



# Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

##### 1. Grundlagen der Gesellschaft

###### 1.1. Unternehmensstruktur

Bei der Beteiligungsfonds 43 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 Kommanditistin ist die ILG mit einer zunächst selbst übernommenen Kapitaleinlage von 1.000 Euro, die sie auf eigene Rechnung hält. Die ILG wird die Funktion als „Treuhandkommanditistin“ wahrnehmen, das heißt, sie wird ihre zukünftigen Beteiligungen an der Gesellschaft nicht ausschließlich auf eigene Rechnung, sondern teilweise als Treuhänderin für die der Gesellschaft als Treugeber beitretenden Anleger halten.

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 Objektgesellschaften 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 Gewerbeimmobilien im Bereich Einzelhandel zu erwerben. Der Erwerb soll nicht unmittelbar, sondern mittelbar über Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften (Startportfolio 43 GmbH & o. KG (nachfolgend auch Startportfolio 43 KG) und Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekte 43 KG“) erfolgen, die Eigentümerin der Immobilien und damit des Zielinvestments sein sollen. 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 43 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Fonds-Typ	Geschlossener Publikumsfonds
Sitz	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HR A 112062
Steuernummer	143/505/52368 Finanzamt München Körpersch./Pers.
Anzahl Gesellschafter zum Stichtag	426
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	Einzelhandelsimmobilien im Nahversorgungsbereich (z.B. Netto-Märkte, Edeka-Märkte)
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	2021 Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2041. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2041 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	27.767.000,00 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	Kanzlei Michael Böllner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding („Garantin“) hat mit der Fonds KG einen Platzierungsgarantievertrag abgeschlossen. Die Garantin stellt der Fonds KG bei Bedarf Zwischenfinanzierungsdarlehen als qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe des bei Investitionen zu leistenden Eigenkapitalanteils zur Verfügung, um Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten bei Asset- oder Share Deals bzw. ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtungen bei erwerbenden Objektgesellschaften erfüllen zu können.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021 beträgt die Vergütung mindestens jedoch € 119.000 (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer)
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,10 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.500 Euro (inkl. Umsatzsteuer)

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

- das Treffen von Investitionsentscheidungen für den AIF, z.B. hinsichtlich der Konzeption des AIF, der Auswahl der geeigneten Vermögensgegenstände inkl. des An- und Verkaufs der für den AIF zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Vermögensgegenstände und hinsichtlich der Vermietung der Zielinvestments;
- die Wahrnehmung der Rechte aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft;
- das Risikomanagement, insbesondere die laufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken des AIF;
- administrative Tätigkeiten wie z.B. rechtliche Dienstleistungen, Fondsbuchhaltung, Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung und Preisfestsetzung einschließlich Steuererklärungen, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften (Compliance), Führung eines Anlegerregisters, Vornahme der Ausschüttungen des AIF, Ausgabe von Anteilen, Rücknahme von Anteilen, soweit gesetzliche Kündigungs- oder Widerrufsrechte oder Ausschließungsrechte des AIF ausgeübt werden, Kontraktabrechnungen sowie Führung von Aufzeichnungen;
- Vertrieb;
- Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des AIF, z.B. die Verwaltung der Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. der von dieser gehaltenen Immobilie.



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

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

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

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2021 an Dritte wie folgt ausgelagert:

## **1.2. Auslagerungsdienstleistungen**

### **1.2.1. Fondsbuchhaltung**

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

### **1.2.2. 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.

### **1.2.3. 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.

### **1.2.4. 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.

### **1.2.5. 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.

### **1.2.6. 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.

### **1.2.7. 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.



## 1.2.8. 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. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2021 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.

### 2.1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Die ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG konnten 2021 sechs Immobilien mittelbar über die Beteiligung an der Startportfolio KG angebunden werden. Mit Kaufvertrag vom 15.12.2021 hat die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG ein weiteres Objekt in Kahl angebunden. Weitere Investitionen sind im Geschäftsjahr 2022 vorgesehen.

Im Dezember 2020 hat die Investment-KG die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt, die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG gegründet und in dieser 6 Immobilien erworben sowie mit der Platzierung des Kommanditkapitals nach erfolgter Vertriebsgenehmigung begonnen und die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgreich abgeschlossen. Die Genehmigung der aktualisierten Anlagebedingungen erfolgte am 04.03.2021 und die Vertriebszulassung am 16.07.2021. Der Start für den Vertrieb der Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 02.08.2021, so dass entsprechend der Planung in 2021 bereits Eigenkapital eingeworben werden konnte. Bis Ende des Jahres konnten EUR 27.767.000,00 Kommanditkapital eingesammelt werden und der Vertrieb wurde mangels Objektverfügbarkeit zum Jahresende eingestellt.

Die Startportfolio GmbH & Co. KG hat zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende sechs Grundstücke erworben:

- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 11.03.2021 (UR Nr. 1345/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Heßlerstraße 9 in 45329 Essen, Grundbuch von Altenessen des Amtsgerichts Essen Blatt 1772, Flurstück Nr. 49, 335, 353, 368 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.790 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher in 2001 errichtet und 2017 erweitert wurde und über rund 1.083 m<sup>2</sup> Mietfläche und 56 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 28.04.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 3.510.000,00.
- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 09.04.2021 (UR Nr. 2003/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Provinzialstraße 419 in 44388 Dortmund, Grundbuch von Castrop Rauxel des Amtsgerichts Castrop Rauxel, Blatt 2360 Flurstück Nr. 119, 455 sowie Grundbuch von Dortmund des Amtsgerichts Dortmund, Blatt 66949 sowie 6804, Flurstück Nr. 777, 793, 789, 791 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.803 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Edeka-Markt vermietet ist, welcher in 2010 errichtet wurde und über rund 2.296 m<sup>2</sup> Mietfläche und 70 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 6.650.000,00.
- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 15.06.2021 (UR Nr. 3640/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Mühldorfer Straße 60 in 84503 Altötting, Grundbuch von Altötting des Amtsgerichts Altötting Blatt 7630, Flurstück Nr. 670, 669/16 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 7.972 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt und einem Orterer-Getränkemarkt vermietet ist, welche in 2004 errichtet und 2018 in Teilen umgebaut und erweitert wurden und über rund 2.392 m<sup>2</sup> tatsächliche bzw. 2.366 m<sup>2</sup> mietrelevante Mietfläche und 91 Stellplätze verfügen, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 5.740.000,00.
- Die Gesellschaft hat des Weiteren mit Kaufvertrag vom 21.06.2021 (UR Nr. 3765/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Grutholzstr. 21 in 44575 Castrop Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel des Amtsgerichts Castrop-Rauxel, Blatt 4727, Flurstück Nr. 171, 435, 434, 244, 436, 651, 652, 653, 654, 655, 656 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.893 m<sup>2</sup>, sowie Blatt 25590, Flurstück Nr. 326, 649, 650 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 208 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher in 2015 errichtet wurde und über rund 1.115 m<sup>2</sup> Mietfläche und 55 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 3.200.000,00.
- Die Gesellschaft hat darüber hinaus mit Kaufvertrag vom 21.06.2021 (UR Nr. 3766/2021 des Notars Krauß) das Grundstück Steinförder Straße 43 in 29323 Wietze, Grundbuch von Wietze des Amtsgerichts Celle, Blatt 2909, Flurstück Nr. 44/6 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.691 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher 2016 errichtet wurde und über rund 1.189 m<sup>2</sup> Mietfläche und 66 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 2.890.000,00.
- Des Weiteren hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 08.09.2021 (UR Nr. H 2389/ 2021 des Notars Hölzlein, Neu - Ulm) das Grundstück Lindenstraße 28 in 72474 Winterlingen, Grundbuch von Winterlingen des Amtsgerichts Sigmaringen, Blatt 2463, Flurstück Nr. 299 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.931 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Gebäude, das an einen Penny-Markt vermietet ist, welcher plangemäß Ende 2021 errichtet ist und über 996 m<sup>2</sup> Mietfläche und 38 Stellplätze verfügt, erworben. Die letzte Rate des Kaufpreises wurde am 15.12.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 2.220.000,00.

