

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

40

FONDS

CITY CENTER LANGENHAGEN





Fondsimmobilie City Center Langenhagen (CCL)



Mall



Eingang in das CCL (Eingang Schützenstraße)

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	CITY CENTER IN LANGENHAGEN	8
5.	ABWICKLUNG DES FINANZ- UND INVESTITIONSPLANES	10
6.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	14
7.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2014	20
8.	ANHANG	23

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	743 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 74.000,5
Eigenkapital	T€ 39.942,0
Agio	T€ 1.997,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	58,95% auf den 01.01.2015
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Norbert Metzner, Lenggries Wilfried Sutorius, Schortens

Fondsobjekt City Center Langenhagen

Standort	Marktplatz 5 - 7, 30853 Langenhagen
Kaufkraftkennziffer 2015 ¹⁾	102,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015 ¹⁾	94,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2012
Mietfläche	22.358 m ² (insgesamt mit CCL Altbau rd. 28.600 m ²) ²⁾
Mieteinheiten	67 (insgesamt mit CCL Altbau 133) ²⁾
Stellplätze	491 (insgesamt mit CCL Altbau 1.344) ²⁾
Vermietungsstand	99,16% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 4.453.199
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Webseite	www.ccl-langenhagen.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2015

²⁾ Der Gebäudeteil CCL Altbau ist nicht Bestandteil des ILG Fonds 40

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



City Center, Langenhagen

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Prospekt ^{1) 2)}

Angaben in T€	Ist 2014	Prospekt 2014 ²⁾
Einnahmen	4.348,4	4.334,5
Zinsen für Bankdarlehen	- 944,2	- 944,2
Tilgung für Bankdarlehen	- 146,3	- 146,3
Bewirtschaftungskosten	- 509,2	- 665,6
Reparaturaufwand	- 11,7	- 80,0
Ausschüttungen	- 1.934,8	- 2.200,2
Steuern/Sonstiges ³⁾	11,7	0,0
Zwischenfinanzierungszinsen 2014 ⁴⁾	- 272,6	0,0
Abrechnung Gewerbesteuerabw. ⁵⁾	- 181,6	0,0
Ergebnis	359,7	298,2
	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,00	3,00 ⁶⁾
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,37	0,00
Steuerliches Ergebnis in T€ ⁷⁾	365,3	- 138,5
Steuerliches Ergebnis in % des EK ⁷⁾	0,91	- 1,11
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert ⁷⁾	- 0,20	- 1,11
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	98,67	104,31
Angaben in T€	Ist 2014	Prospekt 2014 ²⁾
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.500,3	738,2
Fremdkapital per 31.12.	31.353,7	31.500,0

¹⁾Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.
²⁾Der Objektübergang erfolgte zum 01.01.2014. Zu diesem Zeitpunkt beteiligte sich die Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft Langenhagen. In der Kurzfassung der wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt ein Vergleich der Einnahmen und Ausgaben mit den prospektierten Werten. Ab der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt an dieser Stelle ein Vorjahresvergleich.
³⁾Die Position beinhaltet Anrechenbare Steuern, das Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres sowie Sonderbetriebsausgaben 2013 des Altgesellschafters (vgl. Abschnitt 6.).
⁴⁾Mehraufwendungen für Zwischenfinanzierungszinsen von T€ 272,6 stehen Einsparungen bei Ausschüttungen von T€ 265,4 gegenüber.
⁵⁾Liquiditätswirksame Abweichung bei der Gewerbesteuer zwischen Steuerrückstellung und Bankguthaben; Abrechnung erfolgt mit Kaufpreisaufrechnung (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung").

