

---

**Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG****München****Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 103014****Inhaltsverzeichnis**

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

**1. Jahresabschluss 2022****1.1 Vermögensübersicht zum 31.12.2022**

<b>Vermögensübersicht</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>
A. Vermögensgegenstände		
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	44.864.443,61	99,48%
2. Anschaffungsnebenkosten	66.528,00	0,15%

<b>Vermögensübersicht</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	239.350,52	0,53%
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Andere	2.230,53	0,00%
Summe Vermögensgegenstände	45.172.552,66	100,16%
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten</b>		
1. aus Krediten	0,00	0,00%
2. aus anderen Gründen	3.762,56	0,01%
<b>II. Rückstellungen</b>	69.114,77	0,15%
Summe Schulden	72.877,33	0,16%
<b>C. Fondsvermögen</b>	45.099.675,33	100,00%

## 1.2 Bilanz zum 31.12.2022

### A. AKTIVA

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Anteil an der Bilanzsumme</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	44.930.971,61	99,47%	44.768.273,83
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			0
Täglich verfügbare Bankguthaben	239.350,52	0,53%	134.461,92
3. Forderungen			
Andere Forderungen	2.230,53	0,00%	2.230,53
Summe Aktiva	45.172.552,66	100,00%	44.904.966,28
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen	69.114,77	0,15%	83.125,43
2. Kredite			
von Kreditinstituten	0,00	0,00%	0,00



<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.085,33	0,00%	3.610,71
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) gegenüber Gesellschaftern		1.677,23	0,00%	683,90
b) Andere		0,00	0,00%	50.405,39
<b>4. Eigenkapital</b>				
<b>a) Kapitalanteile</b>				
Kapitalanteil Komplementär	0,00		0,00%	0,00
Kapitalanteil Kommanditisten	49.521.000,00		109,63%	49.521.000,00
b) Kapitalrücklage Kommanditisten	2.475.500,00		5,48%	2.475.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung Kommanditisten	9.435.648,29		20,89%	9.113.011,87
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag Kommanditisten				
Gewinn-/Verlustkonto	-3.174.285,41		-7,03%	-4.537.819,90
Entnahmekonto	-14.327.840,64		-31,72%	-13.168.085,61
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres Kommanditisten	1.169.653,09	45.099.675,33	2,59%	1.363.534,49
Summe Passiva		45.172.552,66	100,00%	44.904.966,28

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

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>01.01.2022-31.12.2022</b>		<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>			
a) Erträge aus Sachwerten	1.390.250,58		1.621.735,23
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	23.026,51		0,00
Summe der Erträge		1.413.277,09	1.621.735,23
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00		0,00
c) Verwaltungsvergütung	160.412,27		158.349,24
d) Verwahrstellenvergütung	12.795,33		35.819,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	36.750,00		34.360,00



Investmenttätigkeit	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
f) Sonstige Aufwendungen	33.666,40	29.672,49
Summe der Aufwendungen		-243.624,00
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.169.653,09
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.169.653,09
5. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	340.040,42	1.199.283,42
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		322.636,42
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.492.289,51
		2.545.413,91

## 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274 und 288 HGB 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 31.12.2022 durch einen Immobiliensachverständigen ein Verkehrswert in Höhe von EUR 80.340.000,00 (VJ: EUR 81.240.000,00) 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.

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungshöhe Investment-KG	Beteiligungshöhe Investment-KG	Eigenkapital nach HGB
		in EUR	in%	in EUR
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 106158)	34.448.650	94,9	29.094.417

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Erwerbsdatum	Sitz der Gesellschaft	Verkehrswert der Beteiligung
				in EUR
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 106158)	31.07.2016	München	44.864.444

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



Investition in Immobilien	Objekt	Forum Gummersbach
e.	Leerstandsquote	rund 7,3 %
f.	Nutzungsentgeltausfallquote 2022	rund 5,8 %
g.	Fremdfinanzierungsquote	rund 46,9 %
h.	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	rund 3,4 Jahre
i.	Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	80.340.000,00 €
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).