Die Fonds KG hat plangemäß zum 30.09.2021 Kommanditeinlagen in Höhe von EUR 7.192.899 von der ILG Holding an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG erworben. Dabei wurden die Immobilien mit ihren Verkehrswerten, also EUR 24.210.000,00 bewertet. Die Fonds KG ist zum Stichtag damit zu rd. 89,9% an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG beteiligt. Weiterhin ist die Fonds KG zu rd. 100% an der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG beteiligt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Objektgesellschaft, in der weitere Immobilien für den ILG Fonds Nr. 43 im kommenden Geschäftsjahr angebunden werden sollen und bereits ein Kaufvertrag für das Objekt Kahl am Main am 25.11.2021 unterzeichnet werden konnte.

Mit Platzierungsgarantievertrag vom 11.01.2021 garantiert die ILG Holding GmbH der Investment-KG, dass sie die Kaufpreise der von ihr erworbenen Grundstücke oder Anteile an Objektgesellschaften einschließlich der anfallenden Erwerbsnebenkosten bei ihrer Fälligkeit leisten kann. Außerdem wird garantiert, dass die Investment-KG ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtungen bei den Objektgesellschaften erfüllen kann, damit diese ihrerseits wiederum die Kaufpreise für die von den Objektgesellschaften erworbenen Grundstücke einschließlich der anfallenden Erwerbsnebenkosten bei ihrer jeweiligen Fälligkeit leisten können.



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

## 2.2. Platzierung

Der Start für den Vertrieb der Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 02.08.2021. Der Vertrieb wurde gegen Ende des Jahres mit einem Kommanditkapital von EUR 27.767.000,00 mangels verfügbarer Objekte eingestellt.

## 2.3. Investition

### Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 05.02.2021 betrug das Gesellschaftskapital der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG EUR 8.001.000,00. Kommanditisten waren mit EUR 8.000.000,00 die ILG Holding GmbH sowie mit EUR 1.000,00 die ILG Kommanditist I GmbH. Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Investment-KG in dem Vertrag mit der ILG Holding GmbH über den Erwerb und der Abtretung eines Kommanditanteils an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG vom 22.09.2021 dazu verpflichtet, für den Teil-Kommanditanteil in Höhe von EUR 7.192.899 einen Kaufpreis von EUR 7.575.000,00 zu zahlen.

Im Rahmen des Erwerbs der Gesellschaftsanteile vom 22.09.2021 durch die Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wurde auch die Kapitalerhöhung um EUR 5.769.000,00 auf EUR 13.770.000,00 beschlossen. Die Investment-KG hält daran EUR 12.379.230,00, was einer Kommanditbeteiligung von rund 89,90% entspricht. Die Startportfolio KG hat unter den vorstehend beschriebenen Grundstückskaufverträgen sechs Objekte erworben.

## 2.4. Finanzierung

Im Rahmen der Objektankäufe wurden folgende Finanzierungen abgeschlossen:

- Netto-Markt Essen
  - Kurzfristige Finanzierung EUR 1.085.000,00, Zinssatz 2,19%, Zinsbindung bis 30.06.2022, Kreditgeber SaarLB.
  - Langfristige Finanzierung EUR 1.650.000,00, Zinssatz 1,57%, Zinsbindung bis 30.06.2031, Kreditgeber SaarLB.
- Edeka-Markt Dortmund
  - Kurzfristige Finanzierung EUR 3.000.000,00, Zinssatz 2,25%, Zinsbindung bis 30.12.2021, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
  - Langfristige Finanzierung EUR 3.200.000,00 Zinssatz 1,25%, Zinsbindung bis 30.07.2031, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
- Netto und Orterer- Markt Altötting
  - Kurzfristige Finanzierung EUR 1.905.000,00, Zinssatz 1,90%, Zinsbindung bis 30.06.2022, Kreditgeber SaarLB
  - Langfristige Finanzierung EUR 3.000.000,00 Zinssatz 1,42%, Zinsbindung bis 30.06.2031, Kreditgeber SaarLB
- Netto-Markt Castrop-Rauxel
  - Kurzfristige Finanzierung EUR 1.200.000,00, Zinssatz 2,45%, Zinsbindung bis 30.03.2022, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
  - Langfristige Finanzierung EUR 1.500.000,00 Zinssatz 1,25%, Zinsbindung bis 30.08.2031, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
- Netto-Markt Wietze
  - Langfristige Finanzierung EUR 1.600.000,00 Zinssatz 1,39%, Zinsbindung bis 15.07.2031, Kreditgeber VR-Bank mittlere Oberpfalz
- Penny-Markt Winterlingen
  - Langfristige Finanzierung EUR 1.200.000,00 Zinssatz 1,39%, Zinsbindung bis 30.09.2031, Kreditgeber VR-Bank mittlere Oberpfalz

Alle kurzfristigen Darlehen wurden zum Bilanzstichtag vollständig beglichen.

## 2.5. Immobilienbewirtschaftung



Die 6 Immobilien wurden 2021 zeitanteilig ab Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb der Objekte lief bis zum Stichtag plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 100%.

Durch die außergewöhnliche Entwicklung in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie befindet sich das Land im Jahr 2021 in einer der größten Krisen seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Die Objektgesellschaften ist mit der Vermietung von Nahversorgungsgeschäften des täglichen Bedarfs derzeit nicht von Einschränkungen betroffen, so dass nicht mit Mietausfällen zu rechnen ist.

## 2.6. Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 9.730.151,44 Euro (VJ: 0,00 Euro).

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachstehend wird auf die mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen der Gesamtwirtschaft sowie auf die Entwicklung an den einzelnen Objektstandorten eingegangen.

