



Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Sitz: München

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 103014

Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss 2019
 - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2019
 - 1.2 Bilanz zum 31.12.2019
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019
 - 1.4 Anhang
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
 - 2.1 Grundlagen der Gesellschaft
 - 2.2 Tätigkeitsbericht
 - 2.3 Wirtschaftsbericht
 - 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis
 - 2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB
3. Bilanzzeit
4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

1. Jahresabschluss 2019

1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2019

Vermögensübersicht	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	42.907.073,11	98,75%
2. Anschaffungsnebenkosten	118.740,00	0,27%

Vermögensübersicht	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
II. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	528.421,57	1,22%
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	2.735,53	0,01%
Summe Vermögensgegenstände	43.556.970,21	100,24%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	10.161,07	0,02%
II. Rückstellungen	95.840,60	0,22%
Summe Schulden	106.001,67	0,24%
C. Fondsvermögen	43.450.968,54	100,00%

1.2 Bilanz zum 31.12.2019

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2019	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2018
	EUR	%	
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	43.025.813,11	98,78%	42.774.825,03
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	528.421,57	1,21%	561.972,90
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00%	0,00
Andere Forderungen	2.735,53	0,01%	6.852,53
Summe Aktiva	43.556.970,21	100,00%	43.343.650,46

B. PASSIVA

	31.12.2019	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2018
	EUR	%	
1. Rückstellungen	95.840,60	0,22%	97.150,07



	31.12.2019	Anteil an der Bilanzsumme	31.12.2018
EUR	EUR	%	
2. Kredite			
von Kreditinstituten	0,00	0,00%	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.441,84	0,01%	26.786,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	3.469,23	0,01%	3.565,07
b) Andere	250,00	0,00%	0,00
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
Kapitalanteil Komplementär	0,00	0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	49.521.000,00	113,69%	49.521.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.475.500,00	5,68%	2.475.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	7.451.401,90	17,11%	6.266.135,75
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten			
Gewinn-/Verlustkonto	-7.730.768,75	-17,75%	-7.844.146,86
Entnahmekonto	-10.149.168,67	-23,30%	-7.315.717,75
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	1.883.004,06	4,32%	113.378,11
Summe Passiva	43.556.970,21	100,00%	43.343.650,46

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Investmenttätigkeit	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
EUR		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.131.651,73	366.675,94
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	
c) Sonstige betriebliche Erträge	16.082,44	
Summe der Erträge	2.147.734,17	366.675,94
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1,56	0,00



Investmenttätigkeit	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	EUR	
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	156.000,40	153.975,44
d) Verwahrstellenvergütung	35.390,00	35.405,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	32.000,00	37.703,29
f) Sonstige Aufwendungen	41.338,15	26.213,34
Summe der Aufwendungen	-264.730,11	-253.297,83
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.883.004,06	113.378,11
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.883.004,06	113.378,11
5. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.202.670,49	3.648.438,76
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-17.404,34	-17.404,24
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.185.266,15	3.631.034,52
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.068.270,21	3.744.412,63

1.4 Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss von Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Sitz: München), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 103014) für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 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 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 TEUR 495.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Investment-KG hat sich mittels notariellem Erwerbsvertrag vom 22.07.2015 verpflichtet, zum 31.07.2016 eine Beteiligung von insgesamt 94,9% an der Objekt KG zu erwerben. Der Vertrag wurde vom Notar Martin Gollasch, Lübeck, als UR-Nr. 391/2015 beurkundet. Der Vertrag sieht als Stichtag für die Zahlung des Kaufpreises sowie zur Erfüllung der weiteren vertraglichen Verpflichtungen und die Übertragung der Gesellschaftsanteile den 31.07.2016 vor. Die Objekt KG firmierte bei Erwerb unter HBB Gewerbebau Projektgesellschaft



Forum Gummersbach mbH & Co. KG. Mit der Übertragung der Anteile am 31.07.2016 an die Investment-KG wurde die Firmierung in Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG (nachfolgend „Objekt KG“ Genannt) geändert und der Sitz der Gesellschaft nach München verlegt.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 HGB. Die Beteiligung an der Objekt KG wird auf Basis einer Vermögensaufstellung mit dem anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden Nettoinventarwert bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Objekt KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten. Für die Immobilie der Objekt KG wurde zum 31.12.2019 durch einen Immobiliensachverständigen ein Verkehrswert in Höhe von EUR 82.590.000,00 festgestellt.

Die im Geschäftsjahr von der Objekt KG erhaltenen Auszahlungen bzw. Liquiditätsentnahmen wurden entsprechend der Stellungnahme des Berufsstandes der Wirtschaftsprüfer zur Bilanzierung von Anteilen an Personengesellschaften (IDW RS HFA 18 n. F. v. 25.11.2011) bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen teilweise von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Die Investment-KG weist zum Stichtag Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung an der Objekt 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 Objekt 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 hat im Jahr 2016 94,9% der Kommanditanteile an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Forum Gummersbach mbH & Co. KG erworben, welche Eigentümerin eines Einkaufszentrums in Gummersbach („Forum Gummersbach“) ist. Mit der Übertragung der Anteile am 31.07.2016 an die Investment-KG wurde die Firmierung in Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG geändert und der Sitz der Gesellschaft nach München verlegt.

