



Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Sitz: München

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 109028

Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss 2022
 - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2022
 - 1.2 Bilanz zum 31.12.2022
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022
 - 1.4 Anhang
- 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
 - 2.1 Grundlagen der Gesellschaft
 - 2.2 Tätigkeitsbericht
 - 2.3 Wirtschaftsbericht
 - 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis
 - 2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB
- 3. Bilanzzeit
- 4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

1. Jahresabschluss 2022

1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2022

Vermögensübersicht	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		

Vermögensübersicht	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
I. Mehrheitsbeteiligungen	41.433.979,76	98,06%
II. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	904.844,27	2,14%
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	5.057,34	0,01%
Summe Vermögensgegenstände	42.343.881,37	100,21%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	4.366,92	0,01%
II. Rückstellungen	86.073,14	0,20%
Summe Schulden	90.440,06	0,21%
C. Fondsvermögen	42.253.441,31	100,00%

1.2 Bilanz zum 31.12.2022

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2021
	EUR	%	EUR
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	41.433.979,76	97,85%	41.206.721,24
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	904.844,27	2,14%	865.310,82
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00%	0,00
Andere Forderungen	5.057,34	0,01%	8.883,30
Summe Aktiva	42.343.881,37	100,00%	42.080.915,36

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	86.073,14	0,20%	101.508,62
2. Kredite			

von Kreditinstituten		0,00	0,00%	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.366,92	0,01%	1.000,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		0,00	0,00%	0,00
b) Andere		0,00	0,00%	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile				
Kapitalanteil Komplementär	0,00		0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	42.402.000,00		100,14%	42.402.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.120.000,00		5,01%	2.120.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	7.586.447,43		17,92%	6.341.427,93
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten				
Gewinn-/Verlustkonto	-5.077.084,16		-11,99%	-5.923.531,15
Entnahmekonto	-5.864.928,70		-13,85%	-3.807.937,03
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	1.087.006,75	42.253.441,31	2,57%	846.446,99
Summe Passiva		42.343.881,37	100,00%	42.080.915,36

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Investmenttätigkeit	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.291.327,51	1.110.278,04
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	23.112,27	0,00
Summe der Erträge	1.314.439,78	1.110.278,04
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	149.941,92	140.359,13
d) Verwahrstellenvergütung	12.858,71	62.495,15



Investmenttätigkeit	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	37.900,00	33.834,90
f) Sonstige Aufwendungen	26.732,40	27.141,87
Summe der Aufwendungen		-227.433,03
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.087.006,75
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.087.006,75
5. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.245.019,50	6.162.229,51
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.245.019,50
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.332.026,24
		7.008.676,50

1.4 Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Investment-KG“ genannt) für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Kommanditisten beträgt TEUR 2.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Die Beteiligung an der Objekt KG wird auf Basis einer Vermögensaufstellung grundsätzlich mit dem anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden Nettoinventarwert bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Objekt KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten.

Barmittel und Barmitteläquivalente



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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

III. Angaben zu Beteiligungen

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

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

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Eigenkapital nach HGB in EUR	Erwerbs-/ Gründungsdatum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung in EUR
1	Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110552)	37.790.323	10.04.2019	München	41.433.980

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

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

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

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



Investition in Immobilien	Objekt	Freising	Ingolstadt	Poing
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	7.940 qm	12.400 qm	11.303 qm
b.	Art und Lage	Nahversorgungszentrum Center, Weinmiller-Straße 5, 85354 Freising	Kaufland SB-Warenhaus, Münchener Straße 146, 85051 Ingolstadt	Nahversorgungszentrum Center, Bergfeldstraße 11 und Schwanenstraße 1, 85586 Poing
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2013/2019	2011/2019	2015/2019
d.	Gebäudenutzfläche	10.890 qm	6.882 qm	3.706 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2022	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 3 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)		47,9%	
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	7,1	13,9	4,3
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	41.110.000 €	24.910.000 €	15.660.000 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr.3 und Abs.2 Nr. 1 KAGB	2.607.733 €	1.618.043 €	806.527 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
l.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

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

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Kaufpreis Grundstücke in EUR
1	Freising	39.502.000
2	Ingolstadt	24.305.300
3	Poing	11.992.700

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuer		
		in EUR	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in EUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
1	Freising	1.449.600	1.158.134	2.607.733
2	Ingolstadt	911.956	706.087	1.618.043
3	Poing	453.718	352.809	806.527



lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum	Abschreibung 2022	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2022	
		Zeitpunkt der Anschaffung	in %	in EUR	in EUR	
1	Freising		6,6%	260.773	912.707	1.695.027
2	Ingolstadt		6,7%	161.804	566.315	1.051.728
3	Poing		6,7%	80.653	282.284	524.242

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

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gekauft.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung**Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Zum 31.12.2022 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert. Die Investment-KG ist allerdings auch Mit-Darlehensnehmerin des der Objekt KG valutierten langfristigen Immobiliendarlehens der Landesbank Saar, dessen Stand bei der Objekt KG zum Stichtag 39.097.527,50 Euro (VJ: 39.300.520,21 Euro) beträgt.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von 1.436,02 Euro (VJ: 27.384,42 Euro), für die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 18.337,01 Euro (VJ: 8.733,53 Euro), ausstehende Haftungsvergütung in Höhe von 8.400,11 Euro (VJ: 7.863,31 Euro), für Bewertungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 0,00 (VJ: 6.427,36 Euro) sowie für Jahresabschlussstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von 56.900,00 Euro (VJ: 51.100,00 Euro).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus der Verwahrstellenvergütung für das 4. Quartal 2022 sowie Beiratsvergütungen (in VJ: Ausschüttungsrückläufern und Kostenerstattungsansprüchen) in einer Gesamthöhe von 4.366,92 Euro (VJ: 1.000,00 Euro).

