

Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		22.037.352,45		13.107.796,16
2. Anschaffungsnebenkosten		32.308,80		36.001,23
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.752.019,85		9.730.151,44
4. Forderungen				
Eingeforderte ausstehende				
Pflichteinlagen		0,00		150.500,00
		23.821.681,10		23.024.448,83

B. Passiva

1. Rückstellungen		23.583,86		40.030,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		183,34		0,00
3. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten	30.002.000,00		30.002.000,00	
b) ausstehende Einlagen	-2.235.000,00		-2.235.000,00	
c) Kapitalrücklage	1.388.250,00		1.388.250,00	
d) nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	-647.358,48		-1.931.936,95	
e) Entnahmen der Gesellschafter	-931.860,28		-99.496,93	
f) Verlustvortrag	-4.139.397,29		-39,66	
g) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	361.279,95	23.797.913,90	-4.139.357,63	22.984.418,83
		23.821.681,10		23.024.448,83

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Investmenttätigkeit	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	504.325,39			
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.654,00	509.979,39		0,00
2. Aufwendungen				
a) Vergütung der Verwaltung	-84.140,46		-119.000,00	
b) Vergütung der Verwahrstellen	-11.424,00		-5.039,39	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.605,59		-14.545,20	
d) Sonstige Aufwendungen	-32.529,39	-148.699,44	-4.000.773,04	-4.139.357,63
3. Ordentlicher Nettoertrag		361.279,95		-4.139.357,63
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		361.279,95		-4.139.357,63
5. Zeitwertänderungen				
Ertrag- (Vorjahr: Aufwand) aus der Neubewertung	1.288.270,90		-1.931.013,84	
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-3.692,43		-923,11	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.284.578,47		-1.931.936,95
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.645.858,42		-6.071.294,58

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Sitz: München), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 112062, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 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.

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

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

Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Kommanditisten beträgt EUR 2.000.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Die Investment-KG hat sich in dem Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2020 verpflichtet, als Kommanditistin eine Kapitaleinlage in Höhe von EUR 34.000.000 in die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Beteiligungsobjekte KG“) zu leisten. Das gesamte Kommanditkapital der Beteiligungsobjekte KG betrug zum 31.12.2021 EUR 34.001.000, so dass die Kommanditbeteiligung der Investment-KG an der Beteiligungsobjekte KG rund 99,99 % beträgt. Mit Gesellschafterbeschluss vom 31.10.2022 wurde beschlossen, das Gesellschaftskapital der Beteiligungsobjekte KG von EUR 34.001.000 auf EUR 9.001.000 herabzusetzen. Die Kapitaleinlage der Investment-KG beträgt nach Kapitalherabsetzung EUR 9.000.000.

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

III. Angaben zu Beteiligungen

Die Investment-KG ist in Höhe von rund 89,90 % am Kommanditkapital der Startportfolio KG sowie in Höhe von rund 99,99 % am Kommanditkapital der Beteiligungsobjekte KG beteiligt.

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Investment-KG		Eigenkapital nach HGB in EUR
		in EUR	in %	
1	Startportfolio 43 GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 113691)	12.379.230	89,9000%	13.770.000
2	Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110553)	9.000.000	99,9889%	9.001.000

lfd. Nr.	Erwerbs- / Gründungsdatum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung
			in EUR
1	30.09.2021	München	13.290.271
2	10.07.2020	München	8.747.081

Startportfolio KG



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

- a) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3640/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 15.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Altötting erworben:
 Mühldorfer Straße 60, 60a, 60b, 84503 Altötting, Grundbuch des Amtsgerichts Altötting Blatt 7630, Fl. Nr. 670 mit einer Grundstücksgröße von 7.932 m² und Fl. Nr. 669/16 mit einer Grundstücksgröße von 40 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 2.392 m² tatsächliche bzw. 2.366 m² mietrelevante Mietfläche und 91 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.
- b) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 2389/2021 des Notars Josef Hölzlein) vom 08.09.2021 wurde folgendes Grundstück in Winterlingen erworben:
 Lindenstraße 28, 72474 Winterlingen, Grundbuch von Winterlingen des Amtsgerichts Sigmaringen Nr. 2463, Fl. Nr. 299 mit einer Grundstücksgröße von 2.931 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 996 m² gewerbliche Nutzfläche und 38 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 17.12.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.
- c) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3765/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 21.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Castrop-Rauxel erworben:
 Grutholzstraße 21, 44575 Castrop-Rauxel, Grundbuch des Amtsgerichts Castrop-Rauxel Blatt 4727, Fl. Nr. 171, 435, 434, 244, 436, 651, 652, 653, 654, 655, 656 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 3.893 m² sowie Blatt 25590, Fl. Nr. 326, 649, 650 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 208 m². Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum bebaut, welches über rund 1.115 m² gewerbliche Nutzfläche und 55 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.
- d) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 2003/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 09.04.2021 wurde folgendes Grundstück in Dortmund erworben:
 Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund, Grundbuch des Amtsgerichts Dortmund Blatt 2360, Fl. Nr. 119 mit einer Grundstücksgröße von 1.240 m² und Fl. Nr. 455 mit einer Grundstücksgröße von 413 m², Blatt 18981, Fl. Nr. 789 mit einer Grundstücksgröße von 1.361 m², Blatt 66949, Fl. Nr. 777 mit einer Grundstücksgröße von 181 m² und Fl. Nr. 793 mit einer Grundstücksgröße von 1.019 m² sowie Grundbuch des Amtsgerichts Dortmund Blatt 6804, Fl. Nr. 791 mit einer Grundstücksgröße von 1.589 m². Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum bebaut, welches über rund 2.296 m² gewerbliche Nutzfläche und 70 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.08.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.
- e) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 1345/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 11.03.2021 wurde folgendes Grundstück in Essen erworben:
 Heßlerstraße 9, Nordsternstraße, 45329 Essen, Grundbuch des Amtsgerichts Essen Blatt 1772, Fl. Nr. 49 mit einer Grundstücksgröße von 1.019 m², Fl. Nr. 335 mit einer Grundstücksgröße von 615 m², Fl. Nr. 353 mit einer Grundstücksgröße von 17 m² und Fl. Nr. 368 mit einer Grundstücksgröße von 2.139 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 1.083 m² gewerbliche Nutzfläche und 59 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.05.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.
- f) Mit dem Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 3766/2021 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 21.06.2021 wurde folgendes Grundstück in Wietze erworben:
 Steinförder Streße 43, 29323 Wietze, Grundbuch von Wietze des Amtsgerichts Celle Blatt 2909, Fl. Nr. 44/6 mit einer Grundstücksgröße von 5.691 m², bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, welches über rund 1.189 m² gewerbliche Nutzfläche und 66 Stellplätze verfügt.
 Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück ist am 01.09.2021 auf die Startportfolio KG übergegangen. Diese ist als Eigentümerin in dem oben genannten Grundbuch eingetragen.