#### 3.1.1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die im März 2020 begonnene Corona-Pandemie beeinflusste auch im Jahr 2021 die Wirtschaft nicht unerheblich. Dennoch, trotz Liefer- und Materialengpässe in verschiedenen Bereichen, konnte im vergangenen Jahr eine Erholung stattfinden und das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,7%. Jedoch war dieser Aufschwung nicht genug, um auf das Vor-Pandemie-Niveau zu erreichen. So liegt das BIP 2021 2,0% unter dem des Jahres 2019. Die konjunkturelle Entwicklung war stark mit dem Infektionsgeschehen und die verbundenen Corona-Schutzmaßnahmen verbunden. Im 1. Quartal 2021 ist der Rückgang des BIP im Vergleich zum 4. Quartal 2020 mit dem Lockdown aufgrund der zweiten Infektionswelle zu begründen. Im Anschluss erholte sich die Wirtschaft trotz dritter Corona-Welle stetig. Gedämpft wurde dieser Trend vor allem durch Liefer- und Materialengpässe. Zusammen mit der vierten Coronawelle und erneuten Verschärfungen der Schutzmaßnahmen im 4. Quartal 2021 wurde der Aufschwung vollends gestoppt. So liegt gemäß Destatis das BIP im 4. Quartal 2021 unter dem des Quartals des Vorjahres (Stand 14.01.2022).

Das Jahr 2021 war geprägt durch eine Rekordinflation. Zurückzuführen ist diese u.a. auf die durch die Pandemie gestörten globalen Lieferketten. Folgend stiegen im Bereich der Industrieproduktion die Transportkosten. Trotz der verbesserten Auftragslage konnte die Produktion nicht ausgeweitet werden, da in vielen Bereichen ein Rohstoff- und Materialmangel entstand. Besonders betroffen war dabei die Automobilproduktion, bei der es zu Engpässen für die verbauten Halbleiter kam. Gemäß ifo-Knappheitsindikator entstand für Vorprodukte im Verarbeitenden Gewerbe ein historischer Höchststand. Die Preissteigerung wurde nicht vollständig auf die Verbraucher umgewälzt. Mit steigendem Verarbeitungsgrad wurden Preissteigerungen oftmals geringer.

Zusätzlich zu der Inflation in der Industrie gab es weitere gesamtwirtschaftliche preistreibende Faktoren. Einer dieser ist die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer des 2ten Halbjahres 2020. Diese führte zu einer Preissteigerung im folgenden Wirtschaftsjahr. Besonders betroffen waren Mineralölpreise, die durch die eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe zum Jahresbeginn 2021 zusätzlich anstiegen. Durchschnittlich ergab sich im Energiesektor eine Preissteigerung von 10,4% im Vergleich zum Vorjahr. Nahrungsmittel stiegen um 3,2% und Waren um 4,3%. Monat der höchsten Inflation war der Dezember mit 5,3%. Im Gesamtjahr 2021 betrug die Inflation 3,1% im Vergleich zum Vorjahr. Zudem wird in der Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2022 erwähnt, dass ein großer Teil der gemessenen Inflation auf den Energiesektor zurückzuführen ist. Ohne diese Preissteigerung läge die Inflation bei lediglich 2,3%.

Der deutsche Arbeitsmarkt erholt sich im Jahr 2021 fortwährend. Kurzarbeit wurde weniger in Anspruch genommen und die Anzahl der Arbeitslosen sank um 82.000 auf 2.613.000. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% auf 5,7%.

#### 3.1.2. Markt für Einzelhandelsimmobilien

Auch der Retail-Vermietungsmarkt verbessert sich im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr. Das Vor-Pandemie-Niveau wurde zwar noch nicht erreicht, dennoch liegt das Vermietungsvolumen 13% über dem Niveau des Vorjahres und die Anzahl der Deals 16% über Vorjahresniveau. Auch der Einzelhandelsumsatz konnte sich laut JLL (Beratungsunternehmen im Immobilienbereich) um rund 1,5% gegenüber dem Vorjahr steigern. Der Umsatztreiber in diesem Segment ist jedoch der Onlinehandel. Der E-Commerce-Anteil stieg um 20%. Ein Grund dafür sind die Corona-bedingten Maßnahmen im 2. Halbjahr 2021. Unter anderem bedingt durch 2G-Regelungen fiel der Umsatz im stationären Handel im non-Food-Segment während der Weihnachtszeit um rund ein Drittel im Vergleich zum Jahr 2019. Scheinbar schlägt sich dieser Aspekt nicht auf den Vermietungsmarkt nieder und es herrscht vorsichtiger Optimismus.

Im Einzelhandel wurde generell ein positives Jahresergebnis erreicht. Real stieg der Umsatz um 0,7% und nominal um 2,9% im Vergleich zum Jahr 2020. Dies betrifft allerdings nicht die Bereiche Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. Auch der Internet- und Versandhandel verzeichnete laut Pressemitteilung Nr. 043 vom 01.02.2022 im Dezember 2021 sowohl gegenüber dem Vormonat als auch Vorjahresmonats ein reales Umsatzminus von 5,7%. Hervorzuheben ist allerdings, dass die Branchenumsätze generell knapp 24,0% über dem Vor-Corona-Niveau liegen (Vergleich mit dem 02.2022). Durch die Corona-Pandemie hat der Umsatzanteil des Onlinehandels deutlich zugenommen und es wird davon ausgegangen, dass der stationäre Einzelhandel den Umsatzanteil auch in der Zeit nach der Pandemie nicht vollständig zurückgewinnen kann.

Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien wird der Trend aus dem Vorjahr fortgesetzt. Bedingt durch die Corona-Pandemie zeichnet sich eine Fokussierung auf lebensmittelgeankerte Investments ab. Laut BNP Paribas Real Estate lag der Umsatzanteil 2019 bei 39%. Im Jahr 2021 stieg der Anteil auf knapp 68%. Gleichzeitig lässt sich eine Renditekompression feststellen. Für Fachmarktzentren sank diese von 4,0% im Vorjahr auf 3,5% und für Fachmärkte von 4,7% auf 4,3%. Shoppingzentren halten sich im Vergleich zum Vorjahr stabil auf 4,7% und sind Renditebezogen somit am stärksten.

#### 3.1.3. Marktentwicklung an den Objektstandorten

Dortmund ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund 11 Millionen Einwohnern. Dortmund gilt als administrative, kommerzielle und kulturelle Zentrum des östlichen Ruhrgebiets und hat insgesamt knapp 600.000 Einwohner. Dortmund ist ein wichtiger Verkehrsknoten mit viel befahrenem Hauptbahnhof und eigenem Flughafen. Der Kaufkraftindex für Dortmund liegt bei 94 (Basiswert für Deutschland = 100). Diese liegt etwas unter dem des Bundeslandes. Nach Beitrag zur Wirtschaftsleistung befand sich die Stadt im Jahr 2016 auf dem 14 innerhalb Deutschlands. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2021 etwa 2% über dem Schnitt der Metropolregion. Diese verzeichnete einen Arbeitslosenanteil von 9,5%. Im Vorjahresmonat war die Anzahl der Arbeitslosen 1,0% höher. Die neuntgrößte Stadt Deutschlands verzeichnet zwischen 2014 und 2019 ein stabiles Bevölkerungswachstum von 1,3%. Bis 2031 ist ein Wachstum von 0,6% prognostiziert.