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

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

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

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von 904.844,27 Euro (VJ: 865.310,82 Euro).

Sonstige Vermögensgegenstände gegenüber den Gesellschaftern ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und im Vorjahr ILG Komplementär I GmbH bestanden in Höhe von 5.057,34 Euro (VJ: 8.883,30 Euro) aus der Schlussrechnung der Vergütungen.

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

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2022 auf 42.253.441,31 Euro (VJ: 41.978.406,74 Euro).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2022 42.253.441,31 Euro.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2022 42.115.924,02 Euro.

**Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft**

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

VI. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Wertentwicklung absolut	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
Fondsvermögen	42.253.441	41.978.407	36.870.181	275.034,58	0,66%
Anzahl der umlaufenden Anteile	42.402	42.402	42.402		
Wert eines Anteils	996	990	870		

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2022 erzielte die Investment-KG Erträge aus der Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 1.291.327,51 Euro (VJ: 1.110.278,04 Euro).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich um die Auflösung von Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung der Vorjahre, der entsprechende Vergütungssatz wurde rückwirkend kostenmindernd angepasst.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von 227.433,03 Euro (VJ: 263.831,05 Euro) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00
b) Bewirtschaftungskosten		0,00
c) Verwaltungsvergütung		149.941,92
d) Verwahrstellenvergütung		12.858,71
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		37.900,00
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.400,11	7.863,31
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.408,75	4.191,85
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	383,40	0,00
- Beiträge	150,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.000,00	3.500,00
- Rechts- und Beratungskosten	437,81	798,70
- Porto, Anlegerrundschreiben	7.006,30	6.184,35
- Negativzinsen	2.495,99	4.428,66
- Sonstiges	450,04	0,00
		26.732,40



	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
	227.433,03	263.831,05

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	
	EUR	EUR	
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-238,16	
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	238,16	
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	25,64	
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-25,64	
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkosten	0,00	0,00	
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	
	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-238,16	-5.076.607,85	-5.077.084,16
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	238,16	5.076.607,85	5.077.084,16
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	25,64	1.086.955,48	1.087.006,75
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-25,64	-1.086.955,48	-1.087.006,75
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkosten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00

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

IX. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 2.332.026,24 Euro (VJ: 7.008.676,50 Euro) festzustellen.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditistin EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	816,19
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-45,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	25,64
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	29,36
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	826,19

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile) EUR	Treuhandkommanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	816,12	41.976.774,42	41.978.406,74
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-45,00	-2.056.901,67	-2.056.991,67
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	25,64	1.086.955,48	1.087.006,75
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	29,36	1.244.960,76	1.245.019,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	826,12	42.251.788,99	42.253.441,31

XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditistin EUR	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile) EUR	Treuhandkommanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00	1.000,00	42.400.000,00	42.402.000,00



	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00	0,00	2.120.000,00	2.120.000,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)					
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	-95,21	-95,27	-3.807.746,55	-3.807.937,03
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-45,00	-45,00	-2.056.901,67	-2.056.991,67
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)					
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-88,60	-88,61	1.264.520,97	1.264.343,77
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	55,00	55,00	2.331.916,24	2.332.026,24
Summe Kapitalkonten	0,00	826,19	826,12	42.251.788,99	42.253.441,31

XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2022 0,54% und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Objekt KG) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Im Geschäftsjahr 2022 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen.

Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2022 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an.

Vergütungen	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.400,11	7.863,31
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	149.941,92	140.359,13
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	12.858,71	35.952,42
Verwahrstelle (Vorjahre)	-23.112,27	26.542,73
	148.088,47	210.717,59

Die Gutschrift der Verwahrstelle (Vorjahre) resultiert aus einer rückwirkenden kostenmindernden Konditionen Anpassung und wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag ausgewiesen.

Rückvergütungen

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

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge



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

XIII. Angaben zur Derivateverordnung

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

XIV. Nachtragsbericht

Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in Folge der COVID 19 Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 (bislang waren allerdings unmittelbar nur kleine Flächen im Objekt Freising betroffen, die an ein Fitnessstudio bzw. an einen Friseurbetrieb vermietet sind) und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen. Dies erhöht für die Objekt KG und damit mittelbar auch für die Investment-KG das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch einzelne Mietpartner nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichterigungsrisiko ergeben. Einzelne Mieter der Objekt KG, die von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung als Friseursalon oder Fitnessstudio betroffen waren, haben ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit neben anderen Rückständen zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 129 aufgelaufen sind. Im Jahresergebnis 2022 der Objekt KG wurde bereits eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage vorgenommen, die auf Basis der in der Pandemiebekämpfung nun abklingenden gesetzlichen Einschränkungen für ausreichend erachtet werden.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich gezeigt, wie externe, ungeplante Einflüsse auch das Geschäft der vermietenden Objekt KG beeinträchtigen können. Noch bis Mitte Februar war die Stimmung in der Wirtschaft gut und die Geschäftserwartungen gingen von einer weiteren Erholung der Nachfrage des durch die Pandemie aufgestauten Konsums aus. Der Krieg in der Ukraine und die folgenden Sanktionsmaßnahmen gegen Russland haben besonders in Deutschland zu stark steigenden Energiepreisen geführt. Dies hat die sich bereits vorher abzeichnende inflationäre Entwicklung deutlich verstärkt. Die Notenbanken haben hierauf mit einer Anhebung der Referenzzinssätze reagiert unter Inkaufnahme rückläufiger Konjunkturentwartungen. Die seit 2019 spürbaren negativen konjunkturellen Einflüsse in der Industrie, die Pandemie sowie der nach Beginn des Ukrainekriegs verstärkte Anstieg von Energie- und Rohstoffpreisen, Zinsen und Rezessionserwartungen sowie Lieferkettenengpässe mit in der Folge massiv steigenden Preisen insbesondere für Rohstoffe, Vorprodukte, Logistikleistungen können die wirtschaftliche Entwicklung der Objekt KG und damit mittelbar auch der Investment-KG beeinflussen. Ob dies auch Auswirkungen auf die Mieter der Objekt KG und/oder das Konsumverhalten der Kunden der Mieter haben wird, kann gegenwärtig nicht final eingeschätzt werden, nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Auswirkungen insoweit aber als eher gering betrachtet. Erkennbar ist eine erhebliche höhere Inflationsrate, die tendenziell aufgrund der mit Wertsicherungsklauseln indizierten Mietverträge der Objekt KG zu höheren Einnahmen führen wird, soweit die Mieter die Preissteigerung auch an ihre Kunden weitergeben (können) und die höheren Mieten dadurch erwirtschaften können. Letztendlich können auch einzelne Wertberichtigungen auf Mietforderungen erforderlich sein, wenn die höheren Kosten der Mieter für die Miete aber auch für Energiekosten nicht an deren Kunden weitergegeben werden können.

