



Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Sitz: Münschen

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 103014

Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss 2021
 - 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2021
 - 1.2 Bilanz zum 31.12.2021
 - 1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021
 - 1.4 Anhang
- 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
 - 2.1 Grundlagen der Gesellschaft
 - 2.2 Tätigkeitsbericht
 - 2.3 Wirtschaftsbericht
 - 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 2.5 Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis
 - 2.6 Spezialgesetzliche Angaben nach dem KAGB
- 3. Bilanzzeit
- 4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers
- 1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2021**

Vermögensübersicht	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	44.684.341,83	99,82%

Vermögensübersicht	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	%
2. Anschaffungsnebenkosten	83.932,00	0,19%
II. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	134.461,92	0,30%
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Andere	2.230,53	0,00%
Summe Vermögensgegenstände	44.904.966,28	100,31%
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	54.700,00	0,12%
II. Rückstellungen	83.125,43	0,19%
Summe Schulden	137.825,43	0,31%
C. Fondsvermögen	44.767.140,85	100,00%

1.2 Bilanz zum 31.12.2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021		Anteil an der Bilanzsumme		31.12.2020
	EUR	EUR	%		EUR
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)		44.768.273,83	99,70%		43.988.517,38
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
Täglich verfügbare Bankguthaben		134.461,92	0,30%		53.742,41
3. Forderungen					
Andere Forderungen		2.230,53	0,00%		5.400,75
Summe Aktiva		44.904.966,28	100,00%		44.047.660,54

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		83.125,43	0,19%		99.928,68
2. Kredite					
von Kreditinstituten		0,00	0,00%		0,00



3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.610,71	0,01%	3.172,90
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		683,90	0,00%	640,15
b) Andere		50.405,39	0,11%	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile				
Kapitalanteil Komplementär	0,00		0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	49.521.000,00		110,28%	49.521.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.475.500,00		5,51%	2.475.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	9.113.011,87		20,29%	7.931.132,45
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten				
Gewinn-/Verlustkonto	-4.537.819,90		-10,11%	-5.847.764,69
Entnahmekonto	-13.168.085,61		-29,32%	-11.445.893,74
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	1.363.534,49	44.767.140,85	3,04%	1.309.944,79
Summe Passiva		44.904.966,28	100,00%	44.047.660,54

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

Investmenttätigkeit	01.01.2021-31.12.2021		01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.621.735,23		1.572.870,62
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00		0,00
Summe der Erträge		1.621.735,23	1.572.870,62
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00		0,00
c) Verwaltungsvergütung	158.349,24		152.067,10
d) Verwahrstellenvergütung	35.819,01		34.619,51
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.360,00		34.550,00



Investmenttätigkeit	01.01.2021-31.12.2021		01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
f) Sonstige Aufwendungen	29.672,49		41.689,22
Summe der Aufwendungen		-258.200,74	-262.925,83
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.363.534,49	1.309.944,79
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.363.534,49	1.309.944,79
5. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.199.283,42		497.134,55
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-17.404,00		-17.404,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.181.879,42	479.730,55
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.545.413,91	1.789.675,34

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

Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274 und 288 HGB 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 KAGB. 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 31.12.2021 durch einen Immobiliensachverständigen ein Verkehrswert in Höhe von EUR 81.240.000,00 (VJ: EUR 81.230.000,00) 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	29.262.956	31.07.2016	München	44.684.342

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
b.	Art und Lage	Einkaufszentrum, Steinmüllerallee 5, 51643 Gummersbach
c.	Bau-/Erwerbsjahr	2015/2016
d.	Gebäudenutzfläche	22.428 qm
e.	Leerstandsquote	rund 8,4%
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2021	rund 2,6%
g.	Fremdfinanzierungsquote	rund 46,7 %

Investition in Immobilien	Objekt	Forum Gummersbach
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	rund 6 Jahre
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	81.240.000,00 €
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	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in EUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in EUR
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG	8.001.200,60	0,00	174.041,49	174.041,49

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Abschreibung 2021	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2021
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG	2,2%	17.404,00	90.109,49	83.932,00

IV. Angabe der während des Berichtszeitraums getätigten Käufe und Verkäufe

Käufe

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

Verkäufe

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

V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2021 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 17.969,01 (VJ: EUR 28.809,51) sowie für Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von EUR 50.760,00 (VJ: EUR 51.000,00).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsansprüchen von Kommanditisten in Höhe von EUR 683,90 (VJ: EUR 640,15), aus der Abwicklung des Zweitmarktverkaufs der Kommanditbeteiligung eines Anlegers (Durchlaufposten) in Höhe von EUR 50.405,39 (VJ: EUR 0,00) sowie aus Druck-/Versandkosten der Geschäftsberichte in Höhe von EUR 3.172,90 (VJ: EUR 3.172,90).