Das Investitionsobjekt ist ein gut sichtbar gelegener EDEKA-Markt an der Bundesstraße B235 im Westen Dortmunds. Gelegen im Stadtteil Bövinghausen profitiert das Objekt an einem Handelsverbund mit einem direkt gegenüberliegenden Aldi-Discounter. Es werden ausreichend Parkmöglichkeiten bereitgestellt. Das Einzugsgebiet umfasst mehr als 11.000 Einwohner und wird durch die 2.296 m² Nutzfläche ausreichend abgedeckt. Mit dem Mieter wurde ein langfristiges Verhältnis bis mindestens 2031 vereinbart und Verlängerungsoptionen wurden eingeräumt.

Essen ist die nächstgrößte Stadt nach Dortmund und befindet sich im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein- Westfalen. Die kreisfreie Großstadt hat 590.000 Einwohner und ist bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort der Region. Einige DAX-40 und MDAX Konzerne haben in Essen ihren Hauptsitz und hat damit nach München, Walldorf und Bonn die meisten börsennotierten Großkonzerne. Der Kaufkraftindex liegt bei 98,5% und ist nur 1 Basispunkt unter dem des Bundeslandes. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2022 bei 9,9%. Im Vorjahresmonat lag diese bei 11,0%. Bis 2031 wird von einem Bevölkerungszuwachs von 0,9% prognostiziert, zwischen 2014 und 2019 lag dieses bei 1,6%. Insgesamt weist Essen durchschnittliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel auf, durch das Bevölkerungswachstum herrschen zusätzlich gute absatzwirtschaftliche Voraussetzungen für Nahversorger. Das Objekt liegt im Stadtteil Altenessen-Nord und ist ein Netto-Markt. Es grenzt an eine Handelsagglomeration mit einem Tiermarkt, Bekleidungsgeschäft und weiteren Lebensmitteldiscounter. Im Objekttumfeld befinden sich mehrheitlich Wohngebiete. Die Autobahnanschlussstelle und die U-Bahn- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, machen den Markt sehr einfach zugänglich. Das Objekt wurde im Jahr 2017 modernisiert und um einen Anbau ergänzt. Mit dem Mieter wurde ein langfristiger Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von mehr als 10 Jahren und Mietverlängerungsoptionen vereinbart. Die lokalen Marktverhältnisse deuten eine überdurchschnittliche Umsatzleistung an und das Einzugsgebiet umfasst rund 10.541 Einwohner bei einer Nutzfläche von 1.083m².

Die Stadt Altötting ist eine Kreisstadt in Oberbayern und befindet sich rund 90km östlich von München. Überregionale Bedeutung erfährt Altötting als wichtiger Wallfahrtsort. Insgesamt leben rund 13.000 Einwohner in der Stadt. Das Bevölkerungswachstum zeigt hohe Wachstumswahlen für die Jahre 2014 bis 2019. Doch auch in den Jahren bis 2031 wird eine Bevölkerungszunahme von 1,4% prognostiziert. Die Kreis Altötting weist niedrige Arbeitslosenzahlen auf. Im Dezember 2021 lag diese bei 2,9%. Das ist eine Reduktion um 0,7% im Vergleich zum Dezember 2020. Altötting weist gute Rahmenbedingungen den Einzelhandel auf, die durch wachsendes Nachfragevolumen weiter verbessert werden. Der Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt befindet sich an der Mühldorfer Straße 60 im westlichen Teil Altöttings. Die Mühldorfer Straße stellt eine frequenzstarke Ein- /Ausfallstraße zur B299 dar. Vor dem Objekt ist eine Bushaltestelle. Das Objekt ist entsprechend gut erreichbar. Das Objekt befindet sich in integrierter Lage in einem Standortverbund mit einem poco-Einrichtungshaus. Westlich, nördlich und östlich dominiert Wohnbebauung; südlich der Mühldorfer Straße ist Gewerbe angesiedelt. Die Gesamtmietsfläche von 2.366 m² ist in zwei Mieteinheiten unterteilt. Die Mietsfläche des Netto-Marktes beträgt rd. 1.586 m². Der Orterer-Getränkemarkt wird auf einer Mietsfläche von rd. 780 m² betrieben. Insgesamt werden im Einzugsgebiet 16.000 Einwohner bedient.

Castrop-Rauxel ist eine Stadt im Kreis Recklinghausen. Sie grenzt im Südosten an die Großstadt Dortmund und im Südwesten an Bochum. Über 60.000 Menschen sind in der Stadt ansässig. Die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2020 ist leicht rückläufig und gehört zu denen einkommensschwächeren Gemeinden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens. Im Landkreis Recklinghausen lag die Arbeitslosenquote Dezember 2021 bei 7,7%. Im Vorjahresmonat war diese noch 1,2% höher. Der Nettomarkt befindet sich in der unmittelbaren Nähe einer wichtigen Hauptstraße. Eine Bushaltestelle ist 2 Gehminuten entfernt. Zusätzlich ist das Objekt sehr gut mit dem Auto erreichbar und die A42 ist lediglich 5 Minuten entfernt. Gelegen ist der Markt in einem Wohngebiet im zentralen Stadtteil Rauxel Süd, welches insgesamt 6.000 Einwohner umfasst. Umgeben ist der Markt von Geschosswohnungen und Reihenhäusern. Der alleinige Mieter mietet eine Fläche von 1.115m². In näherer Umgebung befindet sich kein weiterer Einzelhändler, entlang der Hauptstraße befinden sich jedoch einige kleinere Gewerbe, wie ein Autohaus, ein Hotel oder eine Apotheke. Der Markt dient damit als zentraler Lebensmittelversorger im umgebenen Wohngebiet und dem angrenzenden Stadtteil Deininghausen mit rund 3000 Einwohnern. Mit dem Mieter herrscht ein langfristiges Mietverhältnis mit einer Restdauer von ca. 10 Jahren.

Winterlingen ist eine Gemeinde des Zollernalbkreises etwa 10 km südlich von Albstadt. Sie liegt mittig zwischen Stuttgart und Konstanz. Die Ortschaft hat 6.360 Einwohner. Zwischen 2015 und 2020 blieb die Einwohnerzahl konstant. Im Dezember 2021 hatte der Zollernalbkreis eine Arbeitslosenquote von 3,2% rund 1.000 Arbeitslose weniger als im Vorjahresmonat. Bei dem Objekt handelt es sich um einen Nahversorgungsdiscounter PENNY. In Winterlingen liegt er im südlichen Teil des Ortes an einer Kreuzung der beiden Hauptstraßen. Während es im Süden keine weiteren Einzelhändler gibt, befinden sich zwei Minuten entfernt im Norden einen Netto, Rossmann und Edeka. Umgeben ist der Markt von Wohngebiet. Der Markt umfasst 994m² und bietet genügend Fläche und Parkmöglichkeiten für das Einzugsgebiet.