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Invest-ment-KG in EUR	Beteiligungshöhe Invest-ment-KG in%	Eigenkapital nach HGB in EUR	Erwerbsdatum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteili-gung in EUR
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 106158)	34.448.650	94,9	28.595.805	31.07.2016	München	42.907.073

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

Investition in Immobilien	Objekt	Forum Gummersbach
	Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV	ja
a.	Grundstücksgröße	31.544 qm



Investition in Immobilien	Objekt	Forum Gummersbach
b.	Art und Lage	Einkaufszentrum, Steinmüllerallee 5, 51643 Gummersbach
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2015/2016
d.	Gebäudenutzfläche	22.428 qm
e.	Leerstandsquote	rund 2,6%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2019	rund 2,5%
g.	Fremdfinanzierungsquote	rund 46,4 %
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	rund 7 Jahre
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	82.590.000,00 €
j.	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	174.041,49 €
k.	Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine
l.	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

Die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung betreffen im Wesentlichen Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb der Kommanditanteile an der Objekt KG (TEUR 64), Bewertungs- und Gutachtenskosten (TEUR 70) und Rechtsberatungskosten zum Kaufvertrag (TEUR 40).

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Kaufpreis Beteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuer in EUR
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG	8.565.755,60	0,00

lfd. Nr.	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in EUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
1	174.041,49	174.041,49	0,02

lfd. Nr.	Abschreibung 2019	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2019
1	17.404,34	55.301,49	118.740,00

IV. Angabe der während des Berichtszeitraums getätigten Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gekauft.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2019 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert.



Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 38.665,76 (VJ: EUR 47.536,57) sowie für Jahresabschlussstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von EUR 30.500,00 (VJ: EUR 31.000,00).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsansprüchen von Kommanditisten in Höhe von EUR 3.469,23 (VJ: EUR 3.565,07), aus der Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 2.856,00 (VJ: EUR 26.464,62) sowie aus Druck-/Versandkosten der Geschäftsberichte in Höhe von EUR 3.585,84 (VJ: EUR 0,00).

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

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

Die Investment-KG war zu 94,9% an der Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG („Objekt KG“) beteiligt, welche Eigentümerin eines Einkaufszentrums in Gummersbach („Forum Gummersbach“) ist. Die Objekt KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München mit der Registernummer HR A 106158 eingetragen.

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von EUR 528.421,57 (VJ: EUR 561.972,90).

Die Investment-KG hatte zum Stichtag ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 49.521.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von EUR 2.475.500,00 platziert, das voll einbezahlt war.

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2019 auf EUR 43.450.968,54 (VJ: EUR 43.216.149,25).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2019 EUR 43.450.968,54.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2019 EUR 43.333.558,90.

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Wertentwicklung	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	absolut in EUR	in %
Fondsvermögen	43.450.968,54	43.216.149,25	42.324.674,94	234.819,29	0,54%
Anzahl der umlaufenden Anteile	49.521	49.521	49.521		
Wert eines Anteils	877	873	855		

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2019 erzielte die Investment-KG Erträge aus ihrer Beteiligung an der Objekt KG. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde am 31.07.2016 übernommen. Seitdem erhält die Investment-KG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die teilweise aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust als Anschaffungskostenminderung und teilweise als Erträge berücksichtigt wurden. Im Jahr 2019 wurden aufgrund monatlicher Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG insgesamt EUR 3.065.929,80 (VJ: EUR 3.065.929,80) vereinnahmt. Davon wurden als Ertrag EUR 2.131.651,73 (VJ: EUR 366.675,94) berücksichtigt.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 264.730,11 (VJ: EUR 253.297,83) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1,56	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00



	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
c) Verwaltungsvergütung	156.000,40	153.975,44
d) Verwahrstellenvergütung	35.390,00	35.405,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	32.000,00	37.703,29
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.666,00	8.554,19
Sonstige		
- Beiträge	472,50	447,50
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	16.889,17	0,00
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	8.000,00	10.146,65
- Nebenkosten Geldverkehr	5.708,10	6.650,40
- Negativzinsen	1.602,38	414,60
	41.338,15	
	264.730,11	253.297,83

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-156,11	-1.561,11
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	156,11	1.561,11
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	38,02	380,24
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-38,02	-380,24
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00



	Treuhandkommanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-7.729.051,53	-7.730.768,75
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	7.729.051,53	7.730.768,75
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.882.585,79	1.883.004,06
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-1.882.585,79	-1.883.004,06
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 13 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2014 und 2015 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 3.068.270,21 festzustellen. Er wird mit den aufgelaufenen Verlusten verrechnet.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditistin EUR	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile) EUR
	0,00	1.000,00	10.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	795,40	7.953,95
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-57,48	-575,04
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	38,02	380,24
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	23,93	239,35
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	799,88	7.998,49



	Treuhandskmanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
	49.510.000,00	49.521.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	43.207.399,90	43.216.149,25
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-2.832.818,40	-2.833.450,92
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	1.882.585,79	1.883.004,06
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.185.002,87	1.185.266,15
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	43.442.170,16	43.450.968,54

XI. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 13 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2014 und 2015 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 beachtet.

Nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2019 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditistin EUR	Treuhandskmanditistin (eigene Anteile) EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00	10.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	-175,02	-1.750,29
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-57,48	-575,04
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	-29,58	-295,75
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	61,96	619,59
Summe Kapitalkonten	0,00	799,88	7.998,51

	Treuhandskmanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	49.510.000,00	49.521.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	2.475.500,00	2.475.500,00



	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)		
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	-7.313.792,44	-7.315.717,75
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	-2.832.818,40	-2.833.450,92
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)		
* Ergebnisse Vorjahre	-1.464.307,67	-1.464.633,00
* Ergebnisse Geschäftsjahr	3.067.588,66	3.068.270,21
Summe Kapitalkonten	43.442.170,15	43.450.968,54

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

Die Gesamtkostenquote beträgt zum 31.12.2019 0,61 % und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Objekt KG) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Im Geschäftsjahr 2019 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen. Auf Ebene der Objekt KG ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen in Höhe von 107.960,96 Euro (netto) angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: rund 0,25% netto).

Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2019 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an:

Vergütungen	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.666,00	8.554,19
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	156.000,40	153.975,44
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0	0
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.390,00	35.405,76
	200.056,40	197.935,39

Rückvergütungen

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

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

XIII. Angaben zur Derivateverordnung

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

XIV. Nachtragsbericht



Durch die außergewöhnliche Entwicklung in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie befindet sich das Land derzeit in der wohl größten Krise seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Durch die Schließung von Einzelhandelsgeschäften sind auch verschiedene Mieter der Objekt KG betroffen. Auch die prognostizierten negativen Folgen einer wirtschaftlichen Rezession, verbunden mit Mietausfällen, werden sich voraussichtlich negativ auf die Objekt KG und damit mittelbar auch auf die Investment-KG auswirken.

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden in einer Reihe von Ländern von behördlicher Seite weitreichende Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen angeordnet. In Deutschland wurde beschlossen, dass landesweit alle Geschäfte geschlossen bleiben müssen, soweit sie nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Die Schließungsanordnungen sind landesspezifisch unterschiedlich, jedoch gelten Ausnahmen im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auch für die Gastronomie wurden Restriktionen erlassen. Darüber hinaus wurden bereits in Deutschland Gesetze verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. Für diesbezügliche gesetzliche Regelung sieht unter anderem eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen im Falle der Nichtleistung der Mietzahlungen in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vor, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei im Grundsatz bestehen.

Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch werden die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen bzw. haben bereits zu ersten Insolvenzen und Beantragung von Schutzschirmmaßnahmen geführt. Dies erhöht für die Objekt KG und damit mittelbar auch für die Investment-KG das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Mietpartner nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen, wie sie sich laut der verabschiedeten gesetzlichen Regelung für Deutschland ergeben können, ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichterigungsrisiko ergeben. Zudem können temporär Entlastungsmaßnahmen für den Centerbetrieb sowie für einzelne Mietpartner erforderlich werden. All dies wird Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2020 sowie auf die Bewertung der Immobilien haben. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen und Stützungsmaßnahmen ab.

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

XV. Organe

Komplementär

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

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

Geschäftsführung

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

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

Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) für die Investment-KG wurde die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ILG) mit Sitz und Geschäftsanschrift in München bestellt. Geschäftsführer der KVG sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach, Herr Florian Lauerbach und Herr Andreas Oberem (ab 30.01.2019 bis zum 09.04.2020), jeweils München.

München, den 07.05.2020

Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

ILG Komplementär I GmbH

ILG Kommanditist I GmbH

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer



2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Unternehmensstruktur

Bei der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „Investment-KG“ oder „AIF“) handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen. Als externe 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. Des Weiteren ist die ILG als Treuhandkommanditistin der Investment-KG mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von 10.000 Euro beigetreten, die sie auf eigene Rechnung hält. Die Beteiligungen beitretender Anleger hält die ILG gem. § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänderin für die Anleger.

Anleger beteiligen sich an dem Alternativen Investmentvermögen (AIF) mittelbar als Treugeber über die ILG als Treuhandkommanditisten. 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. 5 Prozent Ausgabeaufschlag hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

Anlageziel des AIF ist es, Investitionen in der Anlageklasse Immobilien mittelbar über die Beteiligung an einer Objektgesellschaft zu tätigen und dadurch während der Laufzeit des AIF Liquiditätsüberschüsse zu erzielen, die an die Anleger nach den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausgezahlt werden (Ausschüttungen). Zur Erreichung des Anlageziels hat der AIF gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien und Anlagegrenzen eine Gewerbeimmobilie im Bereich Einzelhandel (Einkaufszentrum Forum Gummersbach, Steinmüllerstraße/Kampstraße, 51643 Gummersbach, nachfolgend auch „Zielinvestment“) erworben; der Erwerb ist nicht unmittelbar, sondern im Wege eines Erwerbs einer Mehrheitsbeteiligung (rund 94,9 %) an der Objekt KG erfolgt, die Eigentümerin des Einkaufszentrums Forum Gummersbach 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: 31.12.2019

Investment-KG	Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Fonds-Typ	Geschlossener Publikumsfonds
Sitz	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HR A 103014
Steuernummer	143/505/51124, Finanzamt München Körperschaften
Anzahl Gesellschafter zum Stichtag	1.097
Anzahl der umlaufenden Anteile zum Stichtag	49.521
Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag zum Stichtag	51.996.500 Euro, davon einbezahlt 51.996.500 Euro
Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände	0 %
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
Zielinvestment	Einkaufszentrum Forum Gummersbach
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	2015 (Platzierungsbeginn) Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2034. Eine Verlängerung maximal zweimal um jeweils bis zu 5 Jahre nach dem 31.12.2034 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	49.521.000 Euro
Treuhandkommanditist	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Jahresabschlussprüfer	ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Platzierungsgarantie	Die ILG Holding GmbH garantiert die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Investment-KG zum 31.12.2016. Die Vollplatzierung ist zum 16.05.2016 erfolgt. Die Platzierungsgarantie wurde nicht in Anspruch genommen.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,10 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.500 Euro (inkl. Umsatzsteuer).