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

Investition in Immobilien	Objekt	Altötting	Winterlingen	Castrop-Rauxel
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	7.972 qm	2.931 qm	4.101 qm
b.	Art und Lage	Discounter und Getränkemarkt, Mühldorfer Straße 60, 60a, 60b, 84503 Altötting	Discounter, Lindenstraße 28, 72474 Winterlingen	Discounter, Grutholzstraße 21, 44575 Castrop-Rauxel



Investition in Immobilien	Objekt	Altötting	Winterlingen	Castrop-Rauxel
c.	wirtschaftliches Baujahr/Erwerbsjahr	2014/2021	2021/2021	2015/2021
d.	Gebäudenutzfläche	2.391,65 qm	994 qm	1.115,34 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
ff.	Nutzungsentgeltausfallquote 2022	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 6 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)			48
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	13,2	14,9	10,0
I.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	5.730.000 €	2.130.000 €	3.260.000 €
J.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	578.503 €	285.559 €	316.483 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
l.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine
Investition in Immobilien	Objekt	Dortmund	Essen	Wietze
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV			
a.	Grundstücksgröße	5.803 qm	3.790 qm	5.691 qm
b.	Art und Lage	Supermarkt (EDEKA), Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund	Discounter (Netto), Heßlerstraße 9, 45329 Essen	Discounter, Steinförder Straße 43, 29323 Wietze
c.	wirtschaftliches Baujahr/Erwerbsjahr	2010/2021	2015/2021	2016/2021
d.	Gebäudenutzfläche	2.296,00 qm	1.083,11 qm	1.189,32 qm
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
ff.	Nutzungsentgeltausfallquote 2022	0,0%	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 6 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)	5%		
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	9,0	10,9	9,4
I.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	6.740.000 €	3.350.000 €	2.760.000 €



Investition in Immobilien	Objekt	Dortmund	Essen	Wietze
J.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	1.014.195 €	346.983 €	241.199 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
I.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

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

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Verkehrswerte Grundstücke in EUR	Anschaffungsnebenkosten		Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
			Gebühren/Steuern in EUR	Sonstige in EUR	
1	Altötting	5.730.000	231.573	346.930	578.503
2	Winterlingen	2.130.000	126.421	159.137	285.559
3	Castrop-Rauxel	3.260.000	195.242	121.241	316.483
4	Dortmund	6.740.000	460.402	553.793	1.014.195
5	Essen	3.350.000	244.633	102.350	346.983
6	Wietze	2.760.000	132.726	108.474	241.199

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %		Abschreibung 2022 in EUR	kumulierte Abschreibung in EUR	verbleibende Buchwert 31.12.2022 in EUR
1	Altötting	10,1%		57.850	81.955	496.548
2	Winterlingen	12,9%		28.556	30.936	254.623
3	Castrop-Rauxel	9,9%		31.648	44.835	271.648
4	Dortmund	15,3%		101.419	143.678	870.517
5	Essen	9,9%		34.698	57.831	289.153
6	Wietze	8,3%		24.120	32.160	209.040

Beteiligungsobjekte KG

Die Beteiligungsobjekte KG hat im Geschäftsjahr 2021 und 2022 die folgenden zwei Grundstücke erworben:

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

Krotzenburger Straße 30 ,32, 63796 Kahl am Main, Grundbuch von Kahl am Main des Amtsgerichts Aschaffenburg Zweigstelle Alzenau Blatt 4093, Fl. Nr. 389 mit einer Grundstücksgröße von 6.039 m². Der Verkäufer ist zur Erstellung eines Nahversorgungszentrums verpflichtet.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Grundstück gehen mit dem ersten Tag des Monats der auf die Zahlung der dritten Kaufpreisrate folgt auf den Käufer über. Die dritte Kaufpreisrate wurde am 22.12.2022 bezahlt.



Die Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks (TEUR 681) der Beteiligungsobjekte KG betreffen bisher im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer (TEUR 260), Kosten der Transaktionsberatung (TEUR 202) sowie die Vermittlungsgebühr (TEUR 148). Eine Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt bis zum Bilanzstichtag nicht, da das Grundstück in noch keinem betriebsbereiten Zustand ist.

b) Mit Grundstückskaufvertrag (Ur-Nr. 25707/2022 des Notars Dr. Hans-Frieder Krauß) vom 02.05.2022 wurde folgendes Grundstück in Altenstadt erworben:

Marktplatz 1, Memminger Straße 71, 86972 Altenstadt, Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm Blatt 3852, Fl. Nr. 1217/1 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.853 m². Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum bebaut, welches über rund 2.512 m² gewerbliche Nutzfläche und über einen Durchführungsvertrag 120 öffentliche Außenstellplätze zur Mitbenutzung verfügt.

Die Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks (TEUR 787) der Beteiligungsobjekte KG betreffen im Wesentlichen die Vermittlungsgebühr (TEUR 281), die Grunderwerbsteuer (TEUR 239) sowie Kosten der Transaktionsberatung (TEUR 182).

Nachrichtliche Angaben zu mittelbar über Beteiligungen (Beteiligungsobjekte 43) gehaltene Vermögenswerte gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Investition in Immobilien	Objekt	Kahl a. Main	Altenstadt
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV		
a.	Grundstücksgröße	6.039 m ²	2.853 m ²
b.	Art und Lage	Kahl a. Main	Altenstadt
c.	wirtschaftliches Baujahr/Erwerbsjahr	2022	2017
d.	Gebäudenutzfläche	2.465 m ²	2.512 m ²
e.	Leerstandsquote	0,0%	0,0%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2022	0,0%	0,0%
g.	Fremdfinanzierungsquote (Gesamtfinanzierung für alle 2 Objekte insgesamt, keine getrennten Darlehen)	52,69%	
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren (gewichtet nach Mieten) rd.	13,0	30,5
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	7.440.000 €	6.890.000 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	681.116 €	786.654 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine	keine
I.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine

Die Anschaffungsnebenkosten der Grundstücke der Beteiligungsobjekte KG betreffen im Wesentlichen Grunderwerbsteuer (TEUR 499), Vermittlungsgebühren (TEUR 429) sowie Kosten der Transaktionsberatung (TEUR 384).