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

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



Die Investment-KG ist 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 134.461,92 (VJ: EUR 53.742,41).

Sonstige Vermögensgegenstände gegenüber dem Gesellschafter ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestanden in Höhe von EUR 2.230,53 (VJ: EUR 5.393,25) aus der Schlussrechnung der Vergütungen.

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 31.12.2021 auf EUR 44.767.140,85 (VJ: EUR 43.943.918,81).

Anteilswert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2021 EUR 44.767.140,85.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2021 EUR 44.355.529,83.

Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

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

VI. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	Wertentwicklung absolut	Wertentwicklung
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
Fondsvermögen	44.767.140,85	43.943.918,81	43.450.968,54	823.222,04	1,87%
Anzahl der umlaufenden Anteile	49.521	49.521	49.521		
Wert eines Anteils	904	887	877		

VII. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2021 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 Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die teilweise aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust als Anschaffungskostenminderung und teilweise als Erträge berücksichtigt wurden. Im Jahr 2021 wurden aufgrund der Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG insgesamt EUR 2.023.858,20 (VJ: EUR 525.341,90) vereinnahmt. Als Beteiligungsertrag wurden EUR 1.621.735,23 (VJ: EUR 1.572.870,62) zugewiesen.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 258.200,74 (VJ: EUR 262.925,83) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	158.349,24	152.067,10
d) Verwahrstellenvergütung	35.819,01	34.619,51
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.360,00	34.550,00
f) Sonstige Aufwendungen		

davon:



	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Haftungsvergütung	8.871,11	8.519,17
Sonstige		
- Beiträge	532,00	465,00
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	9.783,34	13.495,33
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	437,81	12.082,29
- Nebenkosten Geldverkehr	4.676,75	4.789,50
- Negativzinsen	253,69	2.337,93
- Beiratsvergütung	4.500,00	
- Sonstiges	617,79	
	29.672,49	
	258.200,74	262.925,83

VIII. Verwendungsrechnung

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	
	EUR	EUR	
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-91,64	
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	91,64	
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00	
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	27,53	
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-27,53	
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	
	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	-916,35	-4.536.811,91	-4.537.819,90
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	916,35	4.536.811,91	4.537.819,90
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00



	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	275,34	1.363.231,61	1.363.534,49
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-275,34	-1.363.231,61	-1.363.534,49
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 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 2.545.413,91 festzustellen. Er wird mit den aufgelaufenen Verlusten verrechnet.

X. Entwicklungsrechnungen

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
	0,00	1.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	810,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-34,80
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	27,53
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	23,87
II, Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	826,60

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
	10.000,00	49.510.000,00	49.521.000,00
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	8.099,48	43.935.009,32	43.943.918,81



	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-348,00	-1.721.809,07	-1.722.191,87
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	275,34	1.363.231,61	1.363.534,49
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	238,66	1.181.616,89	1.181.879,42
II, Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	8.265,49	44.758.048,75	44.767.140,85

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 31.12.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin	Gründungskommanditistin
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)		
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	-258,52
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-34,80
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)		
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	68,52
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	51,40
Summe Kapitalkonten	0,00	826,60

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	10.000,00	49.510.000,00	49.521.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	2.475.500,00	2.475.500,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)			
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	-2.585,74	-11.443.049,48	-11.445.893,74

	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	-348,00	-1.721.809,07	-1.722.191,87
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)			
* Ergebnisse Vorjahre	685,22	3.392.558,81	3.393.312,55
* Ergebnisse Geschäftsjahr	514,01	2.544.848,50	2.545.413,91
Summe Kapitalkonten	8.265,49	44.758.048,76	44.767.140,85

XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt zum 31.12.2021 0,58 % und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten der Investment-KG (ohne Kosten bei der Objekt KG) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Im Geschäftsjahr 2021 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen. Auf Ebene der Objekt KG ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 110.949,52 (netto) angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: rund 0,25% netto).