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

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

Die ILG hat die Geschäfte des AIF in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu führen; sie hat die zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen nach diesem Gesellschaftsvertrag bestehenden Zustimmungsvorbehalte für die Gesellschafterversammlung zu beachten. Die ILG hat die Anleger des AIF fair zu behandeln. Sie darf und wird im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit (z.B. bei der Ergebniszuweisung) die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen. Die Haftung der KVG richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag mit der KVG ist 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 31.12.2019 an Dritte wie folgt ausgelagert:



Auslagerungsdienstleistungen

a) Fondsbuchhaltung

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

b) KVG-Buchhaltung

Die Aufgaben der KVG-Buchhaltung umfassen u.a. die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und termingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der KVG, die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung, die Abstimmung der Konten der KVG sowie die Unterstützung der Erstellung der Jahresabschlüsse für die KVG. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

c) Controlling

Zu den Aufgaben des Controlling gehört die Überwachung der Ertrags- und Kostenlage der KVG und dem von ihr verwalteten AIF sowie der weiteren wirtschaftlichen Steuerungsgrößen (bspw. Liquidität und Forderungsbestand), jeweils monatlich revolvierend. Die Controlling-Funktion unterstützt die KVG zudem dadurch, dass sie die regelmäßige Erhebung bestimmter Kennzahlen (wie z.B. Vermietungsstand, Gesamtausschüttung an Anleger, Vermietungsleistung in Quadratmeter p.a., Güte der Anschlussvermietung, Platzierungs-geschwindigkeit und durchschnittliche Zeichnungshöhe) konsolidiert und der Geschäftsführung der KVG fortlaufend Bericht erteilt. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

d) Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement stellt dem Portfoliomanagement in der KVG entscheidungsvorbereitende Liquiditäts-Reports und -Analysen zur Verfügung. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

e) Compliance

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

f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)

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

g) Asset Management

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

h) Centermanagement (Objektbetreuung)

Die Tätigkeiten des Centermanagements umfassen die örtliche kaufmännische und technische Verwaltung im Objekt sowie Bereiche der dezentralen kaufmännischen und technischen Verwaltung. Hierzu gehören insbesondere die Vorbereitung der Vermietung und die Überwachung aller objektbezogenen Miet-, Nutzungs- und Gestattungsverträge, aller Wartungs-, Reinigungs-, Bewachungs- sowie sonstiger Dienstleistungsverträge, aller Energieversorgungsverträge, aller Verträge betreffend Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Zudem sind die Betreuung der Mieter, die Koordination von Marketing-Maßnahmen, die Aufstellung von jährlichen Maßnahmen- und Budgetplänen für das Objekt 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 HBB Centermanagement GmbH, Brooktorkai 22, 20457 Hamburg. Der Vertrag über das Centermanagement ist zwischen der HBB Centermanagement GmbH und der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Forum Gummersbach mbH & Co. KG (Objekt KG) geschlossen.

2.2 Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2019 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.



1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG konnte 2016 das Einkaufszentrum Forum Gummersbach mittelbar über die Beteiligung an der Objekt KG angebunden werden. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen. Es handelt sich beim Forum Gummersbach um ein Multi-Tenant-Objekt (über 60 Mieter) zur Einzelhandelsnutzung.

Am 22.07.2015 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb und die Abtretung von 94,9 % der Kommanditanteile an der Objekt KG zwischen den Verkäufern und der Investment-KG als Käuferin geschlossen. Der Kaufvertrag sieht eine mögliche Erhöhung oder Reduzierung des Kaufpreises um bis zu 595.000 Euro vor, sofern die tatsächlichen nicht umlagefähigen Nebenkosten der Immobilie im Jahr 2017 unter oder über dem zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages kalkulierten Wert liegen. Die Kaufpreisveränderung ergibt sich dabei aus der Differenz der nicht umlagefähigen Nebenkosten zum kalkulierten Betrag multipliziert mit dem Faktor 17,00, maximal jedoch 595.000,00 Euro. Die finale Kaufpreishöhe ist diesbezüglich damit erst nach Vorliegen der Nebenkostenabrechnung 2017 zu ermitteln. Diese ist erst im Jahr 2020 erfolgt und es hat sich eine Reduzierung des Kaufpreises um rund 565 TEUR ergeben, die im Jahresabschluss für das Jahr 2020 berücksichtigt wird.

Im Berichtsjahr erbrachte die ILG im Wesentlichen das Fondsmanagement, steuerte und überwachte die Immobilienbewirtschaftung und trug für die monatlichen Auszahlungen an die Kommanditisten Sorge.

2. Investitionen

Immobilienportfolio / Investitionen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Investitionen.

Die Objekt KG ist Eigentümerin des Einkaufszentrums Forum Gummersbach, dessen Entwicklung planmäßig verläuft.