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Kaufpreis Grundstücke	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuer		Anschaffungsnebenkosten Sonstige	Anschaffungsnebenkosten Gesamt
		in EUR	in EUR		in EUR	in EUR
1	Kahl am Main	7.440.000	292.455		388.661	681.116
2	Altenstadt	6.825.000	287.744		498.910	786.654
Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung	Abschreibung 2022	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2022	
		in %	in EUR	in EUR		in EUR
1	Kahl am Main	9,0%	0	0		681.116



lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum	Abschreibung 2022	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2022
		Zeitpunkt der Anschaffung			
2	Altenstadt		39.333	39.333	747.322

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 erworben.

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 bei der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valuiert.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen bestehen in Höhe von EUR 16.020 aus Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten, in Höhe von EUR 3.250 aus Rückstellungen für Druck-/Versandkosten der Geschäftsberichte 2022, in Höhe von EUR 2.856 aus der Verwahrstellenvergütung sowie aus der Verwaltungsvergütung in Höhe von EUR 1.362.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsrückläufern in einer Gesamthöhe von EUR 183,34 (Vj. EUR 0,00).

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

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

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

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

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von EUR 1.752.019,85 (Vj: EUR 9.730.151,44).

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2022 auf EUR 23.797.913,90 (Vj: EUR 22.984.418,83).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2022 EUR 23.797.913,90 (Vj: EUR 22.984.418,83).

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2022 EUR 23.391.166,37.

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	23.797.913,90	22.984.419	0	813.495,07	100,00%
Anzahl der umlaufenden Anteile	27.767,00	27.767	0	-	-
Wert eines Anteils	857	828	0	-	

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Investment-KG Erträge aus der Beteiligungen an der Startportfolio KG in Höhe von EUR 504.325 (Vj. EUR 0,00). Aus der Beteiligung an der Beteiligungsobjekte KG wurden keine Erträge erzielt.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 148.699,44 (VJ: EUR 4.139.357,63) 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	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	84.140,46	119.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	11.424,00	5.039,39
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.605,59	14.545,20
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Initialkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision 0,00		3.054.370,00
- Konzeption 0,00		152.718,50
- Platzierungsgarantie 0,00		388.738,00
- Rechtsberatung 437,81		274.116,35
- Prospekterstellung 0,00		111.068,00
Haftungsvergütung 4.674,47		6.000,00
Sonstige		
-Nebenkosten Geldverkehr 6.030,84		1.710,89
- Genehmigungen, Handelsregister, Notar 0,00		0,00
- Beiträge 150,00		350,00
- Porto, Anlegerrundschreiben 2.194,97		3.250,00
-sonstiger Betriebsbedarf 3.250,00		0,00
- Negativzinsen 15.791,30		8.451,30
	32.529,39	

01.01.2022-31.12.2022

01.01.2021-31.12.2021

EUR

EUR

148.699,44

4.139.357,63

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-149,07	-149,07
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	149,07	149,07
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	0,00	13,01	13,01
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-13,01	-13,01
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00
		Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
		EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre		-4.139.059,48	-4.139.357,62
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre		0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre		4.139.059,48	4.139.357,62
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre		0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre		0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		361.253,93	361.279,95
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten		0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten		-361.253,93	-361.279,95
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten		0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust		0,00	0,00

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 14 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2022 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 EUR 1.645.858,42 (Vj: EUR -6.071.294,58) festzustellen.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
	0,00	1.000,00	1.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	781,35	781,34
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00	0,00
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	0,00	13,01	13,01
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	46,26	46,26
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	840,62	840,60
		Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
		EUR	EUR
		27.765.000,00	27.767.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		22.982.856,14	22.984.418,83
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen		-832.363,35	-832.363,35
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		361.253,93	361.279,95
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.284.485,95	1.284.578,47
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		23.796.232,67	23.797.913,90

XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

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



	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommandistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	0,00	0,00
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-218,65	-218,65
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	59,27	59,27
Summe Kapitalkonten	0,00	840,62	840,62
		Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
		EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)		27.765.000,00	27.767.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)		1.388.250,00	1.388.250,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre		-99.496,93	-99.496,93
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr		-832.363,35	-832.363,35
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre		-6.070.896,93	-6.071.334,24
* Ergebnisse Geschäftsjahr		1.645.739,87	1.645.858,41
Summe Kapitalkonten		23.796.232,65	23.797.913,90

XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (ohne Initialkosten, Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen) beträgt zum 31.12.2022 0,55 % und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Startportfolio KG und der Beteiligungsobjekte KG) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Im Geschäftsjahr 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)	4.674,47	6.000,00
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	84.140,46	84.140,46
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	11.424,00	5.039,39
	100.238,93	95.179,85

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

XIII. Angaben zur Derivateverordnung

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

XV. Organe

Komplementär

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

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

Geschäftsführung

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

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

Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft



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

München, den 31. März 2023

Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ILG Komplementär I GmbH

ILG Kommanditist I GmbH

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Unternehmensstruktur

Bei der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „Investment KG“ oder „AIF“) handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Investment KG für die Anlage und Verwaltung seines Kommanditanlagevermögens die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „ILG“) bestellt.

Gründungsgesellschafter der Investment KG ist die ILG Komplementär I GmbH. Sie ist als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin (Komplementärin) am Kapital und Ergebnis der Investment KG nicht beteiligt. Gründungskommanditistin und geschäftsführende Gesellschafterin (geschäftsführungsbefugte Kommanditistin) ist die ILG Kommanditist I GmbH. Sie ist am Gesellschaftskapital mit einer Einlage von 1.000 Euro beteiligt. Weitere Kommanditistin ist die ILG mit einer zunächst selbst übernommenen Kapitaleinlage von 1.000 Euro, die sie auf eigene Rechnung hält. Die ILG wird die Funktion als „Treuhandkommanditistin“ wahrnehmen, das heißt, sie wird ihre zukünftigen Beteiligungen an der Gesellschaft nicht ausschließlich auf eigene Rechnung, sondern teilweise als Treuhänderin für die der Gesellschaft als Treugeber beitretenden Anleger halten.