Wietze ist eine Gemeinde im Landkreis Celle 50km nördlich von Hannover in Niedersachsen. Der Ort hat im Jahr 2020 insgesamt 8.395 Einwohner. Im Vergleich mit dem Jahr 2015 erhöht sich diese leicht. Im Kreis Celle liegt die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 5,4% und ist damit rund 1,0% unter dem Stand des Vorjahresmonats. Das Objekt ist ein Nahversorgungsdiscounter der Netto - Marken-Discount Stiftung & Co. KG. Dieser Markt liegt zentral gelegen an der Hauptstraße Wietzes. Umgeben von Wohngebiet wird der Discounter durch einen Vollsortiments-Supermarkt gegenüber ergänzt. Er grenzt an das Wohngebiet und der Grundschule an. Der Markt hat eine Fläche von 1.189m² und bietet genügend Platz und Parkfläche für das Einzugsgebiet. Mit leicht ansteigender Bevölkerung bietet Wietze langfristiges Umsatzpotenzial mit Nahversorgungsobjekten. Mit dem langfristigen Mietvertrag mit dem Mieter Netto wird hierfür die Grundlage gelegt. Vertraglich wurde eine Mietdauer von 15 Jahren vereinbart, die im Jahr 2031 endet.

4. Lage

4.1. Ertragslage

Im Jahr 2021 erzielte die Investment-KG noch keine Erträge, ihr Ergebnis ist geprägt durch die Abwicklung der Platzierungsphase und den Anfall der fondsabhängigen Initialkosten.

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

	01.01.2021-31.12.2021
	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00
c) Verwaltungsvergütung	119.000,00



	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
d) Verwahrstellenvergütung	5.039,39
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	14.545,20
f) Sonstige Aufwendungen	
davon:	
Initialkosten	
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.054.370,00
- Konzeption	152.718,50
- Platzierungsgarantie	388.738,00
- Rechtsberatung	274.116,35
- Prospekterstellung	111.068,00
Haftungsvergütung	6.000,00
Sonstige	
- Nebenkosten Geldverkehr	1.710,89
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00
- Beiträge	350,00
- Porto, Anlegerrundschreiben	3.250,00
- Negativzinsen	8.451,30
	4.000.773,04
	4.139.357,63

#### 4.2. Finanzlage

Zum 31.12.2021 betragen die Bilanzsumme 23.024.448,83 Euro (VJ: 0,00) und das Eigenkapital 22.984.418,83 Euro (VJ: 0,00Euro). Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

#### 4.3. Vermögenslage

Zum 31.12.2021 wurde die 89,90%ige Beteiligung an der Startportfolio 43 KG nach § 271 Abs. 3 KAGB mit einem Wert von 12.141.436,80 Euro (VJ: 0,00 Euro) angesetzt. Die Beteiligung an der Beteiligungsobjekte 43 wurde nach § 271 Abs. 3 KAGB mit 966.359,36 Euro zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind durch die Platzierung im Vergleich zum Vorjahr auf 9.730.151,44 Euro gestiegen (VJ: 0,00 Euro).

#### 4.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

<b>Kennzahl</b>	<b>Zielgröße</b>	<b>IST-Stand</b>
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.08.-31.12.2021, zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitritt)	2,00%	2,00%

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist. Der Nettoinventarwert beträgt zum Stichtag EUR 22.984.418,83 (VJ: 0,00 EUR)





## 5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 5.1. Prognosebericht

#### 5.1.1. Wirtschaftliches Umfeld

Der Geschäftserfolg der Objektgesellschaften 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.

#### 5.1.2. Entwicklung der Investment-KG

Die Investment-KG hat die Platzierungsphase im Jahr 2021 abgeschlossen und den Vertrieb mangels Objektverfügbarkeit zum 31.12.2021 eingestellt. Die Unsicherheiten für die Konjunktur durch die Corona-Pandemie und das Konsumklima sowie die veränderten Marktgegebenheiten in der Gewerbeimmobilienbranche werden die Investment-KG nicht stark tangieren, da alle Objekte im Portfolio Einzelhandelsimmobilien aus dem täglichen Bedarf sind. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Der stationär in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil liegt bei rd. 98%. Grundsätzlich sind jährliche Mieteinnahmen von rd. EUR 2,4 Mio. in den Nächsten Jahren prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rd. EUR 1,0 Mio. gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment-KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro würde an die Investment-KG ausgeschüttet, so dass in der Planung prognostizierte monatliche Ausschüttungen in Höhe von 4,0 % p.a. auf das Kommanditkapital an die Anleger resultieren.

### 5.2. 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.

#### 5.2.1. 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.

- 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.

#### 5.2.2. Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht, aufgrund der im Jahr 2021 abgeschlossenen Platzierung kann das Platzierungsrisiko ausgeschlossen werden:

##### (1) Standort- und Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

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

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 sinken. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen.

## **(3) Fremdfinanzierungsrisiken**

Die im Eigentum der Objektgesellschaften befindlichen Immobilien sind 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 (sog. Hebeleffekt oder Leverage).

## **(4) Liquiditätsrisiken**

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

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

## **(5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken**

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

## **(6) Operationelle Risiken**

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

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

### **5.2.3. 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.

### **5.2.4. Einsatz von Finanzinstrumenten**

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



### 5.2.5. 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 0,58 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,00.

### 5.3. 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. Besonders der Markt der Nahversorger ist gefragt denn je und die Mieten sowie die Bewertungen steigen im Lebensmitteleinzelhandel. Aufgrund der konjunkturunabhängigen Stabilität und den steigenden Bewertungen gibt es mehr Chancen als Risiken und es wird davon ausgegangen, dass die Investment-KG die prognostizierten Ziele erreichen wird.

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

### I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Sitz: München), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 112062, 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.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274 und 288 HGB zulässiger Weise 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, c HGB.

Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Kommanditisten beträgt EUR 2.000.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Investment-KG hat sich mittels Erwerbsvertrag vom 22.09.2021 verpflichtet, zum 30.09.2021 eine Beteiligung von 89,90 % an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Startportfolio KG“) zu erwerben. Der Vertrag sieht als Stichtag für die Zahlung des Kaufpreises sowie zur Erfüllung der weiteren vertraglichen Verpflichtungen über die Übertragung der Gesellschaftsanteile den 30.09.2021 vor.

Die Investment-KG hat sich in dem Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2020 verpflichtet, als Kommanditistin eine Kapitaleinlage in Höhe von EUR 34.000.000 in die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Beteiligungsobjekte KG“) zu leisten. Das gesamte Kommanditkapital der Beteiligungsobjekte KG beträgt EUR 34.001.000, so dass die Kommanditbeteiligung der Investment-KG an der Beteiligungsobjekte KG rund 99,99 % beträgt. Zum Bilanzstichtag hat die Investment-KG EUR 1.000.000 als Kommanditeinlage einbezahlt. Die ausstehende Einlage in Höhe von EUR 33.000.000 war zum Bilanzstichtag noch nicht eingefordert.