All dies wird Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2023 sowie auf die Bewertung der Immobilien haben.

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

XV. Organe

Komplementär

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

Geschäftsführung

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

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

Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft



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

München, den 15.04.2023

Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ILG Komplementär I GmbH

ILG Kommanditist I GmbH

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Unternehmensstruktur

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

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

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

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

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

Stichtag: 31.12.2022

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



Anzahl Gesellschafter zum Stichtag	1.062
Anzahl der umlaufenden Anteile zum Stichtag	42.402
Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag zum Stichtag	44.522.000,00 Euro, voll einbezahlt
Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände	0%
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
Zielinvestment	Nahversorgungszentrum in Freising und Poing, Kaufland SB-Warenhaus in Ingolstadt
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5% der Einlage
Emissionsjahr / Fondslaufzeit	2019 Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2038. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2038 ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Maximale Festlaufzeit des Fonds (inklusive der beiden Verlängerungen): 30 Jahre
	Geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit
Ertragsverwendung	Ausschüttend, monatlich
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin
Kommanditkapital	42.402.000 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding GmbH garantiert die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Investment-KG zum 31.12.2020. Die Vollplatzierung ist zum 13.11.2019 erfolgt. Die Platzierungsgarantie wurde nicht in Anspruch genommen.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36% (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,12% (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.500 Euro (inkl. Umsatzsteuer)

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

- das Treffen von Investitionsentscheidungen für den AIF, z.B. hinsichtlich der Konzeption des AIF, der Auswahl der geeigneten Vermögensgegenstände inkl. des An- und Verkaufs der für den AIF zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Vermögensgegenstände und hinsichtlich der Vermietung der Zielinvestments;



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

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

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

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

Folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zum 31.12.2022 an Dritte wie folgt ausgelagert:

Auslagerungsdienstleistungen

a) Fondsbuchhaltung

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

b) KVG-Buchhaltung

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

c) Controlling

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

d) Liquiditätsanalyse und -reporting

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

e) Compliance

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

f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)



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

g) Asset Management

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

h) Centermanagement (Objektbetreuung)

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

2.2 Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2022 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.

1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG konnten 2019 drei Immobilien mittelbar über die Beteiligung an der Objekt KG angebunden werden. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen und wurden im Berichtsjahr 2022 auch nicht durchgeführt.

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

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

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

2. Platzierung

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

3. Investitionen

Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Investitionen.

4. Finanzierung

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Finanzierungen.



Im Jahr 2019 hatten die Investment-KG und die Objekt KG als gemeinsame Darlehensnehmer mit der Landesbank Saar ein langfristiges Darlehen in Höhe von 39.600.000,00 Euro mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2029 abgeschlossen. Das an die Objekt KG ausgezahlte und dort ausgewiesene Darlehen ist ab dem 30.06.2020 in Höhe von 0,5% p.a. zu tilgen und ab Auszahlung mit 1,33% p.a. zu verzinsen. Es ist im Wesentlichen durch Gesamtgrundbuchschulden auf den o.g. Grundstücken zugunsten der Bank, durch die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Vermietung und Verpachtung mit Ausnahme der Umsatzsteuer (vorerst in stiller Form) und durch die Verpfändung des Kontoguthabens auf dem Mieteingangskonto besichert.

5. Immobilienbewirtschaftung

Die drei Immobilien werden seit 2019 zeitanteilig ab Besitz- Nutzen- und Lastenwechsel ab 01.07.2019 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb der Objekte lief auch im Berichtsjahr bis zum Stichtag plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 100% bei allen drei Immobilien. Die Besucherfrequenzen lagen stabil auf hohem Niveau.

Die Objekt KG ist Eigentümerin der drei vorstehend genannten Immobilien, deren Entwicklung grundsätzlich planmäßig verläuft.