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

Anlageziel des AIF ist es, Investitionen in der Anlageklasse Immobilien mittelbar über die Beteiligung an Objektgesellschaften zu tätigen und dadurch während der Laufzeit des AIF Liquiditätsüberschüsse zu erzielen, die an die Anleger nach den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausgezahlt werden (Ausschüttungen). Zur Erreichung des Anlageziels beabsichtigt der AIF gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien und Anlagegrenzen, Gewerbeimmobilien im Bereich Einzelhandel zu erwerben. Der Erwerb ist nicht unmittelbar, sondern mittelbar über Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften (Startportfolio 43 GmbH & o. KG (nachfolgend auch Startportfolio 43 KG) und Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekte 43 KG“) erfolgt, die Eigentümerin der 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 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Fonds-Typ	Geschlossener Publikumsfonds
Sitz	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HR A 112062



Steuernummer	143/505/52368 Finanzamt München Körpersch./Pers.
Anzahl Gesellschafter zum Stichtag	426
Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag zum Stichtag	27.767.000 Euro
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
Zielinvestment	Einzelhandelsimmobilien im Nahversorgungsbereich (z.B. Netto-Märkte, Edeka-Märkte)
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5 % der Einlage Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen
Emissionsjahr / Fondslaufzeit	2021 Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2041. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2041 ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Maximale Festlaufzeit des Fonds (inklusive der beiden Verlängerungen): 30 Jahre Geschlossenes Investmentvermögen ohne Rückgabemöglichkeit
Ertragsverwendung	Ausschüttend, monatlich
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin
Kommanditkapital	27.767.000 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	Quintum Revisions und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding („Garantin“) hat mit der Investment KG einen Platzierungsgarantievertrag abgeschlossen. Die Garantin stellt der Fonds KG bei Bedarf Zwischenfinanzierungsdarlehen als qualifizierte Nachrangdarlehen in Höhe des bei Investitionen zu leistenden Eigenkapitalanteils zur Verfügung, um Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten bei Asset- oder Share Deals bzw. ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtungen bei erwerbenden Objektgesellschaften erfüllen zu können.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,0125 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 9.600 Euro (zzgl. Umsatzsteuer)

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

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



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

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

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

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

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

1.2. Auslagerungsdienstleistungen

1.2.1. Fondsbuchhaltung

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

1.2.2. KVG-Buchhaltung

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

1.2.3. Controlling

Zu den Aufgaben des Controllings gehört die Planung steuerrelevanter Kennzahlen sowie die Erhebung deren Ist-Ausprägung nebst Konsolidierung der Kennzahlen und Aufbereitung in Form eines Reportings.

1.2.4. Liquiditätsanalyse und -reporting

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

1.2.5. Compliance

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

1.2.6. IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)

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

1.2.7. Asset Management



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

1.2.8. Centermanagement (Objektbetreuung)

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

2. Tätigkeitsbericht

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

2.1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment KG konnten 2021 sechs Immobilien mittelbar über die Beteiligung an der Startportfolio 43 KG angebunden werden.

Über die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG konnten im Jahr 2022 zwei weitere Objekte angebunden werden. Weitere Investitionen sind nicht geplant. Bei den sechs im Jahr 2021 erworbenen Immobilien der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG handelt es sich um folgende Objekte:

- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 11.03.2021 (UR Nr. 1345/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Heßlerstraße 9 in 45329 Essen, Grundbuch von Altenessen des Amtsgerichts Essen Blatt 1772, Flurstück Nr. 49, 335, 353, 368 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.790 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher in 2001 errichtet und 2017 erweitert wurde und über rund 1.083 m² Mietfläche und 56 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 28.04.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 3.510.000,00.
- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 09.04.2021 (UR Nr. 2003/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Provinzialstraße 419 in 44388 Dortmund, Grundbuch von Castrop Rauxel des Amtsgerichts Dortmund Blatt 66949 sowie 6804, Flurstück Nr. 777, 793, 789, 791 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.803 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Edeka-Markt vermietet ist, welcher in 2010 errichtet wurde und über rund 2.296 m² Mietfläche und 70 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 6.650.000,00.
- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 15.06.2021 (UR Nr. 3640/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Mühldorfer Straße 60 in 84503 Altötting, Grundbuch von Altötting des Amtsgerichts Altötting Blatt 7630, Flurstück Nr. 670, 669/16 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 7.972 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt und einem Orterer-Getränkemarkt vermietet ist, welche in 2004 errichtet und 2018 in Teilen umgebaut und erweitert wurden und über rund 2.296 m² tatsächliche bzw. 2.366 m² mietrelevante Mietfläche und 91 Stellplätze verfügen, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 5.740.000,00.
- Die Gesellschaft hat des Weiteren mit Kaufvertrag vom 21.06.2021 (UR Nr. 3765/2021 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Grutholzstr. 21 in 44575 Castrop Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel des Amtsgerichts Castrop-Rauxel, Blatt 4727, Flurstück Nr. 171,435, 434, 244, 436, 651,652, 653, 654, 655, 656 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.893 m², sowie Blatt 25590, Flurstück Nr. 326, 649, 650 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 208 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher in 2015 errichtet wurde und über rund 1.115m² Mietfläche und 55 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 3.200.000,00.
- Die Gesellschaft hat darüber hinaus mit Kaufvertrag vom 21.06.2021 (UR Nr. 3766/2021 des Notars Krauß) das Grundstück Steinförder Straße 43 in 29323 Wietze, Grundbuch von Wietze des Amtsgerichts Celle, Blatt 2909, Flurstück Nr. 44/6 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.691 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Netto-Markt vermietet ist, welcher 2016 errichtet wurde und über rund 1.189 m² Mietfläche und 66 Stellplätze verfügt, erworben. Der Kaufpreis wurde am 30.07.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 2.890.000,00.
- Des Weiteren hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 08.09.2021 (UR Nr. H 2389/ 2021 des Notars Hölzlein, Neu - Ulm) das Grundstück Lindenstraße 28 in 72474 Winterlingen, Grundbuch von Winterlingen des Amtsgerichts Sigmaringen, Blatt 2463, Flurstück Nr. 299 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.931 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Penny-Markt vermietet ist, welcher plangemäß Ende 2021 errichtet ist und über 996 m² Mietfläche und 38 Stellplätze verfügt, erworben. Die letzte Rate des Kaufpreises wurde am 15.12.2021 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 2.220.000,00.

Bei den zwei im Jahr 2022 erworbenen Immobilien der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG handelt es sich um folgende Objekte:

- Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 25.11.2021 und Nachtrag Nr.1 vom 21.12.2022 (UR Nr. 7143/2021 und 7540/2022 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Krotzenburger Straße 30,32 in 63796 Kahl am Main, Grundbuch von Kahl/M des Amtsgerichts Aschaffenburg Zweigstelle Alzenau, Band 107, Blatt 4093, Flurstück Nr. mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 6.039 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Edeka-Markt vermietet ist, welcher 2022 fertiggestellt wurde und über rund 2.441 m² Mietfläche verfügt, erworben. Der Kaufpreis war in drei Raten zu zahlen und die letzte Rate wurde am 22.12.2022 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 7.440.000.



•Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 02.05.2022 (UR Nr. 2507/2022 des Notars Dr. Krauß) das Grundstück Marktplatz 1, Memminger Straße 71 in 63674 Altenstadt, Grundbuch Altenstadt, Amtsgericht Neu-Ulm, Blatt 3852, Flurstück Nr. 1217/1 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.853 m², bebaut mit einem Gebäude, das an einen Aldi-Markt und diverse kleinere Mieter vermietet ist. Das Objekt wurde im Jahr 2017 errichtet und verfügt über rund 2.512 m² Mietfläche. Der Kaufpreis wurde am 30.06.2022 bezahlt. Der gutachterliche Verkehrswert beträgt EUR 6.890.000.

Die Investment KG hat plangemäß zum 30.09.2021 Kommanditeinlagen in Höhe von EUR 7.192.899 von der ILG Holding an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG erworben. Dabei wurden die Immobilien mit ihren Verkehrswerten, also EUR 24.210.000,00 bewertet. Die Fonds KG ist zum Stichtag damit zu rd. 89,9% an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG beteiligt. Weiterhin ist die Fonds KG zu rd. 100% an der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG beteiligt.

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

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

2.2. Platzierung

Das Kommanditkapital war Ende des Jahres 2021 voll platziert, so dass im Berichtsjahr kein Vertrieb bzw. keine Platzierung stattfand.

2.3. Investition

Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

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

Im Rahmen des Erwerbs der Gesellschaftsanteile vom 22.09.2021 durch die Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde auch die Kapitalerhöhung um EUR 5.769.000,00 auf EUR 13.770.000,00 beschlossen. Die Investment KG hält daran EUR 12.379.230,00, was einer Kommanditbeteiligung von rund 89,90% entspricht. Die Startportfolio 43 KG hat unter den vorstehend beschriebenen Grundstückskaufverträgen sechs Objekte erworben. Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2022 betrug das Gesellschaftskapital der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG EUR 34.001.000,00, welches mit Gesellschaftsvertrag vom 31.10.2022 auf EUR 9.001.000,00 herabgesetzt wurde. Kommanditisten sind mit EUR 9.000.000,00 die Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co geschlossene Investment KG sowie mit EUR 1.000,00 die ILG Kommanditist I GmbH. Die Beteiligung der Investment KG an der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG entspricht damit rd. 99,99%.

2.4. Finanzierung

Im Rahmen der Objektankäufe der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG wurden folgende Finanzierungen abgeschlossen:

• Netto-Markt Essen

- Kurzfristige Finanzierung EUR 1.085.000,00, Zinssatz 2,19%, Zinsbindung bis 30.06.2022, Kreditgeber SaarLB.
- Langfristige Finanzierung EUR 1.650.000,00, Zinssatz 1,57%, Zinsbindung bis 30.06.2031, Kreditgeber SaarLB.

• Edeka-Markt Dortmund

- Kurzfristige Finanzierung EUR 3.000.000,00, Zinssatz 2,25%, Zinsbindung bis 30.12.2021, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
- Langfristige Finanzierung EUR 3.200.000,00 Zinssatz 1,25%, Zinsbindung bis 30.07.2031, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe

• Netto und Orterer-Markt Altötting

- Kurzfristige Finanzierung EUR 1.905.000,00, Zinssatz 1,90%, Zinsbindung bis 30.06.2022, Kreditgeber SaarLB
- Langfristige Finanzierung EUR 3.000.000,00 Zinssatz 1,42%, Zinsbindung bis 30.06.2031, Kreditgeber SaarLB

• Netto-Markt Castrop-Rauxel

- Kurzfristige Finanzierung EUR 1.200.000,00, Zinssatz 2,45%, Zinsbindung bis 30.03.2022, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe
- Langfristige Finanzierung EUR 1.500.000,00 Zinssatz 1,25%, Zinsbindung bis 30.08.2031, Kreditgeber Sparkasse an der Lippe



• Netto-Markt Wietze

- Langfristige Finanzierung EUR 1.600.000,00 Zinssatz 1,39% Zinsbindung bis 15.07.2031, Kreditgeber VR-Bank mittlere Oberpfalz

• Penny-Markt Winterlingen

- Langfristige Finanzierung EUR 1.200.000,00 Zinssatz 1,39%, Zinsbindung bis 30.09.2031, Kreditgeber VR-Bank mittlere Oberpfalz

Alle kurzfristigen Darlehen wurden zum 31.12.2021 vollständig beglichen.

Im Rahmen der Objektankäufe der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG wurden folgende Finanzierungen abgeschlossen:

• Altenstadt:

- Langfristige Finanzierung EUR 3.755.000,00, Zinssatz 1,30 %, Zinsbindung bis 30.06.2032. Kreditgeber Raiffeisen-Volksbank Aschaffenburg eG.

• Kahl am Main:

- Langfristige Finanzierung EUR 3.795.000,00, Zinssatz 1,50 %, Zinsbindung bis 30.06.2032, Kreditgeber Raiffeisen-Volksbank Aschaffenburg eG.

2.5. Immobilienbewirtschaftung

Die sechs Immobilien der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG werden seit 2021 ab Besitz- Nutzen- und Lastenwechsel plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb der Objekte lief auch im Berichtsjahr bis zum Stichtag plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 100 % bei allen sechs Immobilien. Die zwei Immobilien der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG wurden 2022 ab Besitz-Nutzen- und Lastenwechsel plangemäß bewirtschaftet. Bei den Objekten der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG liegt die Vermietungsquote ebenso bei 100 %.

2.6. Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 1.752.019,85 Euro (VJ: 9.730.151,44).