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Die Beteiligungen an der Startportfolio KG sowie der Beteiligungsobjekte KG werden auf Basis einer Vermögensaufstellung mit dem anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden Nettoinventarwert bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Startportfolio KG bzw. der Beteiligungsobjekte KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten. Für die Immobilien der Startportfolio KG wurden die im Anschaffungsjahr tatsächlich bezahlten Anschaffungskosten in Höhe von EUR 22.363.927,00 herangezogen. Die Beteiligungsobjekte KG hat bis zum Bilanzstichtag noch keine Immobilie erworben.

Die Investment-KG weist zum Stichtag Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung an der Startportfolio KG entsprechend der Regelungen der § 31 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV aus. Die Bewertung erfolgt gemäß § 255 Abs. 1 HGB. Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an der Startportfolio KG anfallen, wurden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von zehn Jahren, linear abgeschrieben.

#### 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 89,90 % am Kommanditkapital der Startportfolio KG sowie in Höhe von rund 99,99 % am Kommanditkapital der Beteiligungsobjekte KG beteiligt.

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Invest- ment-KG in EUR	Beteiligungshöhe Invest- ment-KG in %	Eigenkapital nach HGB in EUR	Erwerbs-/ Gründungsda- tum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteili- gung in EUR
1	Startportfolio 43 GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 113691)	12.379.230	89,9000%	13.770.000	30.09.2021	München	12.141.437
2	Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110553)	34.000.000	99,9971%	34.001.000	10.07.2020	München	966.359

### Startportfolio KG

Die Startportfolio KG hat im Geschäftsjahr 2021 die folgenden sechs Grundstücke erworben:

a) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3640/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 15.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Altötting erworben:

Mühlendorfer Straße 60, 60a, 60b, 84503 Altötting, Grundbuch des Amtsgerichts Altötting Blatt 7630, Fl. Nr. 670 mit einer Grundstücksgröße von 7.932 m<sup>2</sup> und Fl. Nr. 669/16 mit einer Grundstücksgröße von 40 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 2.392 m<sup>2</sup> tatsächliche bzw. 2.366 m<sup>2</sup> mietrelevante Mietfläche und 91 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

b) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 2389/2021 des Notars Josef Hölzlein) vom 08.09.2021 wurde folgendes Grundstück in Winterlingen erworben:

Lindenstraße 28, 72474 Winterlingen, Grundbuch von Winterlingen des Amtsgerichts Sigmaringen Nr. 2463, Fl. Nr. 299 mit einer Grundstücksgröße von 2.931 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 996 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche und 38 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 17.12.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

c) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3765/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 21.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Castrop-Rauxel erworben:

Grutholzstraße 21, 44575 Castrop-Rauxel, Grundbuch des Amtsgerichts Castrop-Rauxel Blatt 4727, Fl. Nr. 171, 435, 434, 244, 436, 651, 652, 653, 654, 655, 656 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 3.893 m<sup>2</sup> sowie Blatt 25590, Fl. Nr. 326, 649, 650 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 208 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum bebaut, welches über rund 1.115 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche und 55 Stellplätze verfügt.



Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

d) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 2003/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 09.04.2021 wurde folgendes Grundstück in Dortmund erworben:

Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund, Grundbuch des Amtsgerichts Dortmund Blatt 2360, Fl. Nr. 119 mit einer Grundstücksgröße von 1.240 m<sup>2</sup> und Fl. Nr. 455 mit einer Grundstücksgröße von 413 m<sup>2</sup>, Blatt 18981, Fl. Nr. 789 mit einer Grundstücksgröße von 1.361 m<sup>2</sup>, Blatt 66949, Fl. Nr. 777 mit einer Grundstücksgröße von 181 m<sup>2</sup> und Fl. Nr. 793 mit einer Grundstücksgröße von 1.019 m<sup>2</sup> sowie Grundbuch des Amtsgerichts Dortmund Blatt 6804, Fl. Nr. 791 mit einer Grundstücksgröße von 1.589 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum bebaut, welches über rund 2.296 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche und 70 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

e) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 1345/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 11.03.2021 wurde folgendes Grundstück in Essen erworben:

Heßlerstraße 9, Nordsternstraße, 45329 Essen, Grundbuch des Amtsgerichts Essen Blatt 1772, Fl. Nr. 49 mit einer Grundstücksgröße von 1.019 m<sup>2</sup>, Fl. Nr. 335 mit einer Grundstücksgröße von 615 m<sup>2</sup>, Fl. Nr. 353 mit einer Grundstücksgröße von 17 m<sup>2</sup> und Fl. Nr. 368 mit einer Grundstücksgröße von 2.139 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 1.083 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche und 59 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.05.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

f) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3766/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 21.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Wietze erworben:

Steinförder Streße 43, 29323 Wietze, Grundbuch von Wietze des Amtsgerichts Celle Blatt 2909, Fl. Nr. 44/6 mit einer Grundstücksgröße von 5.691 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 1.189 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche und 66 Stellplätze verfügt.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.09.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

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

Investition in Immobilien	Objekt	Altötting	Winterlingen	Castrop-Rauxel
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	7.972 qm	2.931 qm	4.101 qm
b.	Art und Lage	Discounter und Getränkemarkt, Mühlendorfer Straße 60, 60a, 60b, 84503 Altötting	Discounter, Lindenstraße 28, 72474 Winterlingen	Discounter, Grutholzstraße 21, 44575 Castrop-Rauxel
c.	wirtschaftliches Baujahr/Erwerbsjahr	2014/2021	2021/2021	2015/2021
d.	Gebäudenutzfläche	2.391,65 qm	994 qm	1.115,34 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2021	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 6 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)			48,
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	13,2	14,9	10,0
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 S. 1 AGB Kaufpreis	5.740.000 €	2.220.000 €	3.200.000 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	578.503 €	285.559 €	316.483 €



Investition in Immobilien	Objekt	Altötting	Winterlingen	Castrop-Rauxel
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
I.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine
Investition in Immobilien	Objekt	Dortmund	Essen	Wietze
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	5.803 qm	3.790 qm	5.691 qm
b.	Art und Lage	Supermarkt (EDEKA), Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund	Discounter (Netto), Heßlerstraße 9, 45329 Essen	Discounter, Steinförder Straße 43, 29323 Wietze
c.	wirtschaftliches Baujahr/Erwerbsjahr	2010/2021	2015/2021	2016/2021
d.	Gebäudenutzfläche	2.296,00 qm	1.083,11 qm	1.189,32 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2021	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 6 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)	5%		
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	9,0	10,9	9,4
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 S. 1 AGB Kaufpreis	6.650.000 €	3.510.000 €	2.890.000 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	1.014.195 €	346.983 €	241.199 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
I.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

Die Anschaffungsnebenkosten der Grundstücke der Startportfolio KG betreffen im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer (TEUR 1.222), Kosten der Transaktionsberatung (TEUR 597) sowie die Vermittlungsgebühren (TEUR 600).