Seit Februar 2020 hielt die Corona-Pandemie die Welt in Atem. Dieses Ereignis hatte insbesondere negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation. Die aktuelle Lage führt u.a. auch zu einem steigenden Risiko des Mietausfalls. Einzelne Mieter der Objekt KG waren von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung beispielsweise als Friseursalon oder Fitnessstudio betroffen und haben deshalb ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit neben anderen Rückständen zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 121 aufgelaufen sind. Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021 und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen. Dies erhöht für die Objekt KG und damit mittelbar auch für die Investment-KG das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Mietpartner nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko ergeben. Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Im Jahresergebnis 2022 der Objekt KG wurde aus Vorsichtsgründen eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage in Höhe von rd. TEUR 43 vorgenommen, ohne dass diese insoweit bereits einen tatsächlichen realisierten Nutzungsentgeltausfall darstellen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich gezeigt, wie externe, ungeplante Einflüsse auch das Geschäft der vermietenden Objekt KG beeinträchtigen können. Noch bis Mitte Februar war die Stimmung in der Wirtschaft gut und die Geschäftserwartungen gingen von einer weiteren Erholung der Nachfrage des durch die Pandemie aufgestauten Konsums aus. Der Krieg in der Ukraine und die folgenden Sanktionsmaßnahmen gegen Russland haben besonders in Deutschland zu stark steigenden Energiepreisen geführt. Dies hat die sich bereits vorher abzeichnende inflationäre Entwicklung deutlich verstärkt. Die Notenbanken haben hierauf mit einer Anhebung der Referenzzinssätze reagiert unter Inkaufnahme rückläufiger Konjunkturerwartungen. Die seit 2019 spürbaren negativen konjunkturellen Einflüsse in der Industrie, die Pandemie sowie der nach Beginn des Ukrainekriegs verstärkte Anstieg von Energie- und Rohstoffpreisen, Zinsen und Rezessionserwartungen sowie Lieferkettenengpässe mit in der Folge massiv steigenden Preisen insbesondere für Rohstoffe, Vorprodukte, Logistikleistungen können die wirtschaftliche Entwicklung der Objekt KG und damit mittelbar auch der Investment-KG beeinflussen. Ob dies auch Auswirkungen auf die Mieter der Objekt KG und/oder das Konsumverhalten der Kunden der Mieter haben wird, kann gegenwärtig nicht final eingeschätzt werden, nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Auswirkungen insoweit aber als eher gering betrachtet. Erkennbar ist eine erhebliche höhere Inflationsrate, die tendenziell aufgrund der mit Wertsicherungsklauseln indizierten Mietverträge der Objekt KG zu höheren Einnahmen führen wird, soweit die Mieter die Preissteigerung auch an ihre Kunden weitergeben (können) und die höheren Mieten dadurch erwirtschaften können. Letztendlich können auch einzelne Wertberichtigungen auf Mietforderungen erforderlich sein, wenn die höheren Kosten der Mieter für die Miete aber auch für Energiekosten nicht an deren Kunden weitergegeben werden können.

Auf Basis der abgeschlossenen Verträge, der derzeit vorliegenden Erkenntnisse sowie der Planwerte rechnet die Geschäftsführung auch für das Jahr 2023 trotz der Corona- und Ukraine-Krise mit einem zufriedenstellenden Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2022.

6. Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 904.844,27 Euro (VJ: 865.310,82 Euro).

7. Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Zeitraum vom 25.08. bis 28.09.2022 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH
- c) Entlastung des geschäftsführungsbefugten Gründungskommanditisten ILG Kommanditist I GmbH
- d) Bestellung von Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Merl Bittner und Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Alfons Ambros von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zur Jahresabschlussprüfung 2022

2.3 Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg haben zu einem starken Anstieg der Inflationsraten geführt. Als Reaktion darauf haben die Notenbanken seit dem Frühjahr 2022 damit begonnen, die Zinsen deutlich zu erhöhen, was zu steigenden Finanzierungskosten geführt hat. Dies wirkte sich dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilien aus, lediglich eigenkapitalstarke Investoren waren beim Erwerb von Immobilien im Vorteil. Insgesamt entwickelten sich die Immobilienmärkte jedoch sehr robust. Bei vielen Nutzungsarten waren steigende Spitzenmieten zu beobachten. Von den steigenden Inflationsraten haben insbesondere Bestandsportfolios profitiert.



Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war in den ersten Monaten des Jahres 2022 insgesamt noch aufwärtsgerichtet. Sie wurde durch Nachholeffekte gestützt, die mit dem Wegfall zahlreicher Corona-Schutzmaßnahmen einsetzten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Private Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen stützten dagegen das Wachstum. Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte wieder mehr aus als noch vor einem Jahr. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen - das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge - wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 % zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das BIP-Wachstum.

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise verstärkten den Preisauftrieb, der bereits während der Pandemie eingesetzt hatte. Anhaltende Lieferkettenstörungen als Folgeerscheinung international bestehender Corona-Schutzmaßnahmen ließen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte weiter ansteigen. Allerdings hatten laut einer Umfrage des ifo-Instituts die deutschen Unternehmen bis Oktober 2022 im Durchschnitt erst 34 % der gestiegenen Einkaufspreise an ihre Kunden weitergereicht. Zusätzlich wurde der Preisauftrieb durch die expansive Geld- und Finanzpolitik der Europäischen Zentralbank verstärkt. Im Jahresverlauf ergaben sich damit Inflationsraten, die sogar die Hochinflationsphasen in den 1970er und frühen 1980er Jahren übertrafen. Die Teuerungsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI), stieg im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 %. Zum Jahresende 2022 hatte die Inflationsrate 8,6% betragen und fiel damit unter anderem aufgrund der von der Bundesregierung gewährten Dezember-Soforthilfe - der Kostenübernahme des Dezember-Abschlags für Gas und Fernwärme - niedriger aus als in den vorangegangenen Monaten. Die im VPI enthaltene Preiskomponente für Energie war im Dezember 2022 um 24,4% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im November 2022 hatte der Anstieg noch 38,7 % betragen. Bei der Komponente für Nahrungsmittel fiel der Rückgang hingegen deutlich geringer aus (+ 20,7 % im Jahresvergleich im Dezember 2022, nach 21,1% im November 2022). Die Mietkomponente blieb im Dezember unverändert bei 1,9% im Jahresvergleich.

Die Sparquote sank von 15,1% im Jahr 2021 auf 11,2% im Jahr 2022 und erreichte damit wieder das Niveau vor Pandemie-Ausbruch. Sie reflektiert sowohl Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen durch die Inflation besonders stark belastet wurden und daher keine oder nur geringe Rücklagen bilden konnten, als auch Haushalte mit höheren Einkommen, die während der Coronapandemie gebildete unfreiwillige Ersparnisse auflösten.