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

3.1.1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Einfluss der im Jahr 2020 begonnen Corona-Pandemie nahm im Laufe des Jahres 2022 stark ab. Immer mehr wirtschaftliche relevante Corona-Maßnahmen wurden im Inland aufgehoben. China hingegen folgte in den ersten drei Quartalen einer strikten „No-Covid-Politik“, welcher punktuelle Lockdowns ganzer Städte nach sich zog. Unter anderem gab es deshalb im Jahr 2022 weitere Lieferengpässe. Allerdings wurde das Jahr 2022 sowohl politisch als auch wirtschaftlich vor allem von dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine beeinflusst. Die Gaslieferung Russlands, die einen erheblichen Teil der gesamten Gaslieferungen in Deutschland ausmachen, wurden über das Frühjahr und den Sommer immer weiter gedrosselt. Seit dem 02.09.22 erhielt Deutschland kein Gas mehr aus der russischen Föderation. Die Konsequenz daraus ist ein extremer Preisanstieg im Energiesektor, welcher massive Auswirkungen auf die Konjunktur und im Besonderen auf die Inflation hatte. Während die Inflation 2020 bei 0,4 % p.a. lag und im Folgejahr auf 3,2 % p.a. anstieg, so folgte im Jahr 2022 eine durchschnittliche Preissteigerung von vorläufigen 8,7 % p.a.. Der Oktober 2022 war dabei der Rekordmonat mit einer Inflation von 11,6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Hervorzuheben ist dabei die hohe Inflationsrate im Energiesektor, welche zwischenzeitlich bei über 40 % im Vergleich zum Vorjahresmonat lag. Dadurch ergaben sich Preissteigerungen in weiteren Bereichen. So stiegen die Preise für Nahrungsmittel unterjährig erheblich an und auch andere energieintensive Branchen waren schwer betroffen.

Folglich war ein Einbruch des Bruttoinlandsprodukts zu erwarten. Dieser blieb im Jahr 2022 aber noch aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 stieg das BIP um 1,9 %. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf den Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen und einigen Nachholeffekten aus dem Konsumbereich. Beispielsweise profitierte die Unterhaltungsbranche mit einer Erhöhung der Wertschöpfung von 6,3 % und auch der Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ stand am Ende des Jahres 4 % im Plus. Größte Stütze dieses Wachstums waren dabei private Konsumausgaben. Im Frühjahr 2022 war erstmalig seit dem Start der Pandemie Konsum ohne Schutzmaßnahmen möglich.

Der Arbeitsmarkt stellte sich trotz der herausfordernden Bedingungen durch die Pandemie und durch den Krieg als robust heraus. Im Jahr 2022 gab es so viele Erwerbstätige wie noch nie (45,6 Mio.). Das waren 1,3 % mehr Erwerbstätige als noch im Jahr zuvor. Auch die Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Zudem war die Inanspruchnahme von Zeitarbeit stark rückläufig.

3.1.2. Markt für Einzelhandelsimmobilien

Der Retail-Investmentmarkt verbessert sich im Zuge des herausfordernden Zinsumfeldes im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr leicht. Das Vorjahresresultat konnte um ca. 7 % übertroffen werden. Im langjährigen Vergleich ist das Investitionsvolumen von knapp 9,4 Mrd. € allerdings noch immer noch ca. 1/5 unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre. Der Umsatz auf dem Retail-Investmentmarkt war laut der BNP Paribas Real Estate erstmals nach Objektarten ausgeglichen. Rund 44,0 % flossen dabei in Discounter, Fach-



und Supermärkte. Geprägt durch die EuroShop-Übernahme war der Anteil der Shoppingcenter bei 28,4 %. Die Renditen bei Shoppingcentern, Fachmarktcentern und Fachmärkten stieg im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 0,43 Prozentpunkte an und zeigt damit eine leichte Erholung zur Marktsituation des Vorjahres an.

Im Einzelhandelsvermietungssektor konnte sich laut JLL (Beratungsunternehmen im Immobilienbereich) um rund 3,5 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr steigern. Im zweiten Halbjahr wird mit sinkendem Umsatz gerechnet. Grund hierfür ist die Inflation und die unklare Versorgungslage bezüglich Gas für den Winter 2022/2023. Der Textilsektor ist wieder führend und setzt sich mit 33 % vor den anderen Sektoren ab.

Insgesamt ist der Einzelhandelsumsatz real um 0,6 % gesunken. Nominell gab es eine Steigerung von 7,8 %. Aufgrund der deutlichen Preissteigerungen vor allem bei Lebensmitteln und Energie sind die realen Umsätze besonders im zweiten Halbjahr 2022 deutlich gesunken. Im Bereich Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren war der reale Zuwachs bei rund 27,0 %, verglichen mit dem Umsatz 2019 liegen diese noch immer real 7,6 % darunter. Der Internet- und Versandhandel verzeichnete ein reales Umsatzminus von 3,8 % für den Dezember 2022. Dennoch liegt die Branche für das Weihnachtsgeschäft noch deutlich über dem des Jahres 2019. Insgesamt war das Weihnachtsgeschäft 2022 um real 6,4% schwächer als im Vergleichsmonat des Vorjahres.

3.1.3. Marktentwicklung an den Objektstandorten

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

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

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

Die Stadt Altötting ist eine Kreisstadt in Oberbayern und befindet sich rund 90 km östlich von München. Überregionale Bedeutung erfährt Altötting als wichtiger Wallfahrtsort. Insgesamt leben rund 13 000 Einwohner in der Stadt. Das Bevölkerungswachstum zeigt hohe Wachstumszahlen für die Jahre 2014 bis 2019. Doch auch in den Jahren bis 2031 wird eine Bevölkerungszunahme von 1,4% prognostiziert. Die Kreis Altötting weist niedrige Arbeitslosenzahlen auf. Im Dezember 2021 lag diese bei 2,9%. Das ist eine Reduktion um 0,7% im Vergleich zum Dezember 2020. Altötting weist gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel auf, die durch wachsendes Nachfragevolumen weiter verbessert werden. Der Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt befindet sich an der Mühldorfer Straße 60 im westlichen Teil Altöttings. Die Mühldorfer Straße stellt eine frequenzstarke Ein- /Ausfallstraße zur B299 dar. Vor dem Objekt ist eine Bushaltestelle. Das Objekt ist entsprechend gut erreichbar. Das Objekt befindet sich in integrierter Lage in einem Standortverbund mit einem poco-Einrichtungshaus. Westlich, nördlich und östlich dominiert Wohnbebauung; südlich der Mühldorfer Straße ist Gewerbe angesiedelt. Die Gesamtmietfläche von 2.366 m² ist in zwei Mieteinheiten unterteilt. Die Mietfläche des Netto-Marktes beträgt rd. 1.586 m². Der Orterer-Getränkemarkt wird auf einer Mietfläche von rd. 780 m² betrieben. Insgesamt werden im Einzugsgebiet 16 000 Einwohner bedient.