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Verkehrswerte Grundstücke in EUR	Anschaffungsnebenkosten		Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
			Gebühren/Steuer in EUR	Sonstige in EUR	
1	Altötting	5.740.000	231.573	346.930	578.503
2	Winterlingen	2.220.000	126.421	159.137	285.559
3	Castrop-Rauxel	3.200.000	195.242	121.241	316.483
4	Dortmund	6.650.000	460.402	553.793	1.014.195



Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Verkehrswerte Grundstücke in EUR	Anschaffungsnebenkosten		Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
			Gebühren/Steuer in EUR	Sonstige in EUR	
5	Essen	3.510.000	244.633	102.350	346.983
6	Wietze	2.890.000	132.726	108.474	241.199

  

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in%	Abschreibung 2021		verbleibender Buchwert 31.12.2021 in EUR
			in EUR	kumulierte Abschreibung in EUR	
1	Altötting	10,1%	24.104	24.104	554.399
2	Winterlingen	12,9%	2.380	2.380	283.179
3	Castrop-Rauxel	9,9%	13.187	13.187	303.296
4	Dortmund	15,3%	42.258	42.258	971.937
5	Essen	9,9%	23.132	23.132	323.851
6	Wietze	8,3%	8.040	8.040	233.159

**Beteiligungsobjekte KG**

Die Beteiligungsobjekte KG hat mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 7143/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 25.11.2021 folgendes Grundstück in Kahl am Main erworben:

Krotzenburger Straße 30 ,32, 63796 Kahl am Main, Grundbuch von Kahl am Main des Amtsgerichts Aschaffenburg Zweigstelle Alzenau Blatt 4093, Fl. Nr. 389 mit einer Grundstücksgröße von 6.039 m<sup>2</sup>. Der Verkäufer ist zur Erstellung eines Nahversorgungszentrums verpflichtet.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück gehen mit dem ersten Tag des Monats der auf die Zahlung der dritten Kaufpreisrate folgt auf den Käufer über. Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Kaufpreisraten bezahlt, es sind lediglich Anschaffungsnebenkosten angefallen.

Die Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks (TEUR 195) der Beteiligungsobjekte KG betreffen bisher im Wesentlichen die Vermittlungsgebühr (TEUR 148) sowie die Notarkosten (TEUR 25). Eine Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt bis zum Bilanzstichtag nicht, da das Grundstück in noch keinem betriebsbereiten Zustand ist.

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Investment-KG eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Startportfolio KG) erworben.

Weitere Käufe von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgten im Geschäftsjahr 2021 nicht.

**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 bei der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert.

**Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten**

Die Rückstellungen bestehen in Höhe von EUR 14.500,00 aus Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten, in Höhe von EUR 11.520,00 aus Rückstellungen für Vermittlungsprovisionen, in Höhe von EUR 6.000,00 aus der Haftungsvergütung, in Höhe von EUR 4.760,00 aus der Verwahrstellenvergütung sowie aus Druck-/Versandkosten der Geschäftsberichte in Höhe von EUR 3.250,00.



Sämtliche Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben 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 89,90 % an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG („Startportfolio KG“) beteiligt, welche Eigentümerin von sechs Einzelhandelsimmobilien ist. Bei allen sechs Immobilien handelt es sich um Nahversorgungszentren. Die Startportfolio KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München mit der Registernummer HRA 113691 eingetragen.

Des Weiteren ist die Investment-KG zum Stichtag zu rund 99,99 % an der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG („Beteiligungsobjekte KG“) beteiligt. Die Beteiligungsobjekte KG hat zum Bilanzstichtag einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Nahversorgungszentrums abgeschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht. Die Beteiligungsobjekte KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München mit der HRA 110553 eingetragen.

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von EUR 9.730.151,44 (VJ: EUR -39,66).

Die Investment-KG hatte zum Stichtag ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 27.767.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von EUR 1.388.250,00 platziert, von dem am Stichtag EUR 150.500,00 eingefordert, aber noch nicht eingezahlt waren.

Zusätzlich besteht in Höhe von EUR 2.235.000,00 ausstehendes, aber noch nicht eingefordertes Kommanditkapital.

**Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft**

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2021 auf EUR 22.984.418,83.

**Anteilswert**

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2021 EUR 22.984.418,83

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2021 EUR 11.492.189,59.

Auf Grund der Auflage des Fonds im Geschäftsjahr 2021 (und einem Nettoinventarwert zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres) ist der durchschnittliche Nettoinventarwert für 2021 nicht aussagekräftig.

**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	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	absolut in EUR	in %
Fondsvermögen	22.984.419	0	n/a	22.984.418,83	100,00%
Anzahl der umlaufenden Anteile	27.767	0	n/a	-	-
Wert eines Anteils	828	0	n/a	-	-

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

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Investment-KG keine Erträge aus den Beteiligungen an der Startportfolio KG und der Beteiligungsobjekte KG.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 6.071.294,58 (VJ: EUR 39,66) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.

	01.01.2021-31.12.2021
	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00
c) Verwaltungsvergütung	119.000,00





	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
d) Verwahrstellenvergütung	5.039,39
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	14.545,20
f) Sonstige Aufwendungen	
davon:	
Initialkosten	
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.054.370,00
- Konzeption	152.718,50
- Platzierungsgarantie	388.738,00
- Rechtsberatung	274.116,35
- Prospekterstellung	111.068,00
Haftungsvergütung	6.000,00
Sonstige	
- Nebenkosten Geldverkehr	1.710,89
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	0,00
- Beiträge	350,00
- Porto, Anlegerrundschreiben	3.250,00
- Negativzinsen	8.451,30
	4.000.773,04
	4.139.357,63

**VIII. Verwendungsrechnung**

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	0,00
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	0,00
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	-149,07
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	149,07
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00



		<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
5. Bilanzgewinn / Verlust		0,00	0,00
	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-39,66	-39,66
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	39,66	39,66
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	-149,07	-4.139.059,48	-4.139.357,63
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	149,07	4.139.059,48	4.139.357,63
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 im Jahr 2021 und gegebenenfalls in den Folgejahren, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

## IX. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 6.071.294,58 festzustellen.

### X. Entwicklungsrechnungen

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	0,00	1.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	1.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00



	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-149,07
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-69,58
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	781,35

  

	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	1.000,00	27.765.000,00	27.767.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	-39,66	-39,66
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-99.496,93	-99.496,93
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.000,00	29.153.250,00	29.155.250,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-149,07	-4.139.059,48	-4.139.357,63
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-69,58	-1.931.797,79	-1.931.936,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	781,34	22.982.856,14	22.984.418,83

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

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

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)		
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	0,00
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr Kapitalkonto IV (Ergebnisse)	0,00	0,00
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	0,00
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	-218,65
Summe Kapitalkonten	0,00	781,35



	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	1.000,00	27.765.000,00	27.767.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	1.388.250,00	1.388.250,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	0,00	0,00
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr Kapitalkonto IV (Ergebnisse)	0,00	-99.496,93	-99.496,93
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-39,66	-39,66
* Ergebnisse Geschäftsjahr	-218,65	-6.070.857,28	-6.071.294,58
Summe Kapitalkonten	781,35	22.982.856,13	22.984.418,84

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

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2021 1,37 % und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Startportfolio KG und der Beteiligungsobjekte 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:

<b>Vergütungen</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
Komplementärin (Haftungsvergütung)	6.000,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	119.000,00
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	5.039,39
	130.039,39

**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 § 17 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeaufschlag.