Vergütungen

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

Vergütungen	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.871,11	8.519,17
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	158.349,24	152.067,10
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.819,01	34.619,51
	203.039,36	195.205,78

Rückvergütungen

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

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

XIII. Angaben zur Derivateverordnung

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

XIV. Nachtragsbericht

Durch die Schließung von Einzelhandelsgeschäften in Folge der weltweiten Covid 19 Epidemie waren 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 waren in einer Reihe von Ländern von behördlicher Seite weitreichende Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen angeordnet. In Deutschland wurde beschlossen, dass landesweit alle Geschäfte geschlossen bleiben müssen oder nur eingeschränkt öffnen können („Click and Collect“), soweit sie nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Die Schließungsanordnungen waren landesspezifisch unterschiedlich, jedoch galten 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 in Deutschland Regelungen verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete blieb dabei im Grundsatz bestehen.

Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021 und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen 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 ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko ergeben. Zudem waren temporär Entlastungsmaßnahmen für den Centerbetrieb sowie für einzelne Mietpartner erforderlich. Einzelne Mieter der Objekt KG, die von behördlich angeordneten Ladenschließungen betroffen waren, haben ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 1.475 aufgelaufen sind. Im Jahresergebnis 2021 der Objekt KG wurde bereits eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage vorgenommen, die auf Basis der in der Pandemiebekämpfung nun abklingenden gesetzlichen Einschränkungen für ausreichend erachtet werden.

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

All dies wird Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2022 sowie auf die Bewertung der Immobilie haben. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

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 15.04.2022

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 2021

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 haben sich an dem Alternativen Investmentvermögen (AIF) mittelbar als Treugeber über die ILG als Treuhandkommanditisten beteiligt. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 Euro zzgl. 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: 31.12.2021

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	1.098
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 Generalversammlung zu beachten. Die ILG hat die Anleger des AIF fair zu behandeln. Sie darf und wird im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit (z.B. bei der Ergebniszuweisung) die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen. Die Haftung der KVG richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag mit der KVG 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 31.12.2021 an Dritte wie folgt ausgelagert:

Auslagerungsdienstleistungen

a) Fondsbuchhaltung

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

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, Platzierungsgeschwindigkeit 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 Portfoliomangement in der KVG entscheidungsvorbereitende Liquiditäts-Reports und -Analysen zur Verfügung. Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

e) Compliance

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

f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)

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

g) Asset Management



Mit dem Asset Management ist die laufende Verwaltung der Immobilien, einschließlich der kaufmännischen (z.B. Vorbereitung von Neuvermietungen, Mietvertragsaufnahme, Forderungsmanagement, Mietvertragsverwaltung und -verhandlungen) und technischen (z.B. dezentrale Bauüberwachung, -betreuung, -abnahme) Verwaltung der Objekte gemeint. Entscheidungen hinsichtlich der Beteiligung des AIF an der Objektgesellschaft und der von dieser gehaltenen Immobilien (Zielinvestments), die möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen für den AIF haben könnten (z.B. An- und Verkaufsentscheidungen, Vermietungen oder größere Beauftragungen für Instandhaltungen oder Revitalisierungen der Immobilien) sind jedoch nicht Teil des Asset Managements; sie werden vielmehr ausschließlich von der KVG selbst getroffen und nicht an Dritte übertragen. Auslagerungsdienstleister ist die ILG 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-, Reini- gungs-, 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 2021 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.

1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG 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.

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.

3. Finanzierung

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Finanzierungen.

Am 31.08.2015 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von EUR 39.000.000 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 EUR 39.000.000 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 2021 in Höhe von EUR 211.725,92 planmäßig (inkl. ersparter Zinsen) getilgt, so dass es deshalb zum 31.12.2021 in Höhe von EUR 37.935.985,48 (VJ: EUR 38.147.711,40) 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 2021 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb des Objekts läuft weitestgehend plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei rund 92 % (VJ: rund 92%).

Seit Februar 2020 hält die Corona-Pandemie die Welt in Atem. Dieses Ereignis hat insbesondere negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation. Die aktuelle Lage führt u.a. auch zu einem steigenden Risiko des Mietausfalls. Einzelne Mieter der Objekt KG waren von behördlich angeordneten Ladenschließungen aufgrund ihrer Nutzung beispielsweise als Friseursalon oder Bekleidungsgeschäft betroffen und haben deshalb ihre Mietzahlungen an die Objekt KG ganz oder teilweise ausgesetzt, so dass insoweit zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 1.475 (VJ: TEUR 1.705) aufgelaufen sind. Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Im Jahresergebnis 2021 der Objekt KG wurde aus Vorsichtsgründen eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage in Höhe von rd. TEUR 400 vorgenommen, ohne dass diese insoweit bereits einen tatsächlichen Nutzungsentgeltausfall darstellen.