Castrop-Rauxel ist eine Stadt im Kreis Recklinghausen. Sie grenzt im Südosten an die Großstadt Dortmund und im Südwesten an Bochum. Über 60 000 Menschen sind in der Stadt ansässig. Die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2020 ist leicht rückläufig und gehört zu den einkommensschwächeren Gemeinden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Im Landkreis Recklinghausen lag die Arbeitslosenquote Dezember 2021 bei 7,7%. Im Vorjahresmonat war diese noch 1,2% höher. Der Nettomarkt befindet sich in der unmittelbaren Nähe einer wichtigen Hauptstraße. Eine Bushaltestelle ist 2 Gehminuten entfernt. Zusätzlich ist das Objekt sehr gut mit dem Auto erreichbar und die A42 ist lediglich 5 Minuten entfernt. Gelegen ist der Markt in einem Wohngebiet im zentralen Stadtteil Rauxel Süd, welches insgesamt 6.000 Einwohner umfasst. Umgeben ist der Markt von Geschosswohnungen und Reihenhäusern. Der alleinige Mieter mietet eine Fläche von 1 115 m². In näherer Umgebung befindet sich kein weiterer Einzelhändler, entlang der Hauptstraße befinden sich jedoch einige kleinere Gewerbe, wie ein Autohaus, ein Hotel oder eine Apotheke. Der Markt dient damit als zentraler Lebensmittelversorger im umgebenen Wohngebiet und dem angrenzenden Stadtteil Deininghausen mit rund 3000 Einwohnern. Mit dem Mieter herrscht ein langfristiges Mietverhältnis mit einer Restdauer von ca. 10 Jahren.

Winterlingen ist eine Gemeinde des Zollernalbkreises etwa 10 km südlich von Albstadt. Sie liegt mittig zwischen Stuttgart und Konstanz. Die Ortschaft hat 6 360 Einwohner. Zwischen 2015 und 2020 blieb die Einwohnerzahl konstant. Im Dezember 2021 hatte der Zollernalbkreis eine Arbeitslosenquote von 3,2% und rund 1 000 Arbeitslose weniger als im Vorjahresmonat. Bei dem Objekt handelt es sich um einen Nahversorgungsdiscounter PENNY. In Winterlingen liegt er im südlichen Teil des Ortes an einer Kreuzung der beiden Hauptstraßen. Während es im Süden keine weiteren Einzelhändler gibt, befinden sich zwei Minuten entfernt im Norden ein Netto, Rossmann und Edeka. Umgeben ist der Markt von Wohngebiet. Der Markt umfasst 994 m² und bietet genügend Fläche und Parkmöglichkeiten für das Einzugsgebiet.

Wietze ist eine Gemeinde im Landkreis Celle 50 km nördlich von Hannover in Niedersachsen. Der Ort hat im Jahr 2020 insgesamt 8 395 Einwohner. Im Vergleich mit dem Jahr 2015 erhöhte sich diese leicht. Im Kreis Celle liegt die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 5,4% und ist damit rund 1,0% unter dem Stand des Vorjahresmonats. Das Objekt ist ein Nahversorgungsdiscounter der Netto - Marken-Discount Stiftung & Co. KG. Dieser Markt liegt zentral gelegen an der Hauptstraße Wietzes. Umgeben von Wohngebiet wird der Discounter durch einen Vollsortiments-Supermarkt gegenüber ergänzt. Er grenzt an das Wohngebiet und der Grundschule an. Der Markt hat eine Fläche von 1189m² und bietet genügend Platz und Parkfläche für das Einzugsgebiet. Mit leicht ansteigender Bevölkerung bietet Wietze langfristiges Umsatzpotenzial mit Nahversorgungsobjekten. Mit dem langfristigen Mietvertrag mit dem Mieter Netto wird hierfür die Grundlage gelegt. Vertraglich wurde eine Mietdauer von 15 Jahren vereinbart, die im Jahr 2031 endet.



Kahl am Main ist eine Kleinstadt 35 km östlich von Frankfurt am Main und liegt im Bundesland Bayern. Der Ort hatte im Jahr 2018 rund 8.000 Einwohner und in 2019 eine Arbeitslosenquote von 2,7 %. Der Edeka ist zentral gelegen und ist der einzige Vollsortimenter der Stadt. Nördlich, östlich und südlich des Zentrums gibt es weitere Einkaufsmöglichkeiten in Form von Discountern. Keiner davon befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Supermarkt. An der Hauptstraße zur hessischen Grenze gelegen ist er umgeben von Wohngebiet. 1 km entfernt befindet sich der hessische Nachbarort Großkrotzenburg von dem aus der Markt in 2-5 Fahrminuten erreicht werden kann. Der Markt hat eine Nutzfläche von ca. 2.450 m² und bietet großflächige Parkmöglichkeiten an. Der Supermarkt teilt sich in ein Hauptgebäude und einen separaten Getränkemarkt auf.

Altenstadt ist eine Gemeinde im Landkreis Neu-Ulm in Bayern. Der Standort ist rund 30 km von Memmingen und Ulm entfernt und besteht aus 7 Gemeindeteilen mit insgesamt 5 100 Einwohnern. Der Landkreis hat einen Kaufkraftindex von 104,4. In der Gemeinde gab es im Jahr 2020 im Jahresdurchschnitt lediglich 45 Arbeitslose. Das Objekt ist ein Aldi-Discounter mit weiteren kleineren Büroflächen. Aktuelle Mieter sind ein Blumenladen, ein Fitness Center, ein Optiker und zwei Arztpraxen. Der Markt ist zentral gelegen und das Einzugsgebiet ist der gesamte Ort und die kleineren anliegenden Ortschaften wie Kirchberg und Dettingen an der Iller, da diese über keinen eigenen Discounter verfügen. Zusätzlich zum Aldi-Markt gibt es einen weiteren Discounter (Penny) und einen Vollsortimenter (Edeka), welche südlich vom Ortskern liegen. Das Gebäude wurde 2017 erbaut und besteht aus zwei Gebäudeteilen, die direkt am Marktplatz eingebettet in einem Wohngebiet liegen. Der Aldi-Markt umfasst 1 650 m², während die restlichen Mietflächen ca. 600 m² ausmachen. Die Ortschaft weist ein Bevölkerungswachstum von 20 % über die letzten 30 Jahre aus und bildet damit eine Grundlage für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg des Standorts.