3. Finanzierung

Am 31.08.2015 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von 39.000.000 Euro geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2030. Die Auszahlung ist am 01.08.2016 erfolgt. Es handelt sich um ein Darlehen mit veränderlichem Zins basierend auf dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Kreditmarge von 0,89 %. Falls der Referenzzins unter Null fällt, wird er mit Null angesetzt. Um den veränderlichen Zins langfristig abzusichern, wurde am 31.08.2015 ein Zinstauschgeschäft (Swapvereinbarung / Forward Swap) über 39.000.000 Euro abgeschlossen. Dabei wurde ein Festzinssatz gegen den 3-Monats-Euribor getauscht. Der 3-Monats-Euribor wird damit egalisiert. Die Zahlungsverpflichtung der Objekt KG setzt sich somit zusammen aus der Zahlung des Festzinssatzes an den Swappartner und der Zahlung der Kreditmarge an die Bank. Damit sind die Zinskonditionen bis zum 31.12.2030 fixiert. Der an den Swappartner zu bezahlende Zinssatz beträgt 1,09 % p.a. ab 01.08.2016 bis zum 30.06.2026 und danach 2,52 % p.a. bis zum 31.12.2030. Der insgesamt zu leistende Zinssatz beträgt damit 1,98 % p.a. (1,09 % + 0,89 %) bis zum 30.06.2026 und danach 3,41 % p.a. (2,52 % + 0,89 %) bis zum 31.12.2030. Der Monat wird in beiden Fällen mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet (Zahlungsmodalität act/360). Das Darlehen ist ab 01.10.2016 in Höhe von 0,50 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zu tilgen und wurde im Berichtsjahr 2019 in Höhe von 199.166,92 EUR planmäßig (inkl. ersparter Zinsen) getilgt, so dass es deshalb zum 31.12.2019 in Höhe von 38.353.091,28 Euro (VJ: 38.552.258,20 Euro) valutiert. Die Tilgungsraten der einzelnen Jahre sind fixiert und bilden weitgehend die Modalitäten eines annuitätischen Darlehens ab, bei dem die Tilgungen aufgrund ersparter Zinsen steigen. Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich.

4. Immobilienbewirtschaftung

Das Einkaufszentrum wurde 2019 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb des Objekts läuft weitestgehend plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei rund 97 %. Die Besucherfrequenzen lagen im Berichtsjahr stabil auf hohem Niveau.

Durch die außergewöhnliche Entwicklung in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie befindet sich das Land im Jahr 2020 in der wohl größten Krise seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Durch die Schließung von Einzelhandelsgeschäften sind auch verschiedene Mieter der Objekt KG betroffen. Auch die prognostizierten negativen Folgen einer wirtschaftlichen Rezession, verbunden mit Mietausfällen, werden sich voraussichtlich negativ auf die Objekt KG und damit mittelbar auch auf die Investment-KG auswirken. Die Umsetzung eines geplanten Food Court zur Aufwertung der Mall wird um ein paar Monate nach hinten verschoben.

5. Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 528.421,57 Euro (VJ: 561.972,90 Euro).

6. Gesellschafterversammlungen/Gesellschafterbeschlüsse

Im Zeitraum vom 06.12.2019. bis 09.01.2020 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2018 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH
- c) Entlastung des geschäftsführungsbefugten Gründungskommanditisten ILG Kommanditist I GmbH
- d) Bestellung von Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Merl Bittner und Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Alfons Ambros von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zur Jahresabschlussprüfung 2019

2.3 Wirtschaftsbericht



1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2019 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % gestiegen. Im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren, in denen das Wachstum 1,5% (2018) und 2,5 % (2017) betrug, hat die Dynamik deutlich nachgelassen. Positive Wachstumsimpulse kamen weiterhin vor allem aus dem Inland, insbesondere durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch anhaltend hohe Bauinvestitionen. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt profitierten, legten preisbereinigt um 1,6 % und die Ausgaben des Staates um 2,5 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2019 preisbereinigt um 3,8 %, hier wurde im Vergleich zum Vorjahr insbesondere mehr im Tiefbau und im Wohnungsbau investiert.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,3 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (VJ: 5,2 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2018 um 1,4 %. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Preisanstieg war durch die verhaltene und unterjährig sogar teilweise rückläufige Preisentwicklung im Bereich Energie von 1,4 % (VJ: 4,6 %) bedingt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2019 um 1,2 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und steigenden Realeinkommen ging die Konsumneigung der Verbraucher im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, befand sich aber nach Einschätzung der GfK weiter auf einem sehr guten Niveau. Die Sparquote lag 2019 mit 10,9 % (VJ: 11,0 %) nahezu auf Vorjahresniveau und die privaten Konsumausgaben, die 52,2 % des BIP ausmachten, stiegen preisbereinigt um 1,6 % an.

b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 15,6 % auf 91,3 Mrd. Euro (VJ: 79,0 Mrd. Euro) erreichte der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland nach Angaben von JLL einen neuen Rekordwert. Dabei dominieren mit rund 64 % des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 12 % (VJ: 13 %). Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2019 auf knapp 1,8 Mrd. Euro (VJ: 1,4 Mrd. Euro), was einem Anstieg von 29 % gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr entspricht. JLL nennt die höhere Anzahl von einigen großvolumigen Transaktionen als einen Grund für den Anstieg. Das durchschnittliche Volumen stieg von 56,7 Mio. Euro auf 71,9 Mio. Euro. Wie im Vorjahr waren es auch 2019 vor allem deutsche Investoren, die 71 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinen.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 3,3 % und real 2,7 % mehr Umsatz als 2018. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der wachsende Onlinehandel bei. Nach Berechnungen des Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,4 % auf nunmehr ca. 57,8 Mrd. Euro an. Das entspricht einem Anteil von etwa 10,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2019, der sich nach HDE-Angaben auf 537,4 Mrd. Euro belief.