Highlights

- Die Fondsimmoblie CCL Neubau in Langenhagen hat sich seit der Eröffnung im März 2012 in den vergangenen 4 Jahren gut entwickelt und bildet zusammen mit dem Altbau eine beidseitig sich ergänzende Einheit. Unter dem Namen "CCL" hat es sich zu einer regionalen Marke im Großraum Hannover etabliert und profitiert von einer nachhaltig guten und wachsenden Kundenfrequenzierung.
- Aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes zum 31.12.2013 ergab sich eine über der Planliquidität von T€ 440,0 liegende Mehrliquidität in Höhe von T€ 700,6. Diese setzt sich zum einen aus Einsparungen gegenüber der Planung und zum anderen aus Mehrliquidität aus noch nicht final abgerechnetem Kaufpreis zusammen.
- Im ersten vollen Bewirtschaftungsjahr der Immobilie als Fondsobjekt wurden in 2014 per Saldo T€ 238,6 über dem Plan liegende Ergebnisse erwirtschaftet.
- Aus der Mehrliquidität der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 700,6, der Planliquidität von T€ 440,0 sowie dem Überplanergebnis aus dem 1. Bewirtschaftungs-

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁸⁾

City Center Langenhagen (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁸⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014

Einzahlung	Ausschüttung ⁵⁾	Kapitalbindung vor Steuern	Steuererstattung ⁹⁾	Kapitalbindung nach Steuern
+ € 105.000	- € 6.250	= € 98.750	- € 81	= € 98.669

⁵⁾Unterstellter Beitritt Musterbeteiligung zum 30.11.2013; zeitanteilige Ausschüttung 2013 3% € 250.
⁷⁾Das negative steuerliche Ergebnis in 2013 begründet sich insbesondere mit Verlusten aus der Initialphase des Fonds.
⁹⁾bei Steuersatz 40%

jahr von T€ 238,6 ergibt sich unter Berücksichtigung von Ausschüttung und Zwischenfinanzierungszinsen eine vorübergehende Liquiditätsreserve von T€ 1.500,3. Dies bedeutet gegenüber dem Prospekt ein Plus von T€ 762,1.

- Die Ausschüttung erfolgte in 2015 prospektgemäß mit 6,0 p.a.
- Die Handelsflächen des CCL sind voll vermietet! In 2014 und 2015 konnten bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung die letzten freien Handelsflächen vermietet werden. Bis auf Lagerflächen mit einem Anteil von 0,84 % an der Gesamtfläche sind damit sämtliche Flächen vermietet. Die Neuvermietungen:
 Lederwarengeschäft mit 113 m², 5 Jahre bis 31.03.2019
 Gastronomie Mercado Beef mit 175 m², 5 Jahre bis 31.12.2019
 Modegeschäft Apart mit 324 m², 5 Jahre bis 31.12.2019
 Blumengeschäft Flower Tale, 37 m² Übertragung bis 31.03.2022
 Modegeschäft Let-Out mit 55 m², 10 Jahre bis 31.12.2024
 Gastronomie Schlemmer-Eck mit 125 m², 10 Jahre bis 31.12.24
 Spielwarengeschäft mit 306 m², 5 Jahre bis 31.01.2020
- Die mit einem Anteil von über 37 % an den Mieteinnahmen 5 größten Mieter im Center, REWE, expert, H&M, Rossmann und C&A, konnten eine gute Umsatzentwicklung aufzeigen.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Sehr geehrte Gesellschafterin,
sehr geehrter Gesellschafter,**

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 08. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