Die Investitionen, als weitere Komponente des realen BIP, stiegen im Jahr 2022 lediglich um 0,4 %, wobei die Unternehmensinvestitionen nahezu stagnierten (+ 0,1 %). Die privaten Wohnungsbauinvestitionen verzeichneten einen deutlichen Rückgang um 2,2 %. Neben dem seit längerem anhaltenden Anstieg der Baukosten, die sich per November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahr weiter erhöhten, trugen insbesondere auch die gestiegenen Finanzierungskosten für Wohnungsbaukredite maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. Zudem verschärfte sich die Materialengpässe als Folge des Kriegs in der Ukraine - u.a. bei Baustahl und Dämmstoffen - und erreichten den höchsten Stand der Knappheit seit dem Jahr 1991. Aufgrund dieser Einflüsse war für Bauvorhaben keine Planungssicherheit mehr gegeben.

Prognosen für das laufende Jahr 2023 sind nach wie vor mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Bundesbank erwartet laut Monatsbericht Dezember 2022 ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung (reales BIP) um 0,7%. Entsprechend werden die verfügbaren Einkommen und der Konsum der privaten Haushalte sinken. Zudem werden die Energiekosten die Produktion in energieintensiven Branchen weiter belasten und die Exporte damit beeinträchtigen. Erst ab der zweiten Jahreshälfte geht die Bundesbank von einer allmählichen Erholung der deutschen Wirtschaft aus. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Auslandsnachfrage wieder anzieht und der Preisdruck auf Energie nachlässt. Dadurch sowie durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank wird die Inflationsrate sinken, was in Kombination mit steigenden Löhnen auch zu einer Zunahme der realen Haushaltseinkommen führt. Somit sollten sowohl die Exporte als auch der private Konsum wieder ansteigen. Bei privaten Wohnungsbauinvestitionen wird hingegen für das Jahr 2023 ein weiterer Rückgang um 5,5% prognostiziert. Energiekrise und Inflation prägten auch die Finanzpolitik im Jahr 2022 und veranlassten die Europäische Zentralbank zur Erhöhung des Leitzinses um jeweils 50 Basispunkte im Juli und Dezember sowie um jeweils 75 Basispunkte im September und Oktober. Die Zinssätze an den Geldmärkten stiegen deutlich und auch die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen erhöhten sich signifikant von -0,18% auf 2,57%.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage und der Situation auf den Finanzmärkten stellen insbesondere auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt und die Entwicklung der Einkommen wesentliche Rahmenbedingungen dar. Die Energie- und Lebenshaltungskosten sind im Jahr 2022 stark gestiegen. Die positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt im Jahr 2022 wurde auch durch einen neuen Höchststand der Erwerbstätigen unterstrichen. Deren Anzahl stieg nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf durchschnittlich rund 45,6 Mio. Personen. Zugleich sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung nach Angaben der Arbeitsagentur im Jahresdurchschnitt 2022 deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 40 Basispunkte auf 5,3%. Dies ist insbesondere auf positive Effekte im ersten Halbjahr 2022 zurückzuführen. Nordrhein-Westfalen konnte einen Rückgang um 50 Basispunkte auf eine jahresdurchschnittliche Quote von 6,8% erzielen. Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2022 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 2,6 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 4,3 %. Für das Jahr 2023 wird ein Anstieg der Tariflöhne um 3,9% bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,1% erwartet.



Als Reaktion auf das volatile Marktumfeld, Kostensteigerungen und Zinserhöhungen entschied die KVG, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität zu berücksichtigen.

b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

Hohe Inflationsraten bzw. stark gestiegene Energiepreise wirkten sich dämpfend auf das Verbrauchervertrauen, insbesondere in Europa, aus. Zwar haben sich Frequenzen und Umsätze im Einzelhandelssektor seit dem Ende der Lockdowns deutlich erholt, die Mieten machten aber auf den meisten Märkten eine Seitwärtsbewegung. Teilweise waren auch leichte Mietpreiskorrekturen zu beobachten. Coronakrise und Ukraine-Krieg haben die Kauflaune der Deutschen eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin und Frankfurt/Main gaben daher im ersten Halbjahr 2022 etwas nach. In Hamburg, Düsseldorf und München zeigten sie sich aber stabil.

Die Ukraine-Krise sowie die Verwerfungen auf den Welt- und Energiemärkten, die zu steigender Inflation in Deutschland und rezessiven Markttendenzen führen, entfalten jedoch insbesondere zum Ende des Jahres 2022 dämpfende Wirkung auf die Einzelhandelsmärkte insgesamt. Aufgrund der derzeitigen hohen Inflationsraten, die direkte Auswirkungen auf den privaten Konsum entfalten dürften, bestehen zurzeit größere Unsicherheiten bezüglich der Einzelhandelsmärkte, wobei zu erwarten ist, dass vor allem die Objekte profitieren, die ein mehr oder weniger ausgeprägtes oder ein ausschließliches Food-Angebot aufweisen können. Demnach werden z.B. Discount-, Verbraucher-, SB- und Supermärkte eine nachgefragte Asset-Klasse bleiben. Aufgrund der beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde eine Zurückhaltung bei den Investoren erkannt. Ein massiver Einbruch der Nachfrage konnte allerdings nicht verzeichnet werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Zurückhaltung nur befristet ist, da die monetäre Ausstattung der professionellen Marktteilnehmer von Marktbeobachtern unverändert als gut bezeichnet wird und nach wie vor ein entsprechender Anlagedruck besteht. Zudem wird Deutschland weiterhin als gefragter Investitionsstandort für Einzelhandelsimmobilien erachtet. Marktbeobachter rechnen auch im Segment der Handelsimmobilien wieder mit einem mit ansteigenden Investitionsinteresse, sobald die Phase der Neuorientierung zur Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern abgeschlossen ist. Nach Ansicht von Marktteilnehmern sollten dann weiterhin solche Objekte profitieren, die neben Non-Food-Mieter auch ein mehr oder weniger ausgeprägtes Food-Angebot aufweisen können. Demnach werden Fachmarktzentren, Fach- und Supermärkte - unabhängig von den derzeit teilweise unter Druck geratenen Renditen - weiter eine nachgefragte Asset-Klasse bleiben.