Ifd. 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

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Abschreibung 2022	kumulierte Abschreibung	verbleibender Buchwert 31.12.2022
1	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG	2,2%	17.404,00	107.513,49	66.528,00

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

##### Käufe

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

##### Verkäufe

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

#### V. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

##### Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2022 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert.

##### Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 0,00 (VJ: EUR 17.969,01) sowie für Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von EUR 52.610,00 (VJ: EUR 50.760,00).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Ausschüttungsansprüchen von Kommanditisten in Höhe von EUR 1.677,23 (VJ: EUR 683,90), aus der Abwicklung des Zweitmarktverkaufs der Kommanditbeteiligung eines Anlegers (Durchlaufposten) in Höhe von EUR 0,00 (VJ: EUR 50.405,39), aus Druck-/Versandkosten der Geschäftsberichte in Höhe von EUR 0,00 (VJ: EUR 3.172,90) sowie aus der Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 2.085,33 (VJ: EUR 0,00).

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

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

Die Investment-KG 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 239.350,52 (VJ: EUR 134.461,92).

Sonstige Vermögensgegenstände gegenüber dem Gesellschafter ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestanden in Höhe von EUR 2.230,53 (VJ: EUR 2.230,53) 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 31.12.2022 auf EUR 45.099.675,33 (VJ: EUR 44.767.140,85).

**Anteilswert**

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2022 EUR 45.099.675,33.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2022 EUR 44.933.408,09.

**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**

	<b>31.12.2022</b>	<b>30.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Wertentwicklung absolut</b>	<b>Wertentwicklung</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in %</b>
Fondsvermögen	45.099.675,33	44.767.140,85	43.943.918,81	332.534,48	0,74%
Anzahl der umlaufenden Anteile	49.521	49.521	49.521		
Wert eines Anteils	911	904	887		

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

Im Jahr 2022 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 2022 wurden aufgrund der Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG insgesamt EUR 1.550.189,22 (VJ: EUR 2.023.858,20) vereinnahmt. Als Beteiligungsertrag wurden EUR 1.390.250,58 (VJ: EUR 1.621.735,23) zugewiesen.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 243.624,00 (VJ: EUR 258.200,74) bestehen im Wesentlichen aus den unten aufgeführten Vergütungen.

	<b>01.01.2022-31.12.2022</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	160.412,27	158.349,24
d) Verwahrstellenvergütung	12.795,33	35.819,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	36.750,00	34.360,00
f) Sonstige Aufwendungen		



	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
davon:		
Haftungsvergütung	8.986,68	8.871,11
Sonstige		
- Beiträge	507,00	532,00
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	9.982,33	9.783,34
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	6.006,42	437,81
- Nebenkosten Geldverkehr	4.798,61	4.676,75
- Negativzinsen	315,15	253,69
- Beiratsvergütung	3.000,00	4.500,00
- Sonstiges	70,21	617,79
	33.666,40	
	243.624,00	258.200,74

**VIII. Verwendungsrechnung**

	Komplementärin	Gründungskommanditistin	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre	0,00	-64,11	-641,01
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	0,00	64,11	641,01
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	23,62	236,19
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-23,62	-236,19
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00	0,00
		<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
		EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis der Vorjahre		-3.173.580,30	-3.174.285,41
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre		0,00	0,00



	<b>Treuhandkommanditistin (Anleger)</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre	3.173.580,30	3.174.285,41
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust Vorjahre	0,00	0,00
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.169.393,28	1.169.653,09
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-1.169.393,28	-1.169.653,09
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn / Verlust	0,00	0,00

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 13 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2014 und 2015 und gegebenenfalls in den Folgejahren, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

## IX. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 1.492.289,51 festzustellen. Er wird mit den aufgelaufenen Verlusten verrechnet.

### X. Entwicklungsrechnungen

	<b>Komplementärin</b>	<b>Gründungskommanditistin</b>	<b>Treuhandkommanditistin (eigene Anteile)</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	826,60	8.265,49
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-23,79	-237,54
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	23,62	236,19
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	6,52	65,15
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	832,94	8.329,30



	Treuhandkommanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	44.758.048,75	44.767.140,85
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.159.493,70	-1.159.755,03
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.169.393,28	1.169.653,09
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	322.564,75	322.636,42
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.090.513,09	45.099.675,33

**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 31.12.2022 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditistin EUR	Treuhandkommanditistin (eigene Anteile) EUR	Treuhandkommanditistin (Anleger) EUR	Gesamt EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	0,00	1.000,00	10.000,00	49.510.000,00	49.521.000,00
Kapitalkonto II (Agio, Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00	0,00	2.475.500,00	2.475.500,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, Entnahmen)					
* Ausschüttungen, Entnahmen Vorjahre	0,00	-293,32	-2.933,74	-13.164.858,55	-13.168.085,61
* Ausschüttungen, Entnahmen Geschäftsjahr	0,00	-23,79	-237,54	-1.159.493,70	-1.159.755,03
Kapitalkonto IV (Ergebnisse)					
* Ergebnisse Vorjahre	0,00	119,92	1.199,23	5.937.407,31	5.938.726,46
* Ergebnisse Geschäftsjahr	0,00	30,13	301,34	1.491.958,03	1.492.289,51
Summe Kapitalkonten	0,00	832,94	8.329,29	45.090.513,09	45.099.675,33

**XII. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote**

**Gesamtkostenquote**

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

Im Geschäftsjahr 2022 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen. Auf Ebene der Objekt KG ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 112.337,06 (netto) angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: rund 0,25% netto).

**Vergütungen**

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

Vergütungen	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.986,68	8.871,11
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	160.412,27	158.349,24
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	12.795,33	35.819,01
	182.194,28	203.039,36

Die Verminderung der Verwahrstellenvergütung resultiert aus einer vertraglichen Reduzierung des Vergütungssatzes.

**Rückvergütungen**

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

**Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge**

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

**XIII. Angaben zur Derivateverordnung**

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

**XIV. Nachtragsbericht**

Seit Februar 2020 hielt die Corona-Pandemie die Welt in Atem. Dieses Ereignis hatte insbesondere negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation. 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 neben anderen Rückständen zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 1.611 aufgelaufen sind. Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021 und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen 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. Im Jahresergebnis 2022 der Objekt KG wurde bereits eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage vorgenommen, die auf Basis der in der Pandemiebekämpfung nun ausgelaufenen gesetzlichen Einschränkungen für ausreichend erachtet werden.

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

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

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



## XV. Organe

### Komplementär

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

Der Komplementär hält keinen Kapitalanteil.

### Geschäftsführung

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

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

### Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

München, den 15.04.2023

**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 2022

### 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: 31.12.2022**

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 Gesellschafterversammlung zu beachten. Die ILG hat die Anleger des AIF fair zu behandeln. Sie darf und wird im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit (z.B. bei der Ergebniszuweisung) die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen. Die Haftung der KVG richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag mit der KVG ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, soweit eine solche ordentliche Kündigung aufsichtsrechtlich zulässig ist.

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

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

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

## **Auslagerungsdienstleistungen**

### **a) Fondsbuchhaltung**

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

### **b) KVG-Buchhaltung**

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

### **c) Controlling**



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

#### **e) Compliance**

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

#### **f) IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutzfunktion)**

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

#### **g) Asset Management**

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

#### **h) Centermanagement (Objektbetreuung)**

Die Tätigkeiten des Centermanagements umfassen die örtliche kaufmännische und technische Verwaltung im Objekt sowie Bereiche der dezentralen kaufmännischen und technischen Verwaltung. Hierzu gehören insbesondere die Vorbereitung der Vermietung und die Überwachung aller objektbezogenen Miet-, Nutzungs- und Gestattungsverträge, aller Wartungs-, Reinigungs-, Bewachungs- sowie sonstiger Dienstleistungsverträge, aller Energieversorgungsverträge, aller Verträge betreffend Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Zudem sind die Betreuung der Mieter, die Koordination von Marketing-Maßnahmen, die Aufstellung von jährlichen Maßnahmen- und Budgetplänen für das Objekt und die Koordination und Durchführung der Kommunikation mit lokalen Behörden und der Öffentlichkeit unter Beachtung der Vorgaben der Geschäftsleitung der KVG umfasst. Auslagerungsdienstleister ist die HBB Centermanagement GmbH, Brookorkai 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 2022 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht dargestellt.

### **1. Tätigkeitsbericht der ILG im Berichtszeitraum**

Der ILG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset- und Fondsmanagement. Für die Investment-KG 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 2022 in Höhe von EUR 216.052,04 planmäßig (inkl. ersparter Zinsen) getilgt, so dass es deshalb zum 31.12.2022 in Höhe von EUR 37.719.933,44 (VJ: EUR 37.935.985,48) 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 2022 plangemäß bewirtschaftet. Der Betrieb des Objekts läuft weitestgehend plangemäß. Die Vermietungsquote liegt zum Bilanzstichtag bei rund 93 % (VJ: rund 92%).

Seit Februar 2020 hielt die Corona-Pandemie die Welt in Atem. Dieses Ereignis hatte insbesondere negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation. 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 neben anderen Rückständen zum Bilanzstichtag Forderungen der Objekt KG in Höhe von rund TEUR 1.611 aufgelaufen sind. Die Mietverträge der Objekt KG enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch können perspektivisch die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021 und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen 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.

Letztendlich können die Höhe, Dauer und Materialität der Mietausfälle aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Im Jahresergebnis 2022 der Objekt KG wurde aus Vorsichtsgründen eine Wertberichtigung auf die Forderungen auf Basis der gegenwärtigen Einschätzung der Lage in Höhe von rd. TEUR 591 vorgenommen, ohne dass diese insoweit bereits einen tatsächlichen realisierten Nutzungsentgeltausfall darstellen.

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

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

#### 5. Liquidität

Zum 31.12.2022 verfügte der AIF gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von EUR 239.350,52 (VJ: EUR 134.461,92).

#### 6. Gesellschafterversammlungen/Gesellschafterbeschlüsse

Im Zeitraum vom 28.09. bis 01.11.2022 fand eine Gesellschafterbeschlussfassung über das Geschäftsjahr 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
- b) Entlastung der Geschäftsführer der persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafterin ILG Komplementär I GmbH für das Geschäftsjahr 2021
- c) Entlastung der Geschäftsführer der geschäftsführungsbefugten Gründungskommanditistin ILG Kommanditist I GmbH für das Geschäftsjahr 2021
- d) Entlastung des Beirats für seine in 2021 geleistete Tätigkeit
- e) Bestellung von Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Merl Bittner und Herrn Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Alfons Ambros von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung München-Süd, zur Jahresabschlussprüfung 2022

#### 2.3 Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



## a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## b) Markt für Einzelhandelsimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## c) Marktentwicklung 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 5,4% (VJ: 4,9%; Stand Februar 2023).

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 ist zwischenzeitlich auch ein hybrides Bürogebäude mit integrierter Gastronomie und Kunstgalerie entstanden.

Ob Gastdozenten der Technischen Hochschule, Besucher der Halle 32, Geschäftskunden der Unternehmen oder Handballfans: Sie alle sind potenzielle Nutzer des neuen Stadthotels auf dem Steinmüllergelände. Bei dem Haus handelt es sich um ein sogenanntes „3-Sterne-Superior-Hotel“, besser bekannt als Hotel garni, was Übernachtung plus Frühstück umfasst. Die Größenordnung beträgt 81 Zimmer mit Platz für insgesamt 165 Gäste.

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 Profilglas-Fassade des Kinos kann abends dank LED-Technik in bestem Licht erstrahlen, bei Heimspielen des VfL Gummersbach in Blau und Weiß. Das Grundstück umfasst 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 und die Ukraine-Krise nicht ganz den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von rd. TEUR 1.492 (VJ: TEUR 2.546) spiegelt sich in der Ertragslage wider. Durch die auch im Jahr 2022 erfolgte Reduzierung der Ausschüttungen an die Anleger konnte die Vermögens- und Finanzlage stabil bleiben.

**3. Lage**

**a) Ertragslage**

Im Jahr 2022 erzielte die Investment-KG Erträge. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde am 31.07.2016 übernommen. Seitdem und auch im Jahr 2022 erhält die Investment-KG Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die im Jahr 2022 EUR 1.550.189,22 (VJ: EUR 2.023.858,20) betragen. Als Beteiligungsergebnis wurden der Investment-KG EUR 1.390.250,58 (VJ: EUR 1.621.735,23) als Ertrag zugewiesen.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von EUR 243.624,00 (VJ: EUR 258.200,74) setzen sich im Wesentlichen aus Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung und sonstigen Aufwendungen entsprechend der folgenden Tabelle zusammen:

	<b>01.01.2022-31.12.2022</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	160.412,27	158.349,24
d) Verwahrstellenvergütung	12.795,33	35.819,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	36.750,00	34.360,00
f) Sonstige Aufwendungen		
davon:		
Haftungsvergütung	8.986,68	8.871,11
Sonstige		
- Beiträge	507,00	532,00



	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
- Porto, Druckkosten Geschäftsberichte	9.982,33	9.783,34
- Rechts- und Beratungskosten, Bewertungskosten	6.006,42	437,81
- Nebenkosten Geldverkehr	4.798,61	4.676,75
- Negativzinsen	315,15	253,69
- Beiratsvergütung	3.000,00	4.500,00
- Sonstiges	70,21	617,79
	33.666,40	
	243.624,00	258.200,74

**b) Finanzlage**

Zum 31.12.2022 betragen die Bilanzsumme EUR 45.172.552,66 (VJ: EUR 44.904.966,28) und das Eigenkapital EUR 45.099.675,33 (VJ: EUR 44.767.140,85). 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 69.114,77 gesunken (VJ: EUR 83.125,43). Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag EUR 3.762,56 (VJ: EUR 54.700,00).

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

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	1.492.289,51	2.545.413,91
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	-340.040,42	-1.199.283,42
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.404,00	17.404,00
+ Zunahme der Rückstellungen (- Abnahme der Rückstellungen)	-14.010,66	-16.803,25
+ Veränderung der Verbindlichkeiten (+ Erhöhung; - Minderung)	-50.937,44	50.886,95
+ Veränderung der Forderungen (- Erhöhung; + Minderung)	0,00	3.170,22
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.104.704,99	1.400.788,41
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (Beteiligung an Objektgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten)	0,00	0,00
+ Kaufpreisanpassung aus dem Erwerb der Beteiligung	0,00	0,00
- Zugewiesener Beteiligungsertrag (Aufholung Kapitalrückzahlungen der Vorjahre)	-1.390.250,58	-1.621.735,23
+ Kapitalrückzahlungen aus Finanz- und Sachanlagen	1.550.189,22	2.023.858,20
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	159.938,64	402.122,97
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kommanditeinlagen inkl. Agio)	0,00	0,00
- Eigenkapitalentnahmen (Ausschüttungen an Kommanditisten)	-1.159.755,03	-1.722.191,87
+ Einzahlungen aus Aufnahme von Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Tilgung von Krediten	0,00	0,00



	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.159.755,03	-1.722.191,87
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände (Liquiditätsüberschuss)	104.888,60	80.719,51
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	134.461,92	53.742,41
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Liquiditätsreserve)	239.350,52	134.461,92

**c) Vermögenslage**

Zum 31.12.2022 wurden neben den Anschaffungsnebenkosten auf die Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von EUR 66.528,00 (VJ: EUR 83.932,00) auch die erworbene 94,9%ige Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von EUR 44.864.443,61 (VJ: EUR 44.684.341,82) 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 239.350,52 gestiegen (VJ: EUR 134.461,92).

**4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

Kennzahl	Zielgröße	IST-Stand
Auszahlungen an Anleger p.a. (01.01.-31.12.2022)	5,75 %	2,375 %

Coronabedingt hat der AIF in den Jahren 2020 bis 2022 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 rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 % für 2023. Die Regierung hilft mit Entlastungen und will die Transformation voranbringen. Die Zahl der Beschäftigten liegt auf Rekordniveau und hat zuletzt weiter zugelegt. In diesem Jahr soll die Erwerbstätigkeit weiter auf etwa 45,7 Millionen steigen. Die Ausgangslage zum Jahresbeginn ist besser als erwartet: 2022 wuchs die Wirtschaftskraft um 1,9 Prozent, hatte das Statistische Bundesamt bereits am 13. Januar mitgeteilt. Für 2023 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des Krieges in der Ukraine, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise.

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

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

**b) Entwicklung der Investment-KG**

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



Für das Jahr 2023 waren grundsätzlich 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 2023 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, dass die Umsatzerlöse unter Berücksichtigung von Mietausfällen die geplanten Zahlen erreichen können, während demgegenüber die Ausgaben inflationsbedingt voraussichtlich deutlich höher ausfallen. Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Investment-KG wird die KVG regelmäßig überprüfen, ob die geplanten monatlichen Ausschüttungen an die Anleger nicht auszusetzen oder zu reduzieren sind. Für das Jahr 2023 wird deshalb in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung vorerst von einer Ausschüttungshöhe von 3,75 % 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 oder ein Neuaufleben der Pandemie, Kriege oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen wie beispielsweise die zunehmende Entwicklung des Online-Handels zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

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

Veränderte politische, steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investment-KG auswirken. Entwicklungen wie eine sinkende Kaufkraft und neue Wettbewerber am Standort oder im Einzugsgebiet können die Attraktivität 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). Bei steigenden Zinsen kann sich nach Ablauf der Zinsfestschreibungen das Risiko höherer Zinsaufwände bei der Anschlussfinanzierung stellen.

### (4) Liquiditätsrisiken

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

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

### (5) Kontrahentenrisiken/Adressenausfallrisiken/Gegenparteirisiken

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich. Ein wesentliches Risiko entsteht 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. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude (z.B. Heizungen) oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse, Energiepreisdeckel oder zum Datenschutz.

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

### c) Risikosteuerung in der Anlageklasse Handelsimmobilien

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

Die Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein professionelles Asset- und Center-Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, um eine erfolgreiche 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 Verringerung des Kohlendioxid-Ausstoßes durch die Modernisierung der Wärmeversorgung, die permanente Suche nach Einsparungsmöglichkeiten im technischen Center-Betrieb, die sukzessive Umstellung der Außen- und Innenbeleuchtung auf LED, die Forcierung der Erreichbarkeit mit ÖPNV, bspw. über Verlagerung oder Ergänzung von Bushaltestellen, die Einrichtung von E-Ladestationen für Auto und Fahrrad, die Implementierung von Car Sharing Modellen, bzw. Sammelplätzen für Mitfahrgelegenheiten oder die Zusammenarbeit mit öffentlichen Einrichtungen (bspw. Aktionen zur Reduzierung von Kriminalität, Job-Messen, Caritas, DRK, die Tafel) sein.

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

### d) Einsatz von Finanzinstrumenten

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

#### e) Leverages

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

Berechnung des Leverage zum Stichtag 31.12.2022:

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für die Investment-KG zum Berichtsstichtag gemäß Brutto-Methode einen Wert von 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 2022 sind folgende Verwaltungskosten angefallen:

Vergütungen	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	EUR	EUR
Komplementärin (Haftungsvergütung)	8.986,68	8.871,11
Kapitalverwaltungsgesellschaft (Verwaltungsvergütung)	160.412,27	158.349,24
Treuhandkommanditistin (Treuhandvergütung)	0,00	0,00
Verwahrstelle (Verwahrstellenvergütung)	12.795,33	35.819,01
	182.194,28	203.039,36

### 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 84 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 1.253.035,55 Euro, davon 84.024,88 Euro für variable Vergütungsbestandteile. Die KVG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2022) durchschnittlich insgesamt 13 Mitarbeiter. Hierzu zählen 2 Geschäftsführer und 11 Mitarbeiter. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG die 2 Geschäftsführer, der Leiter des Risikomanagements und der Leiter des Fonds- und Finanzmanagements. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen der Mitarbeiter, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten AIF auswirkt, belief sich auf 507.272,86 Euro. Auf die weiteren Mitarbeiter entfielen 745.762,69 Euro.

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

#### 5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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 15.04.2023

**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 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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



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

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

#### **Prüfungsurteil**

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

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



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

München, den 15. Juni 2023

**ETL AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Ambros, Wirtschaftsprüfer*

*Bitmer, Wirtschaftsprüfer*

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

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

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