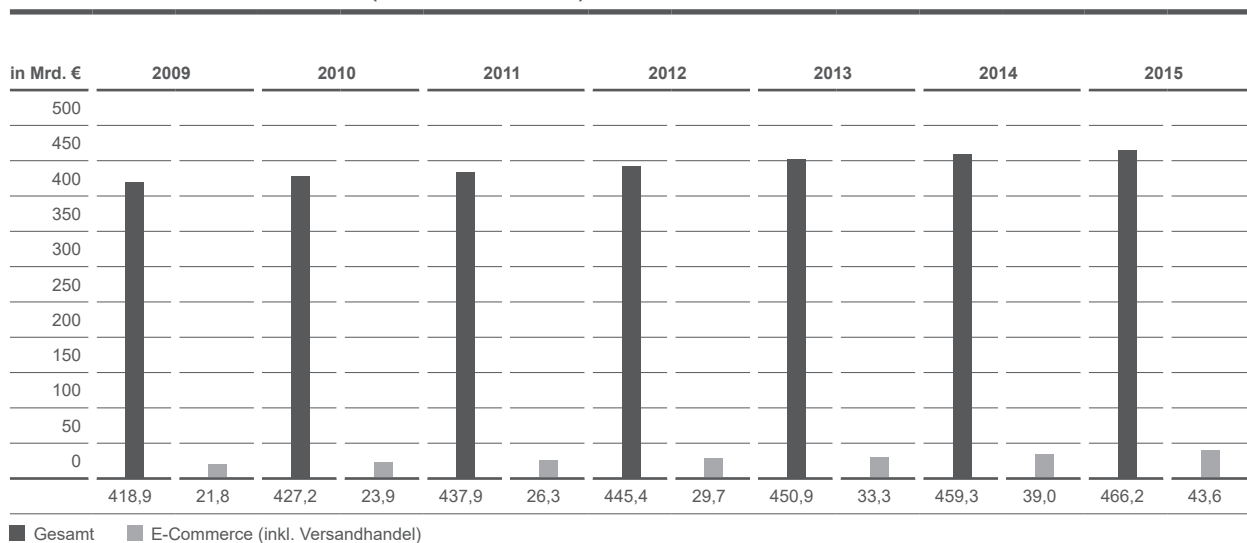
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



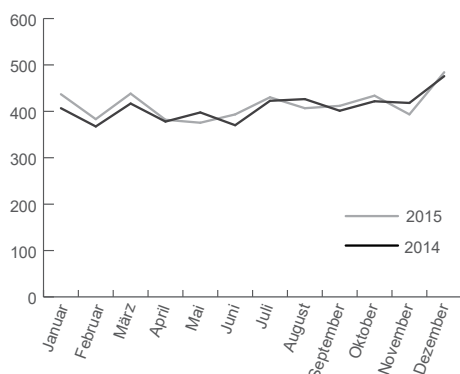
Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. CITY CENTER IN LANGENHAGEN

4.1 ALLGEMEINES

Kundenfrequenzentwicklung

Von 2013 auf 2014 stieg die Kundenfrequenz im CCL von 4.489.992 um 412.780 auf 4.902.772, was einer Steigerung um 9,19 % entspricht. In 2015 konnte mit 4.969.379 Besuchern eine Frequenzsteigerung um 1,36 % gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Zukünftig wird versucht, die 5 Mio. Besuchermarkte zu erreichen. Hierzu wird vermehrt in Werbung für die umliegenden Regionen investiert. Insgesamt hat sich das CCL sehr gut in Langenhagen etabliert.



Wettbewerb: Planeten Center in Garbsen

Die Wiedereröffnung des Planeten Center am 20.05.2015 im benachbarten Garbsen zeigte bisher keine negativen Auswirkungen auf das CCL Langenhagen. Mieter, die mit Filialen im CCL und im Planeten Center vertreten sind, haben nach eigenen Aussagen keine gegenseitige Beeinträchtigung feststellen können. Ein möglicher Grund hierfür ist die unterschiedliche Positionierung beider Center. Das Planeten Center positioniert sich mit Mietern wie Kik, Tedi und Takko als Fachmarktzentrum im unteren Preissegment. Demgegenüber bedient das CCL mit seinem hochwertigen Mieterbesatz auch das kaufkraftstarke Klientel.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter sind sehr zufrieden mit der Entwicklung des Centers. Aufgrund der Vielzahl an Mieteinheiten werden im Folgenden die Geschäftsverläufe der 5 umsatzstärksten Mieter im dargestellt.

REWE Markt GmbH

Der Mieter REWE konnte mit seiner Filiale im CCL in 2014 eine Umsatzsteigerung von [REDACTED] gegenüber dem Vorjahr erzielen. Die Umsatzsteigerung in 2015 war mit rd. [REDACTED] weiterhin positiv.

expert Handels GmbH

Nachdem expert von 2013 auf 2014 eine Umsatzsteigerung von [REDACTED] erreichen konnte, gingen die Umsätze in 2015 leicht um [REDACTED]. Nach eigenen Aussagen ist der Mieter mit dem Geschäftsverlauf im CCL nach wie vor [REDACTED]

H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG

H&M konnte nach einer sehr positiven Umsatzsteigerung von [REDACTED] in 2013 auf 2014 zuletzt eine Steigerung von [REDACTED] in 2015 erzielen. Hierbei ist von besonderem Interesse, dass der erzielte Umsatz damit erheblich über der Umsatzgröße liegt, die dem Mieter gegebenenfalls ein Sonderkündigungsrecht zum [REDACTED] eingeräumt hat.

Dirk Rossmann GmbH

Die Umsatzsteigerung von 2013 auf 2014 betrug [REDACTED] und war auch in 2015 mit [REDACTED] positiv. Der Mieter ist sowohl im Altbau als auch im Neubau mit einer Filiale vertreten. Beide Filialen laufen sehr gut.

C&A Mode GmbH & Co. KG

Nach einer Umsatzsteigerung von [REDACTED] von 2013 auf 2014, verbuchte C&A zuletzt einen leichten [REDACTED] in 2015. Dies war insbesondere auf ein hinter den Erwartungen zurückbleibendes Weihnachtsgeschäft zurückzuführen. C&A erwirtschaftet nach eigenen Aussagen mit seiner Filiale im CCL nach wie vor gute Umsätze.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Ladenflächen im CCL sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung zu 100 % vermietet. Der Gesamt leerstand beträgt aufgrund freier Lagerflächen 0,84 %.

Vermietungen im Rahmen der Erstvermietungsgarantie

Für die zur Kaufvertragsunterzeichnung noch nicht oder nur vorübergehend vermieteten Flächen hat der Verkäufer ab dem 31.12.2013 eine Mietgarantie übernommen. Leerstandsbedingte Mietausfälle wurden so durch den Verkäufer bis zur erfolgreichen Vermietung ausgeglichen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung konnten alle Ladenflächen vermietet werden:

– Für eine seit dem 31.08.2013 leerstehende Shop-Fläche von 113 m² konnte ab dem 01.02.2014 unter dem Label „Li-La-Leder“ eine Mieterin zum Betrieb eines Lederwarengeschäfts gewonnen werden. Das Geschäft ist sehr gut angelaufen. Die Umsätze konnten in 2015 um [REDACTED] gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

– Zum 14.11.2014 konnte eine Fläche von 175 m² an die Betreiberin der Café Bar Vanino zum Betrieb einer weiteren Gastronomie unter dem Label „Mercado Beef & Bar“ vermietet werden. Mercado Beef & Bar war schon nach wenigen Wochen bestens besucht und wurde mit seinem qualitativ hochwertigen Essen und erstklassigen Service sehr gut in Langenhagen angenommen.

– Die Lepetan GmbH hat zum 01.12.2014 eine Fläche von 324 m² angemietet. Es handelt sich hierbei um einen Shop, der Kleidung unter dem Modelabel „Apart“ anbietet. Da der Mieter unter seinen Umsatzerwartungen liegt, möchte er das

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter	31.03.2031	2.553	11,42	395.321	8,86
C&A	Textil	15.08.2023	1.932	8,64	371.013	8,32
H&M	Textil	31.01.2022	1.947	8,71	365.286	8,19
Rossmann	Drogerie	31.03.2024	1.088	4,87	274.214	6,15
expert	Elektronik	31.12.2021	2.586	11,57	251.380	5,64
1982	Textil	31.03.2022	998	4,46	217.265	4,87
Depot	Einrichtung	31.12.2021	537	2,40	137.767	3,09
Douglas	Parfümerie	31.01.2023	510	2,28	125.983	2,82
Kult	Textil	31.03.2022	1.249	5,59	125.306	2,81
Reno	Schuhe	31.12.2021	489	2,19	120.685	2,71
TOP 10 Mieter			13.889	62,12	2.384.220	53,45
Weitere Mieter			8.281	37,04	2.030.378	45,52
Zwischensumme			22.170	99,16	4.414.598	98,97
Mietgarantie ¹⁾	Lagerflächen		189	0,84	45.750	1,03
CCL gesamt			22.358	100,00	4.460.348	100,00

¹⁾ Für die unvermieteten Flächen wird seitens des Verkäufers eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre übernommen. Dies betrifft zum Stichtag 31.12.2015 Lagerflächen von 189 m². Gesamtmieteinnahmen gemäß Prospekt € 4.460.348.