**XIII. Angaben zur Derivateverordnung**



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

**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 bestellt. Geschäftsführer der KVG sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach, jeweils München.

München, den 28. April 2022

*Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG*

*ILG Komplementär I GmbH*

*ILG Kommanditist I GmbH*

*ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Florian Lauerbach, Geschäftsführer*

*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

**A. Aktiva**

Investmentanlagevermögen	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		13.107.796,16		0,00



Investmentanlagevermögen	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Anschaffungsnebenkosten		36.001,23		0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben		9.730.151,44		0,00
4. Forderungen				
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		150.500,00		0,00
		23.024.448,83		0,00
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		40.030,00		0,00
2. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten	30.002.000,00		0,00	
b) ausstehende Einlagen	-2.235.000,00		0,00	
c) Kapitalrücklage	1.388.250,00		0,00	
d) nicht realisierte Verluste aus der				
e) Neubewertung	-1.931.936,95		0,00	
f) Entnahmen der Gesellschafter	-99.496,93			
g) Verlustvortrag	-39,66		0,00	
h) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.139.357,63	22.984.418,83	0,00	0,00
		23.024.448,83		0,00

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Investmenttätigkeit	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung	-119.000,00		0,00	
b) Verwahrstellenvergütung	-5.039,39		0,00	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.545,20		0,00	
d) Sonstige Aufwendungen	-4.000.773,04	-4.139.357,63	-39,68	-39,68
2. Ordentlicher Nettoertrag		-4.139.357,63		-39,68
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.139.357,63		-39,68



Investmenttätigkeit	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
4. Zeitwertänderungen				
Aufwand aus der Neubewertung	-1.931.013,84		0,00	
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-923,11		0,00	
				0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-1.931.936,95		0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-6.071.294,58		-39,68

## Vermerk des Abschlussprüfers

An die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG, München

Ich habe den Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021, Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB sowie die Prüfung des Lageberichts nach § 317 Abs. 2 HGB stellen zusätzliche gesetzliche Anforderungen dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgehen.

### Aussagen zum Jahresabschluss

Meine nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltende handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften und der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

### Aussagen zum Lagebericht

Nach meiner Beurteilung 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 Vorschriften.

### Gesamtaussage zu Jahresabschluss und Lagebericht

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfungen zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt haben.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der internationalen Prüfungsstandards (ISA) des IAASB ergänzt um das Fachgutachten 2018 von wp.net und dem Prüfungshinweis zum Lagebericht 2020 in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB vorgenommen. Meine Verantwortlichkeiten sind weiter ausgeführt im Abschnitt Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts“. Ich bin unabhängig von der geprüften Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen und ich habe meine weiteren berufsethischen Verantwortlichkeiten als Voraussetzung zur Durchführung einer Abschlussprüfung erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter



Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften der deutschen KAGB, den einschlägigen europäischen Verordnungen und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter für notwendig erachten, um eine Aufstellung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist

Bei der Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit und, sofern zutreffend, zur Angabe weiterer Sachverhalte zur Beurteilung der Fortführungsannahme sowie zur Aufstellung des Jahresabschlusses unter Annahme der Fortführung des Unternehmens, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen entweder die Auflösung der Gesellschaft oder die Einstellung der Geschäfte oder es besteht dazu keine realistische Alternative.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage meiner Prüfung mit hinreichender Sicherheit

- ein Urteil abzugeben zu diesem Jahresabschluss, dass dieser Jahresabschluss und der Lagebericht frei sind von wesentlichen, beabsichtigten oder unbeabsichtigten, falschen Darstellungen,
- ein Urteil abzugeben, 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt und
- einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil enthält.

Hinreichende Sicherheit bedeutet ein hohes Maß an Sicherheit, stellt aber keine Garantie dafür dar, dass eine Prüfung nach internationalen Standards (ISA) in Übereinstimmung und mit § 159 Abs. 1 i.V.m. § 1636 KAGB immer alle wesentlichen falschen Darstellungen aufdeckt, sofern diese vorhanden sind. Falsche Darstellungen können bewusst oder durch Fehler entstehen und werden als wesentlich eingestuft, wenn diese allein oder im Ganzen wirtschaftliche Entscheidungen der Adressaten dieses Abschlusses beeinflussen könnten, die aufgrund dieses Abschlusses getätigt wurden. Der Lagebericht ist dahingehend zu beurteilen, dass er im Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Als Teil meiner Prüfung in Übereinstimmung mit ISA, dem wp.net-Fachgutachten 2018 und dem wp.net-Prüfungshinweis Lagebericht 2020 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Außerdem besteht meine Prüfung darin:

- Die Risiken wesentlicher unzutreffender Angaben zu identifizieren und einzuschätzen, seien sie durch Verstöße oder Unrichtigkeiten entstanden; Prüfungsverfahren zu entwerfen und durchzuführen, die auf solche Risiken ausgerichtet sind; Prüfungsnachweise zu erlangen, die eine ausreichende und angemessene Grundlage für mein Prüfungsurteil darstellen. Das Risiko, dass eine aus einem Verstoß resultierende unzutreffende Angabe nicht aufgedeckt wird, ist höher als bei einer unbeabsichtigten wesentlichen falschen Angabe, weil Verstöße mit betrügerischen Absprachen, Fälschungen, vorsätzlichen Auslassungen, Falschdarstellungen oder dem Umgehen von internen Kontrollen einhergehen können.
- Ein Verständnis von den prüfungsrelevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen zu erlangen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Urteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens zu fällen.
- Die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten Schätzwerte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben zu beurteilen.
- Eine Schlussfolgerung in Bezug auf die Angemessenheit der Anwendung der Annahme der Unternehmensfortführung als Grundlage der Rechnungslegung durch die gesetzlichen Vertreter zu ziehen und, ausgehend von den erlangten Prüfungsnachweisen, eine Schlussfolgerung darüber zu ziehen, ob eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich Ereignissen und/oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnte. Komme ich zu der Schlussfolgerung, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die betreffenden Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, sofern diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Meine Schlussfolgerungen basieren auf den bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch bewirken, dass die Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit nicht mehr gegeben ist.

Ich erörtere mit der den gesetzlichen Vertretern unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Abschlussprüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen und bedeutsame Mängel bei internen Kontrollen, die ich während meiner Abschlussprüfung feststellte.

München, den 6. Mai 2022

*Michael Böllner, Wirtschaftsprüfer*

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschafterin. Geschäftsführende Gesellschafterin ist die ILG Komplementär I GmbH, die durch die jeweils einzelvertretungsberechtigten Herrn Florian Lauerbach und Herrn Dr. Maximilian Lauerbach vertreten wird.





Die geschäftsführende Gesellschafterin stellt den am 06.05.2022 mit einer Bilanzsumme von € 23.024.448,83 geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag von € 6.071.294,58 fest.

München, den 02.06.2022

*Dr. Maximilian Lauerbach als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ILG Komplementär I GmbH für  
Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG*