

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Gesellschaft verwaltet inländisches Investmentvermögen (Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co KG). Daneben betreibt die Gesellschaft die Verwaltung angelegten Vermögens für andere Gesellschaften, die nicht unter § 1 Abs. 11 KWG fallen.

In 2014 wurde die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach KAGB beantragt. Am 02.09.2014 wurde diese Erlaubnis von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.

2. Ziele und Strategien

Durch die Umstellung auf das neue Recht (KAGB) wird die Haupttätigkeit der Gesellschaft das Auflegen und Verwalten von geschlossenen Publikums-AIF und geschlossenen Spezial-AIF sein. Daneben erbringt die Gesellschaft weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 KAGB. In diesem Zusammenhang will die Gesellschaft künftig auch Marktchancen nutzen, ihre Dienstleistungen (z. B. Vermögensverwaltungsdienstleistungen bzw. Anlageberatungsdienstleistungen) anderen Kapitalverwaltungsgesellschaften anzubieten.

Zusätzlich werden Anlegerbetreuungsaufgaben und andere Dienstleistungen für bestehende ILG-Fondsgesellschaften erbracht.

3. Produktentwicklung

Die Gesellschaft hat die gesamte fonds- und objektbezogene Verwaltung folgender Bestandsfonds in 2013 übernommen:

- TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Augsburger Straße GmbH & Co. KG
- Objekt Biederitz GbR (in 2014 aufgelöst)

Seit 2015 hat die Gesellschaft die fondsbezogene Verwaltung des Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. KG übernommen. 2016 folgte die objektbezogene Verwaltung (Einkaufszentrum Forum Gummersbach).

Zum 31.12.2016 waren ca. 100 % des gesamten Fondsvolumens von € 52 Mio. platziert.

Auch zukünftig will die Gesellschaft als Emissionshaus und Verwalterin von Sachwertfonds tätig werden.

In Vorbereitung hierzu werden zahlreiche Gespräche zum Ankauf von Objekten geführt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Gespräche in 2017 erfolgreich abgeschlossen werden und weitere Fonds in 2017 bzw. 2018 platziert werden können.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2016 positiv entwickelt. Es wurden rund € 59 Mrd. in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, was einem Zuwachs gegenüber 2014 von rund 38 % entspricht. An diesem Transaktionsvolumen haben Handelsimmobilien mit knapp € 19,9 Mrd. einen Anteil von über 34 %. Der Zuwachs bei Handelsimmobilien fiel etwas höher aus, was insbesondere auf ausländische Investoren zurückzuführen ist. Handelsimmobilien sind aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland bei deutschen wie auch bei ausländischen Investoren gefragter denn je. Die im Vergleich zur Nachfrage geringe Verfügbarkeit führt zu einem gestiegenen Preisniveau.

Auch Pflegeimmobilien sind derzeit in Deutschland sehr gefragt. In 2015 lag das Transaktionsvolumen bei € 834 Mio., was einer Steigerung zum Vorjahr von 3% entspricht. Pflegeimmobilien werden dabei auch immer öfter von institutionellen Anlegern nachgefragt, was zu einem Engpass im Markt und steigenden Preisen führt.

Die in den beiden Immobilienteilmärkten geschilderte Situation trifft dabei auf eine erhebliche Nachfrage nach Anlageprodukten von Seiten privater und institutioneller Kunden. Diese suchen aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus zunehmend nach risikoarmen Anlagemöglichkeiten, die im Vergleich zu Staatsanleihen attraktive Verzinsungen bieten.

b) Regulatorische Anforderungen

Am 22. Juli 2013 trat das Kapitalanlagegesetz an die Stelle des Investmentgesetzes (InvG). Für die Fondsbranche brachte dieses neue Gesetz diverse Änderungen, die insbesondere geschlossene Fonds treffen. Die Gesellschaft hat daher in 2014 die Erlaubnis nach KAGB beantragt und erhalten.

2. Geschäftsverlauf

Das Volumen des über die Gesellschaft verwalteten Vermögens beträgt rund € 54 Mio.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weiter ausgebaut. Dieses Projekt wurde in 2015 abgeschlossen.

3. Lage

a) Ertragslage

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	T€	T€
- Betriebsertrag (vor Ergebnisübernahme)	1.449	1.886
- Betriebsaufwand (vor Ergebnisübernahme)	<u>1.286</u>	<u>1.331</u>
- Betriebsergebnis	+ 163	+ 555
- Aufwand/Ertrag aus Ergebnisübernahme	<u>- 163</u>	<u>- 555</u>
- Jahresüberschuss	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gesichert.

c) Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag und unter Einbeziehung des Bilanzgewinns € 403.475,48. Es ist kurzfristig angelegt.

Wegen des von der Gesellschaft verwalteten Fondsvermögen wird auf Punkt B2. verwiesen. Darüber hinaus übt die Gesellschaft für 21 Bestandsfonds die Fondsverwaltung aus.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das erhebliche Interesse privater und institutioneller Anleger bietet erhebliche Chancen für eine Ausweitung des Geschäftsumfangs. Insbesondere im institutionellen Bereich können neue Kunden gewonnen werden. Die langjährige Marktpräsenz der ILG Gruppe führt dazu, dass diese trotz der angespannten Situation der Immobilienteilmärkte der Handels- und Pflegeimmobilien in der Lage ist, insbesondere attraktive Handelsimmobilien zu erwerben. Risiken liegen insbesondere in der dargestellten, limitierten Verfügbarkeit an Immobilien.

Ein neuer Fonds befindet sich in der Entwicklungsphase. Die Fondsaufgabe wird jedoch erst nach einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss starten.

Investitionen sind für 2017 in größerem Umfang nicht geplant. Die im Jahr 2014 erteilte Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB sorgt für einen positiven Ausblick. Die Gesellschaft hat sich auf das neue Recht sehr gut vorbereitet.

Das Risikomanagement ist entsprechend in- und externer Anforderungen weiter aufgebaut. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch auch weiterhin von Änderungen der investimentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten abhängig. Die Risiken können sich aus einer Finanzmarktkrise oder aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ergeben. Dies kann sich negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions- und Fondsvolumina führen. Dies hätte auch negative Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg der Erträge und damit ein besseres Ergebnis. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Geschäftsführung mit steigenden Fondsvolumen und einer stabilen Ertragslage.

München, den 15. März 2017