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2019 ein nominales Umsatzwachstum von 1,3 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins Textilwirtschaft um 2,0 % niedrigere Umsätze verzeichnete. Neben dem weiter wachsenden Verkaufsflächenangebot verstärkt insbesondere der kontinuierlich und stark wachsende Onlinehandel die Wettbewerbssituation im stationären Einzelhandel und absorbiert weiterhin einen großen Teil des Umsatzwachstums des Einzelhandels.

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, ist im Jahr 2019 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland, trotz gedämpfter Stimmung im Einzelhandel, um 4 % auf 500.100 m² angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 430 m² (VJ: 445 m²) verringert. 54 % (VJ: 52 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

Rund 10,4 % aller Einzelhandelsumsätze in Deutschland wurden 2019 online generiert. Besonders stark gewachsen (+14,2 %) ist der Onlinehandel mit Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden wie z.B. Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte), der gemessen an seinem Anteil am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel (< 1,3 %) aber weiterhin ein Nischengeschäft blieb. Das größte Segment Elektronikartikel & Telekommunikation wuchs um 11,5 %, während das umsatzmäßig zweitgrößte Einzelhandelssegment Mode um 11,4 % zulegte. Der Online-Anteil des Umsatzes mit Bekleidung und Textilien ist 2019 nach Berechnungen des Bundesverbands des Deutschen Textileinzelhandels um rund fünf Prozent gewachsen und lag bei 23,5 %.

Der Trend, dass reine Onlinehändler physische Shops in zentralen Lagen anmieten oder stationäre Einzelhändler im Rahmen von Firmenakquisitionen übernehmen bzw. Kooperationen mit stationären Einzelhändlern eingehen, um eine für die Konsumenten immer wichtiger werdende Multi-Channel-Fähigkeit zu erreichen, setzte sich auch 2019 fort. Der Online- und Offlinehandel wächst wie in den Vorjahren weiter zusammen.

c) Marktentwicklung am Objektstandort

Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln. Köln liegt rd. 50 km westlich entfernt. In der Regionalplanung wird Gummersbach mit rd. 50.000 Einwohnern als Mittelzentrum klassifiziert. Der Oberbergische Kreis hat rd. 270.000 Einwohner. Gummersbach ist im Kreis die mit Abstand bevölkerungsreichste Stadt. In vergleichsweise geringer Entfernung sind mit Wipperfurth, Meinerzhagen, Olpe, Waldbröl und Engelskirchen Städte mit gleicher zentralörtlicher Bedeutung vorhanden. Sie weisen jedoch deutlich geringere Einwohnerzahlen (die größte der genannten Städte ist Olpe mit rd. 25.000 Einwohnern) und zum Teil auch unterdurchschnittliche Zentralitätswerte auf. Hierunter versteht man ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort.

Die Wirtschaftsstruktur von Gummersbach wird, anders als im Oberbergischen Kreis, im Wesentlichen von Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche geprägt, in der rd. 70 % der Beschäftigten arbeiten. Die Arbeitskräftenachfrage in der Region ist weiterhin hoch, so werden vor allem Fachkräfte gesucht. Die Arbeitslosenquote in Gummersbach liegt bei 6%, damit jedoch im Vergleich unter der Arbeitslosenquote für das Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 7,4 % (Stand April 2020).

Der Mikrostandort des Einkaufszentrums ist gut in das städtische Verkehrsgerüst und damit auch in das regionale Hauptverkehrsgerüst eingebunden. Neben der Veranstaltungshalle „Halle 32“, dem Neubau der Heimspielstätte des VfL Gummersbach (Schwalbe Arena), dem bereits bestehenden Campus Gummersbach und dem Stadtgarten im Umfeld des Einkaufszentrums fördern Wohnbauvorhaben mit bis zu 160 Wohneinheiten auf dem Ackermann-Gelände die städtebauliche Integration des Einkaufszentrums. Mit dem „Quartier 4“ wächst das moderne Stadtquartier von Gummersbach um eine weitere Wohnanlage. Auf dem ehemaligen Steinmüllergelände in Gummersbach entsteht derzeit ein hybrides Bürogebäude mit integrierter Gastronomie und Kunstgalerie. Der Neubau umfasst und überspannt die bestehende historische Halle 51. Diese wird als Restaurant umgenutzt. Der Büroneubau wird im Dachgeschoss eine Bar und einen Beachclub erhalten. Die Sichtbetonkonstruktion des Neubaus bildet einen zurückhaltenden Kontrast zur Ziegelkonstruktion des Bestandsgebäudes.

34 Eigentumswohnungen entstehen auf dem östlich gelegenen Baufeld des Areal, aufgeteilt auf zwei Gebäude und durch einen Innenhof miteinander verbunden. Für eine weitere Belebung des Gesamtareals sorgen zudem die Niederlassungen bzw. Firmensitze von Ferchau sowie Steinmüller Babcock Environment. Insgesamt arbeiten aktuell rd. 600 Personen auf dem Steinmüller-Areal, wobei die Zahl der Beschäftigten nach Abschluss der Revitalisierung bis auf 1.500 Arbeitsplätze steigen dürfte. Das Einkaufszentrum übernimmt



als wesentlicher Ankerbaustein eine bedeutende Magnetfunktion für dieses attraktive innerstädtische Quartier und für das angrenzende, gewachsene Innenstadtzentrum. Zwischen Halle 32 und dem Einkaufszentrum „Forum Gummersbach“ finden Filmliebhaber- und liebhaberinnen seit Juli 2019 das „Seven“ - so betitelt wegen der sieben Säle, die der Komplex umfasst. Insgesamt verfügt das Kino über fast 1.200 Sitzplätze, im größten Saal finden rund 300 Gäste Platz, im kleinsten 80. Das Obergeschoss bietet einen VIP-Bereich mit größeren Sesseln und zusätzlicher Beinfreiheit, im Erdgeschoss lädt die Gastronomie „tavola“ zu italienischen Spezialitäten ein. Die hinterleuchtete Profilglas-Fassade des Kinos kann abends dank LED-Technik in bestem Licht erstrahlen, bei Heimspielen des VfL Gummersbach in Blau und Weiß. Das Grundstück umfasst 4500 Quadratmeter. In dem Komplex steckt Zusatznutzen: So beabsichtigt die Technische Hochschule Köln, Campus Gummersbach, einige Säle tagsüber mit Vorlesungen zu belegen. Und im Obergeschoss stehen an der Nordseite des Gebäudes 370 Quadratmeter als Fläche für eine Facharztpraxis zur Verfügung. Zudem bietet der Neubau dem Nachbarn Halle 32 Raum für Lagerzwecke.

2. Geschäftsverlauf

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

3. Lage

a) Ertragslage

Im Jahr 2019 erzielte die Investment-KG Erträge. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde am 31.07.2016 übernommen. Seitdem und auch im Jahr 2019 erhält die Investment-KG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die im Jahr 2019 3.065.929,80 Euro (VJ: 3.065.929,80 Euro) betragen und die allerdings aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust dort im wesentlichen als Anschaffungskostenminderung und lediglich in Höhe von 2.131.651,73 Euro (VJ: 366.675,94 Euro) als Ertrag berücksichtigt wurden.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von 264.730,11 Euro (VJ: 253.297,83 Euro) setzen sich im Wesentlichen aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1,56	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	156.000,40	153.975,44
d) Verwahrstellenvergütung	35.390,00	35.405,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	32.000,00	37.703,29
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.666,00	8.554,19
Sonstige		
- Beiträge	472,50	447,50
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	16.889,17	0,00
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	8.000,00	10.146,65
- Nebenkosten Geldverkehr	5.708,10	6.650,40
- Negativzinsen	1.602,38	414,60
	41.338,15	
	264.730,11	253.297,83

b) Finanzlage

Zum 31.12.2019 betragen die Bilanzsumme 43.556.970,21 Euro (VJ: 43.343.650,46 Euro) und das Eigenkapital 43.450.968,54 Euro (VJ: 43.216.149,25 Euro). Der Unterschiedsbetrag im Eigenkapital ergibt sich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres abzüglich der vorgenommenen Ausschüttungen.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 95.840,60 Euro gesunken (VJ: 97.150,07 Euro). Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 10.161,07 Euro (VJ: 30.351,14 Euro).

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

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	3.068.270,21	3.744.412,63
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-1.202.670,49	-3.648.438,76
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.404,34	17.404,24
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	-1.309,47	-5.404,27
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	-20.190,07	5.846,43
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	4.117,00	1.307,71
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.865.621,52	115.127,98
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	0,00
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	934.278,07	2.726.558,50
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	934.278,07	2.726.558,50
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	0,00	0,00
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-2.833.450,92	-2.852.938,32
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.833.450,92	-2.852.938,32
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	-33.551,33	-11.251,84
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	561.972,90	573.224,74
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	528.421,57	561.972,90

c) Vermögenslage

Zum 31.12.2019 wurden neben den Anschaffungsnebenkosten auf die Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 118.740,00 Euro (VJ: 136.144,00 Euro) auch die erworbene 94,9%ige Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 42.907.073,11 Euro (VJ: 42.638.681,03 Euro) angesetzt. In dem Beteiligungsansatz wurde die Zuschreibung aus der Neubewertung der Beteiligung aufgrund des gestiegenen Verkehrswertes der Immobilie abzüglich der von dieser erhaltenen Kapitalrückzahlungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 528.421,57 Euro gefallen (VJ: 561.972,90 Euro).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2019)	5,75 %	5,75 %

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

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht



1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

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

Vor der Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland erwartete die Bundesregierung in ihrem Ende Januar 2020 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,2 %, welches wesentlich durch eine Steigerung des privaten Konsums gestützt wird. Der ursprünglich erwarteten robusten Entwicklung der Binnenkonjunktur steht jedoch nach Einschätzung der Bundesregierung eine zunehmend schwächere deutsche Exportindustrie gegenüber. Hier wirken sich die Risiken aus den Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Umfeld fort. Unklar ist weiterhin, zu welchem Ergebnis die Verhandlungen zur Ausgestaltung des Brexit gelangen werden und welche kurz- und langfristigen politischen und wirtschaftlichen Folgen dies für die EU haben wird. Weiterhin sind die Handelskonflikte der USA mit China und der EU trotz Ausbleibens der angedrohten nächsten Eskalationsstufe nicht gelöst und verunsichern weiterhin die deutsche Exportwirtschaft. Zusätzlich wirkt sich die Schwäche der deutschen Automobilindustrie, die mit den Folgen des Dieselskandals und den strukturellen Herausforderungen aus dem Übergang zu alternativen Antriebstechnologien belastet ist, auf die Konjunkturerwartungen aus. Der Ausbruch des Coronavirus wird abhängig von Dauer und Schwere der Pandemie signifikante negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und insbesondere auch auf das Konsumklima und die Einzelhandelsumsätze haben. Der Sachverständigenrat zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat in seinem am 30. März 2020 veröffentlichten Sondergutachten anhand von drei Szenarien die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland betrachtet und erwartet einen Rückgang für 2020 in einer Bandbreite von 2,8 % bis 5,4 %. Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus getroffenen Schutzmaßnahmen, wie die temporäre Schließung von Geschäften oder Begrenzung der Besucherzahlen, wirken sich direkt auf die Umsätze der Mieter aus und haben bereits zu ersten Insolvenzen und Beantragung von Schutzschirmmaßnahmen bei unseren Mietern geführt (siehe „Nachtragsbericht“). Zusätzlich kann es auch zukünftig auf der Beschaffungsseite unserer Mieter zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei unseren Mietern kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und unsere Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unserer geschäftsspezifischen Risiken und damit auf unseren Geschäftserfolg auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

b) Entwicklung der Investment-KG

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Ausbruch der Coronavirus-Pandemie erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u. a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen sowie gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen ab. Für das Jahr 2020 waren grundsätzlich aus der Beteiligung an der Objekt KG anteilige Mieteinnahmen von rund 4,653 Mio. Euro prognostiziert, denen anteilige Ausgaben für Zins- und Tilgung, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,635 Mio. Euro gegenüber stehen. Der anteilige Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 3,018 Mio. Euro wird an die Investment-KG ausgeschüttet, so dass die im Jahr 2020 prognostizierten monatlichen Ausschüttungen in Höhe von 5,75 % p.a. auf das Kommanditkapital (rund 2,847 Mio. Euro) an die Anleger rechnerisch resultieren. Wir erwarten jedoch, dass die Umsatzerlöse (Mieteinnahmen) bedingt durch die Pandemie unterhalb der geplanten Zahlen liegen werden. Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Investment-KG wird die KVG regelmäßig überprüfen, ob die geplanten monatlichen Ausschüttungen an die Anleger nicht auszusetzen oder zu reduzieren sind. Vorsorglich wurde bereits eine Reduzierung der Ausschüttungen auf 1 % p.a. vorgenommen. Im April wurden 60 % der Nettokaltmieten sowie 47 % der Nebenkostenvorauszahlungen nicht überwiesen. Lediglich 3 der Bestandsmieter zahlen eine Umsatzmiete. Es wird jedoch damit gerechnet, dass die Mieter ihre Mietschulden größtenteils entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Nachgang begleichen werden.

2. Risikobericht

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

a) Risikomanagementsystem

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

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

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

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



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

b) Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht, aufgrund der 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. Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturausschwung, eine Fortdauer der Pandemie oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen wie beispielsweise die zunehmende Entwicklung des Online-Handels zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

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

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

(2) Fonds- und objektbezogene Risiken

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

(4) Liquiditätsrisiken

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

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

(5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteiern

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 aus der laufenden Vermietung der Immobilie. Eine unzureichende Mieterbonität kann zu Mietausfällen führen. 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 Risiko- und Bonitätsüberwachung durch.

(6) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren. In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die KVG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

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



c) Risikosteuerung in der Anlageklasse Handelsimmobilien

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

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

d) Einsatz von Finanzinstrumenten

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

e) Leverages

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2019:

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für die Investment-KG zum Berichtsstichtag gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,99 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,00.

3. Chancenbericht

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

2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, wird darauf hingewiesen, dass die in der Vergangenheit erzielten Erfolge keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Anlage sind.

2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB

1. Anzahl der umlaufenden Anteile

Das gezeichnete Kapital der Investment-KG zum Berichtsstichtag betrug 49.521.000,00 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass 49.521 Anteile im Umlauf waren.

2. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung der Investment-KG fallen grundsätzlich Kosten der KVG, der Komplementäre, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Geschäftsjahr 2019 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:

Vergütungen	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.666,00	8.554,19
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	156.000,40	153.975,44
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0	0
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.390,00	35.405,76
	200.056,40	197.935,39

3. Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände



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

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

c) Aktuelles Risikoprofil

Die gesetzliche Begrenzung einer Belastungsquote gemäß KAGB von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals ist zum Stichtag mit rund 86 Prozent eingehalten.

4. Angaben zur Vergütung von Mitarbeitern und Geschäftsführern

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

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

Im Berichtsjahr betragen die Vergütungen der KVG insgesamt 1.192.419,47 Euro, davon 27.000,00 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2019) insgesamt 9 Mitarbeiter. Hierzu zählen drei Geschäftsführer und 6 Mitarbeiter in Vollzeit. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG die drei Geschäftsführer, der Leiter des Risikomanagements und der Leiter des Fonds- und Finanzmanagements. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen der Mitarbeiter, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, belief sich auf 634.941,26 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 557.478,21 Euro.

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

5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Die Anlagebedingungen wurden nach Maßgabe des mit Wirkung zum 18. März 2016 in Kraft getretenen sog. „OGAW-V Umsetzungsgesetzes“ geändert. Die geänderten Anlagebedingungen wurden im Bundesanzeiger am 08.03.2017 bekannt gemacht.

3. Bilanzzeit

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

München, den 07.05.2020

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Investmentbetriebsvermögens zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



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

München, den 15. Juni 2020

ETLAG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ambros, Wirtschaftsprüfer

Bitmer, Wirtschaftsprüfer

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

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

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