Auf Basis der abgeschlossenen Verträge, der derzeit vorliegenden Erkenntnisse sowie der Planwerte rechnet die Geschäftsführung auch für das Jahr 2022 trotz der Corona-Krise mit einem zufriedenstellenden Ergebnisauf dem Niveau des Jahres 2021.



5. Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von EUR 134.461,92 (VJ: EUR 53.742,41).

6. Gesellschafterversammlungen/Gesellschafterbeschlüsse

Im Zeitraum vom 28.10. bis 30.11.2021 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH
- c) Entlastung des geschäftsführungsbefugten Gründungskommanditisten ILG Kommanditist I GmbH
- d) Bestellung von Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Merl Bittner und Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Alfons Ambros von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung München-Süd, zur Jahresabschlussprüfung 2021

2.3 Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

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

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

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuerrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). Die Preisentwicklung 2021 hat verschiedene Ursachen, darunter Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020. Hier wirkten sich insbesondere die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 sowie der Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr erhöhend auf die aktuelle Gesamtsteuerung aus. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit



wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken. Verantwortlich ist auch hier die hohe Inflation.

b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

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

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

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

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

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

c) Marktentwicklung 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 Wipperfürth, 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 4,7% (VJ: 5,9%; Stand März 2022).

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, der Polizeiwache, dem Kino „Seven“, der Akademie für Gesundheitswirtschaft 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. Des Weiteren wird gerade ein Hotel mit 80 Betten gebaut.

34 Eigentumswohnungen entstehen auf dem östlich gelegenen Baufeld des Areal, aufgeteilt auf zwei Gebäude und durch einen Innenhof miteinander verbunden. Für eine weitere Belegung 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. Die hinterleuchtete Profildglas-Fassade des Kinos kann abends dank LED-Technik in bestem Licht erstrahlen, bei Heimspielen des VfL Gummersbach in Blau und Weiß. Das Grundstück umfasst 4.500 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 bedingt durch die Pandemie nicht ganz den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von rd. TEUR 2.546 spiegelt sich in der Ertragslage wider. Durch die auch im Jahr 2021 erfolgte Reduzierung der Ausschüttungen an die Anleger konnte die Vermögens- und Finanzlage stabil bleiben.

3. Lage

a) Ertragslage

Im Jahr 2021 erzielte die Investment-KG Erträge. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde am 31.07.2016 übernommen. Seitdem und auch im Jahr 2021 erhält die Investment-KG Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die im Jahr 2021 EUR 2.023.858,20 Euro (VJ: EUR 525.341,90) betragen. Als Beteiligungsergebnis wurden der Investment-KG EUR 1.621.735,23 (VJ: EUR 1.572.870,62) als Ertrag zugewiesen.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 258.200,74 (VJ: EUR 262.925,83) setzen sich im Wesentlichen aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungs kosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	158.349,24	152.067,10
d) Verwahrstellenvergütung	35.819,01	34.619,51
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.360,00	34.550,00
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.871,11	8.519,17
Sonstige		
- Beiträge	532,00	465,00
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	9.783,34	13.495,33
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	437,81	12.082,29
- Nebenkosten Geldverkehr	4.676,75	4.789,50
- Negativzinsen	253,69	2.337,93
- Beiratsvergütung	4.500,00	
- Sonstiges	617,79	
	29.672,49	
	258.200,74	262.925,83

b) Finanzlage

Zum 31.12.2021 betragen die Bilanzsumme EUR 44.904.966,28 (VJ: EUR 44.047.660,54) und das Eigenkapital EUR 44.767.140,85 (VJ: EUR 43.943.918,81). Der Unterschiedsbetrag im Eigenkapital ergibt sich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres abzüglich der vorgenommenen Ausschüttungen.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf EUR 83.125,43 gesunken (VJ: EUR 99.928,68). Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag EUR 54.700,00 (VJ: EUR 3.813,05).

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



	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	2.545.413,91	1.789.675,34
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-1.199.283,42	-497.134,55
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.404,00	17.404,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	-16.803,25	4.088,08
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	50.886,95	-6.348,02
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	3.170,22	-2.665,22
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.400.788,41	1.305.019,63
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	0,00
+ Kaufpreisanpassung aus dem Erwerb der Beteiligung	0,00	564.555,00
- Zugewiesener Beteiligungsertrag (Aufholung Kapitalrückzahlungen der Vorjahre)	-1.621.735,23	-1.572.870,62
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	2.023.858,20	525.341,90
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	402.122,97	-482.973,72
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	0,00	0,00
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-1.722.191,87	-1.296.725,07
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.722.191,87	-1.296.725,07
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	80.719,51	-474.679,16
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	53.742,41	528.421,57
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	134.461,92	53.742,41

c) Vermögenslage

Zum 31.12.2021 wurden neben den Anschaffungsnebenkosten auf die Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von EUR 83.932,00 (VJ: EUR 101.336,00) auch die erworbene 94,9%ige Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von EUR 44.684.341,82 (VJ: EUR 43.887.181,38) angesetzt. In dem Beteiligungsansatz wurde die Zuschreibung aus der Neubewertung der Beteiligung zuzüglich des Ergebnisanteils abzüglich der von dieser erhaltenen Kapitalrückzahlungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf EUR 134.461,92 gestiegen (VJ: EUR 53.742,41).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2021)	5,75 %	3,50 %

Coronabedingt hat der AIF im Jahr 2020 und 2021 aus Vorsichtsgründen die Auszahlungen aufgrund der geringeren Ausschüttungen von der Objekt KG bedingt durch dortige eben coronabedingte Mietstundungen/-ausfälle reduziert.

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



2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

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

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

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

Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus möglicherweise im Herbst in sog. Hot-Spots wieder zu treffenden Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise eine temporäre Schließung von Geschäften oder Begrenzung der Besucherzahlen, wirken sich direkt auf die Umsätze der Mieter aus. Zusätzlich kann es auch zukünftig auf der Beschaffungsseite der Mieter der Objekt KG zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei diesen kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und die Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit der geschäftsspezifischen Risiken und damit auch auf den Geschäftserfolg der Investment-KG auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

b) Entwicklung der Investment-KG

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Ausbruch der Coronavirus-Pandemie wie auch durch den Krieg in der Ukraine erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2022 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von der weiteren Dauer und dem weiteren Ausmaß der Pandemie und etwaigen Mutationswirkungen, den weiteren behördlichen Auflagen sowie gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen sowie den Folgewirkungen des Krieges insbesondere auf die Rohstoff- und Energiesituation ab.

Für das Jahr 2022 waren grundsätzlich aus der Beteiligung an der Objekt KG anteilige Mieteinnahmen von rund 4,725 Mio. Euro prognostiziert, denen anteilige Ausgaben für Zins- und Tilgung, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in prognostizierter Höhe von rund 1,654 Mio. Euro gegenüber stehen. Der anteilige Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund 3,071 Mio. Euro wird an die Investment-KG ausgeschüttet, so dass die im Jahr 2022 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. Für das Jahr 2022 wird deshalb in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung vorerst von einer Ausschüttungshöhe von 2,375 % p.a. ausgegangen.

2. Risikobericht

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

a) Risikomanagementsystem

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

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

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



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

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

b) Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht, 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 Konjunkturabschwung, 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/Gegenparteirisiken

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich. Ein wesentliches Risiko entsteht 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.

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

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

d) Einsatz von Finanzinstrumenten

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

e) Leverages

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2021:

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für die Investment-KG zum Berichtsstichtag gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,00 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 Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Geschäftsjahr 2021 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:



Vergütungen	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.871,11	8.519,17
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	158.349,24	152.067,10
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	35.819,01	34.619,51
	203.039,36	195.205,78

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 85 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 1.127.000,00 Euro, davon 31.000,00 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2021) durchschnittlich insgesamt 11,08 Mitarbeiter. Hierzu zählen 2 Geschäftsführer und 10 Mitarbeiter. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG die 2 Geschäftsführer, der Leiter des Risikomanagements und der Leiter des Fonds- und Finanzmanagements. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen der Mitarbeiter, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, belief sich auf 443.000,00 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 684.000,00 Euro.

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

5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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 15.04.2022

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Florian Lauerbach, Geschäftsführer

Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer

4. KAGB-Vermerk des Abschlussprüfers

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Beteiligungsfonds 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 31.12.2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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



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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung



des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

München, den 15. Juni 2022

ETL AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ambros, Wirtschaftsprüfer

Bitmer, Wirtschaftsprüfer

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).