Auch Shopping-Center bleiben weiterhin im Fokus. Allerdings wird diese Asset-Klasse durch den beschleunigten Anstieg des Online-Handels und die zunächst durch die Pandemielage ausgelösten, zumindest kurz- bis mittelfristig zu erwartenden strukturellen Veränderungen im Käuferverhalten durch potenzielle Investoren kritischer betrachtet, als dieses bis 2020 noch der Fall war. Die bis vor Kurzem zu beobachtende Renditekompression dürfte im Bereich des Shopping-Center-Segments bis auf Weiteres der Vergangenheit angehören. Derzeit sind bei Shopping-Centern stagnierende bis leicht ansteigende Renditen zu beobachten. Auch für Fachmärkte- und Fachmarktzentren wurden tendenziell ansteigende Renditen verzeichnet. Es wurden assetklassenspezifische Renditeanstiege von bis 0,4% verzeichnet.

Im Jahr 2022 betrug das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien rd. EUR 9,4 Mrd. (Quelle: BNP Paribas). Verglichen mit dem Jahr 2021 ist dies -trotz der gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen- nach BNP Paribas ein Zuwachs von 7%. Allerdings wurde im 4.Quartal 2022 mit EUR 1,7 Mrd. (gem. BNP Paribas) ein nur geringes Transaktionsvolumen verzeichnet. Nachdem der Retail-Investmentmarkt bislang maßgeblich durch die Fachmarktsparte geprägt wurde, ergibt sich z.B. gem. BNP Paribas in der Umsatzverteilung nach Objektarten erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild. So bestimmen in den ersten drei Quartalen 2022 Fachmärkte und Fachmarktzentren z.B. gem. CBRE mit rd. 46% zwar weiterhin des Transaktionsvolumens das Marktgeschehen im Jahr 2022. Allerdings wurde eine Verschiebung im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet (2021 gesamt: ca. 60%). Shopping-Center kommen gem. CBRE im gleichen Zeitraum nunmehr auf einen Anteil von 31% (nach 10% im Gesamtjahr 2021). Transaktionsabschlüsse wurden im Jahr 2022 durch die aufgrund gestiegener politischer und konjunktureller Unsicherheiten abwartende Haltung der Investoren gebremst. Sobald sich die Renditeerwartungen der Marktakteure sich wieder an die neuen Marktgegebenheiten angeglichen haben, sollte sich diese abwartende Haltung auflösen.

Laut BNP Paribas (Stand Q4.2022) lagen die Spitzenrenditen bei Shopping-Centern in A-Lagen bei 4,90% (nach 4,70% im Vorjahr). JLL weist für das 3.Quartal 2022 aggregierte Nettoanfangsrenditen in den Big 7 von 4,85% für Shopping-Center aus (unverändert zum Vorjahr).

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland haben im Jahr 2022 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) real (preisbereinigt) 0,6 % weniger und nominal (nicht preisbereinigt) 7,8 % mehr umgesetzt als im Vorjahr. Während die realen Umsätze im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 noch um 3,1 % stiegen, waren sie in der zweiten Jahreshälfte mit einem Minus von 4,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig. Ursächlich für den realen Umsatzeinbruch im Jahr 2022 dürften in erster Linie die deutlich gestiegenen Verbraucherpreise unter anderem für Lebensmittel und Energie sein. Zudem hatte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2021 noch einen Rekordumsatz erwirtschaftet.

Im Einzelhandel mit Lebensmitteln sank der Umsatz im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr real um 4,6 %. Dies war der höchste Umsatzrückgang im Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Dazu könnte neben den hohen Preissteigerungen für Lebensmittel und der damit einhergehenden Zurückhaltung der Verbraucherinnen und Verbraucher auch der Wegfall der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie geführt haben. Gegenüber 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, verzeichnete die Branche einen realen Umsatzrückgang von 1,1 %.

Im Gegensatz dazu stiegen die realen Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln zum Vorjahr um 2,0 %. Damit erzielte der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln den bisher höchsten Jahresumsatz seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994. Verglichen mit 2019 betrug das Umsatzplus sogar 8,8 %.

Dabei verzeichnete der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren unter allen erfassten Einzelhandelsbranchen mit einem Plus von real 27,0 % den größten Umsatzzuwachs zum Vorjahr. Trotz dieses starken Zuwachses konnte die Branche die coronabedingten Verluste der beiden Vorjahre noch nicht vollständig wettmachen: Die Umsätze im Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren lagen im Jahr 2022 mit einem Minus von real 7,6 % noch immer deutlich unter dem Niveau des Jahres 2019.