4. Lage

4.1. Ertragslage

Im Jahr 2022 erzielte die Investment KG Erträge aus ihrer Beteiligung an den Objekt KGs. Die Investment KG erhielt von der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG Ausschüttungen/ Entnahmen in Höhe von € 504.325,39. Die gesamten Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen und hier im Wesentlichen aus den prognostizierten Initialkosten entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	01.01.2022-31.12.2022
	EUR
a.) Fondsverwaltung	84.140,46
b.) Verwahrstellenvergütung	11.424,00
c.) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.605,59
d.) sonstige Aufwendungen	32.091,58
davon:	
- Haftungsvergütung	4.674,47
- Negativzinsen	15.791,30
- Nebenkosten Geldverkehr	6.030,84
- Anlegerrundschreiben, Druck Geschäftsbericht	3.250,00
- Porto	2.194,97
- Beiträge	150,00

4.2. Finanzlage

Zum 31.12.2022 betragen die Bilanzsumme 23.821.681,10 Euro (VJ: 23.024.448,83) und das Eigenkapital 23.797.913,90 Euro (VJ: 22.984.418,83 Euro). Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

4.3. Vermögenslage

Zum 31.12.2022 wurde die 89,90%ige Beteiligung an der Startportfolio 43 KG nach § 271 Abs. 3 KAGB mit einem Wert von 13.290.271,09 Euro (VJ: 12.141.436,80 Euro) angesetzt. Die Beteiligung an der Beteiligungsobjekte 43 wurde nach § 271 Abs. 3 KAGB mit 8.747.338,36 (VJ: 966.359,36 Euro) Euro zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind aufgrund der Investitionen in die zwei Immobilien der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG im Vergleich zum Vorjahr auf 1.752.019,85 Euro gesunken (VJ: 9.730.151,44 Euro).

4.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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



Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitritt) 01.01.-30.06.2022	2,00%	2,00%
01.07.-31.12.2022	4,00%	4,00%

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist. Der Nettoinventarwert beträgt zum Stichtag EUR 23.797.913,90 (VJ: 22.984.418,83 EUR).

5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

5.1. Prognosebericht

5.1.1. Wirtschaftliches Umfeld

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

5.1.2. Entwicklung der Investment KG

Die Investment KG hat die Platzierungsphase im Jahr 2021 abgeschlossen und den Vertrieb mangels Objektverfügbarkeit zum 31.12.2021 eingestellt. Die Unsicherheiten für die Konjunktur durch die Corona-Pandemie und die stark gestiegenen Energiepreise aufgrund des Ukraine Krieges sowie die veränderten Marktgegebenheiten in der Gewerbeimmobilienbranche werden die Investment KG nicht stark tangieren, da alle Objekte im Portfolio Einzelhandelsimmobilien aus dem täglichen Bedarf sind. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Der stationär in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil liegt bei rd. 98%. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von geeigneten Investitionsobjekten wurde der Vertrieb vorzeitig beendet und es wurden Immobilien in einem geringeren Volumen angekauft, die damit auch in Summe weniger Mieterträge haben, die sich dann jedoch auch auf weniger Gesellschaftskapital verteilen. Grundsätzlich sind jährliche Mieteinnahmen von rd. EUR 1,9 Mio. in den nächsten Jahren prognostiziert, denen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rd. EUR 0,7 Mio. gegenüberstehen. Der anteilig auf die Investment KG entfallende Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 1,2 Mio. Euro würde an die Investment KG ausgeschüttet, so dass in der Planung prognostizierte monatliche Ausschüttungen in Höhe von 4,0 % p.a. auf das Kommanditkapital an die Anleger resultieren.

5.2. Risikobericht

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

5.2.1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

5.2.2. Wesentliche Risiken des AIF



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

(1) Standort- und Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

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

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

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

(2) Fonds- und objektbezogene Risiken

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

(3) Fremdfinanzierungsrisiken

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

(4) Liquiditätsrisiken

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

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

(5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken

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

(6) Operationelle Risiken

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

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

5.2.3. Risikosteuerung in der Anlageklasse Handelsimmobilien



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

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

5.2.4. Einsatz von Finanzinstrumenten

Für die Investment KG waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

5.2.5. Leverages

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2022:

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für die Investment KG zum Berichtsstichtag gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,93 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,00.

5.3. Chancenbericht

Wie die Marktentwicklung zeigt, stellen Handelsimmobilien eine attraktive Kapitalanlage sowohl für private als auch für institutionelle Investoren dar. Deutsche Handelsimmobilien gelten als wertstabile Investitionsobjekte und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone. Es bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung. Allerdings sind aufgrund der höheren Anlagezinsen alternative Anlagen (z.B. Bundes- und Unternehmensanleihen) wieder vermehrt in den Fokus der Investoren gerückt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist noch nicht absehbar wie sich die Unsicherheiten an den Märkten (insbesondere Inflation und langfristige Finanzierungszinsen) und die drohende Rezession auf den Immobilienmarkt und Bewertungen bemerkbar machen werden. Doch besonders Nahversorger bieten durch steigende Mieten in einem inflationären Umfeld einen bestmöglichen Schutz vor der Teuerung.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Wir haben den Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022, Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Aussagen zum Jahresabschluss

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltende, handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften und der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

Aussagen zum Lagebericht

Nach unserer Beurteilung vermittelt der beigefügte Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorschriften.

Gesamtaussage zu Jahresabschluss und Lagebericht

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der internationalen Prüfungsstandards (ISA) des IAASB ergänzt um das Fachgutachten 2018 von wp.net und dem Prüfungshinweis zum Lagebericht 2020 in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB vorgenommen. Unsere Verantwortlichkeiten sind weiter ausgeführt im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts“. Wir sind unabhängig von der geprüften Gesellschaft in Übereinstimmung



mit den gesetzlichen Anforderungen und wir haben unsere weiteren berufsethischen Verantwortlichkeiten als Voraussetzung zur Durchführung einer Abschlussprüfung erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung mit hinreichender Sicherheit

- ein Urteil abzugeben zu diesem Jahresabschluss, dass dieser Jahresabschluss und der Lagebericht frei sind von wesentlichen, beabsichtigten oder unbeabsichtigten, falschen Darstellungen,
- ein Urteil abzugeben, ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt und
- einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil enthält.

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

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA, dem wp.net-Fachgutachten 2018 und dem wp.net-Prüfungshinweis Lagebericht 2020 üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Außerdem besteht unsere Prüfung darin:

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

München, den 31. Mai 2023

Quintum Revisions und Treuhand-GmbH



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

Michael Böllner, Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

(Bilanzeid und Lageberichtseid)

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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

München, den 31. März 2023

Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch die

ILG Komplementär I GmbH

ILG Kommanditist I GmbH

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer