus dem heterogenen Segment der Fachmärkte bzw. dem Segment der Fachmarktzentren von Investoren nach wie vor gut nachgefragt sind, konnte der Markt für Shopping-Center und High Street-Objekte sich dieser Dynamik nicht anschließen. So bestimmen Fachmärkte und Fachmarktzentren z.B. gem. CBRE mit rd. 60 % des Transaktionsvolumens das Marktgeschehen im Jahr 2021, was in etwa dem Volumen des Jahres 2020 entspricht. Shopping-Center kamen aktuell lediglich auf einen Anteil von 10 %. Einzelhandelsimmobilien in den Top-Einkaufslagen der deutschen Innenstädte weisen einen Anteil von 20 % auf, was einem Rückgang zum Vorjahr um 7 % entspricht. Die starke Nachfrage nach Fachmarkt-geprägten Objekten wie Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren und z.B. Baumärkten hat dazu geführt, dass die Anfangsrenditen dieser Assetklasse für erstklassige Objekte im Jahr 2021 weiter gesunken sind. Anders sah es dagegen bei Shopping-Center und High Street-Immobilien aus. Hier verharren die Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Shopping-Center ebenso wie für Geschäftshäuser aus Sicht der meisten Marktbeobachter auf einem niedrigen bis moderat steigenden Niveau. Nur vereinzelte Marktbeobachter (z.B. CBRE) konstatieren für das Jahr 2021 einen leichten Rückgang der Spitzenrenditen. Transaktionsabschlüsse wurden im Jahr 2021 in besonders nachgefragten Assetklassen (Fachmarktzentren und Fachmärkte) durch mangelnde Produktverfügbarkeit gebremst. Nach wie vor trifft hier ein begrenztes Angebot auf eine hohe Nachfrage. Vor diesem Hintergrund haben die Spitzenrenditen insbesondere bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren (3,50 %) sowie einzelnen Fachmärkten (4,40 %) im Vergleich zum Jahresende 2020 um weitere 40 bzw. 20 Basispunkte nachgegeben (vgl.z.B.JLL).



Aufgrund der mit der Pandemie verbundenen Einschränkungen wurde weiterhin eine Zurückhaltung bei den Investoren erkannt, die sich jedoch nach wie vor nicht auf alle Marktsegmente, wohl aber auf Einzelhandelstypen erstreckte. Allerdings wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Zurückhaltung nur befristet ist, da die monetäre Ausstattung der professionellen Marktteilnehmer von Marktbeobachtern unverändert als gut bezeichnet wird und nach wie vor ein entsprechender Anlagendruck besteht. Es ist damit zu erwarten, dass spätestens mit Abflauen der Pandemie wieder zu normalen Marktgegebenheiten zurückgefunden werden wird.

Die Annahme des Zeitrahmens der gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte derzeit allerdings noch immer als mit größeren Unsicherheiten behaftet zu betrachten.

Der Einzelhandel in Deutschland hat im Jahr 2021 nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) einen neuen Rekordumsatz erwirtschaftet. Demnach erzielte der Einzelhandel 2021 real (preisbereinigt) 0,6 % bis 1,2 % sowie nominal (nicht preisbereinigt) 2,8 % bis 3,4 % mehr Umsatz als im bislang umsatzstärksten Jahr 2020.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erzielte im November 2021 im Vergleich zum Vormonat kalender- und saisonbereinigt real 0,9 % mehr Umsatz und lag 2,9 % unter dem Niveau des letzten Vorkrisenmonats Februar 2020. Der Umsatz der Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte stieg gegenüber dem Vormonat um 0,8 %. Gegenüber dem Vorkrisenniveau sank der Umsatz um 0,8 %. Der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln (zum Beispiel mit Obst und Gemüse, Fleisch, Backwaren oder Getränken) setzte 0,3 % weniger um als im Vormonat und 0,5 % weniger als im Februar 2020. Der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln erlebte im November 2021 einen moderaten Umsatzzuwachs. Hier waren die realen Umsätze im November 2021 kalender- und saisonbereinigt 0,6 % höher als im Oktober 2021 und lagen mit einem Plus von 9,4 % deutlich über dem Vorkrisenniveau des Februars 2020. Der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren verzeichnete allerdings ein Umsatzminus von 3,8 % gegenüber Oktober 2021 und lag 6,2 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (zum Beispiel Waren- und Kaufhäuser) stieg der Umsatz gegenüber dem Vormonat um 2,6 % und lag 9,9 % über dem Vorkrisenniveau. Der Umsatz im Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf war 1,2 % niedriger als im Oktober 2021 und 2,2 % höher als im Februar 2020. Trotz Rabatt-Aktionen wie „Black Friday“ und „Cyber Monday“ im Weihnachtsgeschäft verzeichnete der Internet- und Versandhandel im November 2021 ein reales, kalender- und saisonbereinigtes Umsatzminus von 3,1 % im Vergleich zum Vormonat. Die Umsätze liegen in dieser Branche mit einem Plus von 30,3 % aber weiterhin deutlich über dem Niveau vom Februar 2020.

c) Marktentwicklung an den Objektstandorten

Die Stadt Freising liegt ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Regensburg sowie der A 92 München-Deggendorf und unmittelbar nördlich des Flughafen München. Nach München besteht eine S-Bahn Anbindung. Freising ist Schul- und Hochschulstadt, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, Dom- und Bischofsstadt, schließlich Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Freising. Freising verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. 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 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 m² großen Neubaugebietes namens „Stein-Areal“. Das „SteinCenter“ in Freising übernimmt die Nahversorgungsfunktion im Stein-Areal und dem angrenzenden Stadtgebiet. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Aldi mit einem Lebensmittel-discounter und die Drogerie Müller als Hauptmieter im Objekt vertreten. Die Mieter Edeka, Aldi und Drogerie Müller generieren rd. 85 % des Gesamtmietertrags. Alle Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Für das SteinCenter in Freising ergeben sich sowohl im lokalen als auch im regionalen Wettbewerb Vorteile aus der attraktiven Marktpräsenz der Ankermieter EDEKA, Aldi und Müller Drogerie sowie der modernen und funktionalen Objektgestaltung und -struktur. Zusätzlich besitzen EDEKA und Drogerie Müller im SteinCenter ihre einzigen Filialen im Stadtgebiet Freising und verfügen somit über eine vergleichsweise hohe Anziehungskraft.

Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt liegt ca. 80 km nördlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Nürnberg-Berlin sowie der A 9 München-Nürnberg. Ingolstadt ist Hochschulstadt mit einer technischen Hochschule und dem Sitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Ingolstadt gilt als bayerisches Industriezentrum und erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Entsprechend belegt Ingolstadt im Zukunftsatlas 2019 des Forschungsinstitutes Prognos unter 401 bewerteten Gebietskörperschaften den bundesweit dritten Platz und wird als Stadt mit den „besten Zukunftschancen“ bewertet. Bei dem im Rahmen der Studie bewerteten Themenfeld „Wettbewerb und Innovation“ sieht Prognos Ingolstadt sogar auf dem ersten Platz in Deutschland. Als Motor von Ingolstadts Wirtschaft gilt die Automobilindustrie, allen voran die Audi AG mit ihrem in Ingolstadt befindlichen Hauptsitz, diversen Zulieferern sowie vielen leistungsstarken mittelständischen Unternehmen. Drei Viertel der Bruttowertschöpfung stammt aus dem produzierenden Gewerbe. Weitere Ankerbranchen sind die Ölindustrie, die Luftfahrtbranche sowie die Bekleidungsindustrie. Zu den bekanntesten in Ingolstadt ansässigen Unternehmen gehören neben Audi auch Airbus, Rosner, Media-Saturn und das IT-Unternehmen Kaspersky. Ingolstadt verzeichnet seit Ende der 80er Jahre ein beständiges Bevölkerungswachstum. Das Kaufkraftniveau in Ingolstadt liegt 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 discounterorientierte 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 weit über dem Bundesdurchschnitt. Das Seewinkel Center und damit die Immobilie der Objekt KG liegt am nördlichen Ortsrand Poings, unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet mit Reihen- und Stadthäusern sowie moderatem Geschößwohnungsbau. Eine nahegelegene, neu erbaute Schule und ein Kindergarten unterstreichen den familienorientierten Charakter der Siedlung. Dem Objekt direkt gegenüberliegend befinden sich zwei weitere Baufelder der Gemeinde Poing; auf den sog. Baugebieten W 7 und W 8 sollen Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise und als weitere öffentliche Einrichtungen ein Gymnasium und mindestens eine Kindertagesstätte entstehen. Das „Seewinkel Center“ übernimmt die Nahversorgung für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelmarkt und dm Drogerie Hauptmieter. Das Futterhaus für den Haus- und Kleintierbedarf und ein Frisör Klier runden den Besatz ab. Die wichtigsten Mieter (EDEKA, dm Drogerie) generieren rd. 89 % des Gesamtmietertrages. Sie haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Im regionalen Wettbewerb präsentiert sich das Seewinkel Center neben ausreichend ebenerdigen Stellplätzen mit modernem und nutzungsadäquatem Centerkonzept und guter Erreichbarkeit. Kopplungseffekte aus dem Mix der Hauptmieter EDEKA, dm Drogerie und Futterhaus unterstreichen die Attraktivität und Positionierung gegenüber dem relevanten Wettbewerb.

2. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung 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 2021 erzielte die Investment-KG Erträge aus ihrer Beteiligung an der Objekt KG. Im Jahr 2021 erhielt die Investment-KG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG in Höhe von 2.130.495,48 Euro (VJ: 1.964.737,32 Euro), die allerdings aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust dort im Wesentlichen als Anschaffungskostenminderung und lediglich in Höhe von 1.110.278,04 Euro (VJ: 903.998,07 Euro) als Ertrag berücksichtigt wurden.

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

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	140.359,13	129.842,74
d) Verwahrstellenvergütung	62.495,15	16.705,47
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.834,90	35.600,00
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	7.863,31	7.274,10
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.191,85	4.214,96
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00	0,00
- Beiträge	175,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.500,00	3.500,00
- Rechts- und Beratungskosten	798,70	10.100,00
- Porto, Anlegerrundschreiben	6.184,35	6.241,20
- Negativzinsen	4.428,66	4.115,32
	27.141,87	
	263.831,05	217.768,79

b) Finanzlage

Zum 31.12.2021 betragen die Bilanzsumme 42.080.915,36 Euro (VJ: 36.950.629,85 Euro) und das Eigenkapital 41.978.406,74 Euro (VJ: 36.870.180,66 Euro). Der Unterschied ergibt sich aus dem Jahresergebnis 2021 in Höhe von 7.008.676,50 Euro abzüglich der an die Gesellschafter geleisteten Ausschüttungen in Höhe von 1.900.450,42 Euro.

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



	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	7.008.676,50	865.427,70
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-6.162.229,51	-179.198,42
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	21.417,41	31.130,86
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	642,32	-30.410,92
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	-3.949,36	-4.933,94
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	864.557,36	682.015,28
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	0,00
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	1.020.217,44	1.060.739,25
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	1.020.217,44	1.060.739,25
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	0,00	101.821,65
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-1.900.450,42	-1.747.576,25
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.900.450,42	-1.645.754,60
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	-15.675,62	96.999,93
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	880.986,44	783.986,51
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	865.310,82	880.986,44

c) Vermögenslage

Zum 31.12.2021 wurde die 89,57%ige Beteiligung an der Objekt KG mit 41.206.721,24 Euro (VJ: 36.064.709,17 Euro) angesetzt. In dem Beteiligungsansatz wurde die Zuschreibung aus der Neubewertung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Verkehrswertes der Immobilien abzüglich der von dieser erhaltenen Kapitalrückzahlungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind durch die höhere Entnahmen im Vergleich zum Bewirtschaftungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr auf 865.310,82 Euro leicht gesunken (VJ: 880.986,44 Euro).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2021, zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitritt)	4,5 %	4,5 %

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 2022 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 % für das Jahr 2022. Die Bundesregierung erwartet mit der konjunkturellen Erholung wieder einen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen. Es wird auch mit einem deutlichen Anstieg des Verbraucherpreisniveaus gerechnet.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass diese Prognose vor dem Hintergrund der extrem hohen Infektionszahlen der Omikron-Variante und dem für den kommenden Herbst nicht abschätzbaren Umfang der Corona-Maßnahmen sowie den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit großen Unsicherheiten behaftet sind.

Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus möglicherweise im Herbst in sog. Hot-Spots wieder zu treffenden Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise eine 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 wie auch durch den Krieg in der Ukraine erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2022 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 sowie den Folgewirkungen des Krieges insbesondere auf die Rohstoff- und Energiesituation ab. Grundsätzlich sind jährliche Mieteinnahmen von rund 3,479 Mio. Euro prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,237 Mio. Euro gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment-KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,990 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, dass die Umsatzerlöse (Mieteinnahmen) aufgrund höherer Inflationsraten oberhalb der geplanten Zahlen liegen werden, aber auch einzelne 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 2022 wird in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung 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 bzw. ein Wiederaufflammen der Pandemie oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen wie beispielsweise die zunehmende Entwicklung des Online-Handels zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

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

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

(2) Fonds- und objektbezogene Risiken

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

(3) Fremdfinanzierungsrisiken

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

(4) Liquiditätsrisiken

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

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

(5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken

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

(6) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und -Überwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallfassung 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. Sammelplätzen 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 31.12.2021:

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 2021 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:

Vergütungen	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	7.863,31	7.274,10
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	140.359,13	129.842,74
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00



Vergütungen	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.952,42	16.705,47
Verwahrstelle (Vorjahre)	26.542,73	
	210.717,59	153.822,31

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 100 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 1.127.000,00 Euro, davon 31.000,00 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2021) durchschnittlich insgesamt 11,08 Mitarbeiter. Hierzu zählen 2 Geschäftsführer und 10 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 443.000,00 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 684.000,00 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 15.04.2022

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 31.12.2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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 2022

ETL AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ambros, Wirtschaftsprüfer

Bitmer, Wirtschaftsprüfer