c) Marktentwicklung an den Objektstandorten

Die Stadt Freising liegt ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Regensburg sowie der A 92 München-Deggendorf und unmittelbar nördlich des Flughafen München. Nach München besteht eine S-Bahn Anbindung. Freising ist Schul- und Hochschulstadt, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, Dom- und Bischofsstadt, schließlich Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Freising. Freising verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Neben einem hohen Wohn- und Freizeitwert verfügen Freising und die benachbarte Region über attraktive Arbeitgeber (u.a. den Flughafen München). Entsprechend weist Freising eine sehr geringe Arbeitslosenquote und eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft auf. Zudem wird derzeit die Freisinger Innenstadt neugestaltet. Die Neugestaltung umfasst sowohl die Obere als auch die Untere Hauptstraße, den Marienplatz und die direkt anliegenden Gassen und Zufahrtswege. Auch die Eingänge in die Altstadt und die Öffnung der Stadtmoosach sind in dem Maßnahmenpaket enthalten. Die Baufläche summiert sich auf annähernd 35.000 Quadratmeter. Ziel ist die nachhaltige Stärkung Freising als Einkaufs-, Wirtschafts- und Erlebniszentrum sowie als attraktiver Wohn- und Lebensraum. Das Investitionsobjekt „SteinCenter“ liegt im nördlichen Teil der Stadt Freising und ist wesentlicher Bestandteil eines 161.000 m² großen Neubaugebietes namens „Stein-Areal“. Das „SteinCenter“ in Freising übernimmt die Nahversorgungsfunktion im Stein-Areal und dem angrenzenden Stadtgebiet. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Aldi mit einem Lebensmitteldiscounter und die Drogerie Müller als Hauptmieter im Objekt vertreten. Die Mieter Edeka, Aldi und Drogerie Müller generieren rd. 85 % des Gesamtmietetrags.



Alle Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Für das SteinCenter in Freising ergeben sich sowohl im lokalen als auch im regionalen Wettbewerb Vorteile aus der attraktiven Marktpräsenz der Ankermieter EDEKA, Aldi und Müller Drogerie sowie der modernen und funktionalen Objektgestaltung und -struktur. Zusätzlich besitzen EDEKA und Drogerie Müller im SteinCenter ihre einzigen Filialen im Stadtgebiet Freising und verfügen somit über eine vergleichsweise hohe Anziehungskraft.

Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt liegt ca. 80 km nördlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Nürnberg-Berlin sowie der A 9 München-Nürnberg. Ingolstadt ist Hochschulstadt mit einer technischen Hochschule und dem Sitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Ingolstadt gilt als bayerisches Industriezentrum und erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Entsprechend belegt Ingolstadt im Zukunftsatlas 2019 des Forschungsinstitutes Prognos unter 401 bewerteten Gebietskörperschaften den bundesweit dritten Platz und wird als Stadt mit den „besten Zukunftschancen“ bewertet. Bei dem im Rahmen der Studie bewerteten Themenfeld „Wettbewerb und Innovation“ sieht Prognos Ingolstadt sogar auf dem ersten Platz in Deutschland. Als Motor von Ingolstadts Wirtschaft gilt die Automobilindustrie, allen voran die Audi AG mit ihrem in Ingolstadt befindlichen Hauptsitz, diversen Zulieferern sowie vielen leistungsstarken mittelständischen Unternehmen. Drei Viertel der Bruttowertschöpfung stammt aus dem produzierenden Gewerbe. Weitere Ankerbranchen sind die Ölindustrie, die Luftfahrtbranche sowie die Bekleidungsindustrie. Zu den bekanntesten in Ingolstadt ansässigen Unternehmen gehören neben Audi auch Airbus, Rosner, Media-Saturn und das IT-Unternehmen Kaspersky. Ingolstadt verzeichnet seit Ende der 80er Jahre ein beständiges Bevölkerungswachstum. Das Kaufkraftniveau in Ingolstadt liegt über dem bayerischen Durchschnitt. Das Kaufland-Center ist Teil einer leistungsstarken und hochfrequentierten Handelsagglomeration und profitiert dadurch vom Kopplungspotential mit umliegenden Händlern. In beide Richtungen schließen sich entlang der Münchener Straße nahversorgungsorientierte Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Aldi, dm Drogerie und Netto an. Gegenüber befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnbaustrukturen. Mit Kaufland besteht ein langfristiger Mietvertrag. Gegenüber dem aktuellen und potentiellen Wettbewerb hebt sich das Kaufland-Center an der Münchener Straße gemäß Standort- und Marktanalyse der bulwienges AG jedoch vor allem durch seine große Verkaufsfläche und seine discounterorientierte Sortimentstiefe ab. Ein weiterer Wettbewerbsvorteil entsteht zudem durch die exponierte Lage in der leistungsstarken Handelsagglomeration entlang der Münchener Straße und den hierdurch erzielten Kopplungseffekten mit den umliegenden Händlern.

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

2. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

3. Lage

a) Ertragslage

Im Jahr 2022 erzielte die Investment-KG Erträge aus ihrer Beteiligung an der Objekt KG. Im Jahr 2022 erhielt die Investment-KG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG in Höhe von 2.309.088,48 Euro (VJ: 2.130.495,48 Euro), die allerdings aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust dort im Wesentlichen als Anschaffungskostenminderung und lediglich in Höhe von 1.291.327,51 Euro (VJ: 1.110.278,04 Euro) als Ertrag berücksichtigt wurden.

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

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	149.941,92	140.359,13
d) Verwahrstellenvergütung	12.858,71	62.495,15
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	37.900,00	33.834,90
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.400,11	7.863,31



	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	EUR	EUR
Sonstige		
- Nebenkosten Geldverkehr	4.408,75	4.191,85
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar	383,40	0,00
- Beiträge	150,00	175,00
- Beiratsvergütung	3.000,00	3.500,00
- Rechts- und Beratungskosten	437,81	798,70
- Porto, Anlegerrundschreiben	7.006,30	6.184,35
- Negativzinsen	2.495,99	4.428,66
- Sonstiges	450,04	0,00
	26.732,40	
	227.433,03	263.831,05

b) Finanzlage

Zum 31.12.2022 betragen die Bilanzsumme 42.343.881,37 Euro (VJ: 42.080.915,36 Euro) und das Eigenkapital 42.253.441,31 Euro (VJ: 41.978.406,74 Euro). Der Unterschied ergibt sich aus dem Jahresergebnis 2022 in Höhe von 2.332.026,24 Euro abzüglich der an die Gesellschafter geleisteten Ausschüttungen in Höhe von 2.056.991,67 Euro.

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

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	2.332.026,24	7.008.676,50
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-1.245.019,49	-6.162.229,51
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	-15.435,48	21.417,41
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	3.366,92	642,32
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	3.825,96	-3.949,36
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.078.764,15	864.557,36
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	0,00
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	1.017.760,97	1.020.217,44
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	1.017.760,97	1.020.217,44
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	0,00	0,00
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-2.056.991,67	-1.900.450,42
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.056.991,67	-1.900.450,42
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	39.533,45	-15.675,62
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	865.310,82	880.986,44
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	904.844,27	865.310,82

c) Vermögenslage

Zum 31.12.2022 wurde die 89,57%ige Beteiligung an der Objekt KG mit 41.433.979,76 Euro (VJ: 41.206.721,24 Euro) angesetzt. In dem Beteiligungsansatz wurde die Zuschreibung aus der Neubewertung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Verkehrswertes der Immobilien abzüglich der von dieser erhaltenen Kapitalrückzahlungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind durch die niedrigere Entnahmen im Vergleich zum Bewirtschaftungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr auf 904.844,27 Euro leicht gestiegen (VJ: 865.310,82 Euro).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2022)	4,5 %	4,85 %

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

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

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

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 % für 2023. Die Regierung hilft mit Entlastungen und will die Transformation voranbringen. Die Zahl der Beschäftigten liegt auf Rekordniveau und hat zuletzt weiter zugelegt. In diesem Jahr soll die Erwerbstätigkeit weiter auf etwa 45,7 Millionen steigen. Die Ausgangslage zum Jahresbeginn ist besser als erwartet: 2022 wuchs die Wirtschaftskraft um 1,9 Prozent, hatte das Statistische Bundesamt bereits am 13. Januar mitgeteilt. Für 2023 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise.

Die Geschäftsleitung geht ebenfalls davon aus, dass diese Prognose vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit großen Unsicherheiten behaftet ist.

Die inflationäre Entwicklung sowie die Konsumzurückhaltung wirken sich direkt auf die Umsätze der Mieter aus. Zusätzlich kann es auch zukünftig auf der Beschaffungsseite der Mieter der Objekt KG zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei diesen kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und die Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit der geschäftsspezifischen Risiken und damit auch auf den Geschäftserfolg der Investment-KG auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

b) Entwicklung der Investment-KG

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Krieg in der Ukraine erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2023 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von der Inflationsentwicklung sowie den Folgewirkungen des Krieges insbesondere auf die Rohstoff- und Energiesituation ab.

Für das Jahr 2023 waren grundsätzlich jährliche Mieteinnahmen von rund 3,495 Mio. Euro prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,248 Mio. Euro gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment-KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,990 Mio. Euro würde an die Investment-KG ausgeschüttet, so dass in der Planung prognostizierte monatliche Ausschüttungen in Höhe von 4,5 % p.a. auf das Kommanditkapital an die Anleger resultieren. Wir erwarten, dass die Umsatzerlöse (Mieteinnahmen) aufgrund höherer Inflationsraten oberhalb der geplanten Zahlen liegen werden, aber auch einzelne Wertberichtigungen auf Mietforderungen erforderlich sein können. Demgegenüber werden die Ausgaben



inflationbedingt voraussichtlich deutlich höher ausfallen. Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Investment-KG wird die KVG regelmäßig überprüfen, ob die geplanten monatlichen Ausschüttungen an die Anleger nicht auszusetzen oder zu reduzieren sind. Für das Jahr 2023 wird in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung weiterhin von einer Ausschüttungshöhe von 4,5 % p.a. ausgegangen.

2. Risikobericht

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

a) Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

b) Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht:

(1) Standort- und Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Investment-KG und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Investment-KG kann nicht vorhergesehen werden. Weder die ILG noch die Investment-KG können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung, eine Fortdauer oder ein Neuaufleben der Pandemie, Kriege oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen wie beispielsweise die zunehmende Entwicklung des Online-Handels zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

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

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

(2) Fonds- und objektbezogene Risiken

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

(3) Fremdfinanzierungsrisiken



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

(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 Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren. 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. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude (z.B. Heizungen) oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse, Energiepreisdeckel oder zum Datenschutz.

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

c) Risikosteuerung in der Anlageklasse Handelsimmobilien

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

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

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

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

d) Einsatz von Finanzinstrumenten

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

e) Leverages

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2022:

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

3. Chancenbericht

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

2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis

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

2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB

1. Anzahl der umlaufenden Anteile

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

2. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung der Investment-KG fallen grundsätzlich Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:

Vergütungen	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.400,11	7.863,31
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	149.941,92	140.359,13
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	12.858,71	35.952,42
Verwahrstelle (Vorjahre)	-23.112,27	26.542,73
	148.088,47	210.717,59

3. Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

c) Aktuelles Risikoprofil

Die gesetzliche Begrenzung einer Belastungsquote gemäß KAGB von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals ist zum Stichtag mit rund 100 Prozent eingehalten.



4. Angaben zur Vergütung von Mitarbeitern und Geschäftsführern

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

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

Im Berichtsjahr betragen die Vergütungen der KVG insgesamt 1.253.035,55 Euro, davon 84.024,88 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2022) durchschnittlich insgesamt 13 Mitarbeiter. Hierzu zählen 2 Geschäftsführer und 11 Mitarbeiter. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG die 2 Geschäftsführer, der Leiter des Risikomanagements und der Leiter des Fonds- und Finanzmanagements. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen der Mitarbeiter, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, belief sich auf 507.272,86 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 745.762,69 Euro.

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

5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Keine.

3. Bilanzzeit

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

München, den 15.04.2023

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und



•vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolosen Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.



- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 15. Juni 2023

ETL AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ambros, Wirtschaftsprüfer

Bitmer, Wirtschaftsprüfer

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

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

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