Mietverhältnis vorzeitig beenden. Die Fläche wurde zwischenzeitlich wieder in die Vermarktung aufgenommen.

Sonstige Vermietungen

Die Piet Meinen Blumen GmbH & Co. Blumenhandel KG, Betreiberin eines Blumengeschäfts im CCL, musste Insolvenz anmelden. Das Verfahren wurde am 15.07.2014 eröffnet. Der Mietvertrag wurde im Rahmen des Insolvenzverfahrens mit Wirkung zum 01.11.2014 auf die Okay Blumen GmbH übertragen. Die Filiale wird unter dem Label „Flower Tales“ mit einem neuen Ladenkonzept betrieben. Die Zahlungsrückstände wurden größtenteils über die Mietkaution gedeckt und teilweise vom Nachmieter übernommen. Eine offene Forderung in Höhe von T€ 3,1 wurde im Rahmen des Insolvenzverfahrens zur Tabelle angemeldet.

Das Mietverhältnis mit der Pullover Mode Ulrich GmbH wurde aufgrund einer nicht erzielten Umsatzerwartung im gegenseitigen Einvernehmen unter Leistung einer Abstandszahlung zum 03.09.2014 aufgehoben. Die Nachvermietung der Fläche erfolgte zum 01.10.2014 an die M&A Textilhandels-gesellschaft mbH zum gleichen Mietzins. Der Shop wird unter dem Label „Let-Out“ betrieben und bietet reduzierte Markenkleidung an.

Aufgrund von Mietrückständen wurde Herrn Amir Nahman Pessa, dem Betreiber eines türkischen Imbisses, am 15.09.2014 der Mietvertrag fristlos gekündigt. Die Mietfläche wurde zum 16.10.2014 an Herrn Van Tinh Nguyen zum Betrieb eines multinationalen Gastronomiekonzepts „Schlemmer-Eck“ zum gleichen Mietzins neu vermietet. Derzeit wird in

Zusammenarbeit mit der juristischen Vertretung der Objektgesellschaft über eine Ratenzahlung der Mietrückstände mit Herrn Pessa verhandelt.

Der Mieter Bright New Sky führte im CCL ein Textilgeschäft mit rd. 300 m². Aufgrund von Mietrückständen wurde der Mieterin der Mietvertrag am 06.10.2014 fristlos gekündigt. Das Insolvenzverfahren wurde am 17.03.2015 eröffnet. Die Forderungen wurden zur Insolvenztabelle angemeldet. Die Fläche konnte ab März 2015 an BR Spielwaren vermietet werden. Durch die Neuvermietung konnte eine Sortimentslücke geschlossen werden, da Spielwaren zuvor nicht im CCL angeboten wurden. Die Filiale ist sehr gut angelaufen.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Das Centermanagement führt regelmäßig Mietergespräche zur Unterstützung im Bereich Marketing, Shop-Gestaltung und der Gestaltung des Sortiments durch. Zudem fungiert das Centermanagement als Ansprechpartner für die Besucher des CCL und übernimmt dabei das Beschwerdemanagement, realisiert Verbesserungsvorschläge und steht für allgemeine Fragen zum Center zur Verfügung. Im zurückliegenden Zeitraum wurde durch das Centermanagement zudem eine Vielzahl von Veranstaltungen zur stärkeren Positionierung des CCL in der Region um Langenhagen vorgenommen. Hierzu zählen Kinderbastelevents, Sale-Aktionen, Autogrammstunden mit diversen Stars, Fußball- und Auto-Specials sowie Modeschauen. Zusätzlich berät das Centermanagement die Stadt Langenhagen zu allen Themen rund um den Einzelhandel. Es pflegt weiterhin enge Kontakte zu städtischen Gremien sowie regionalen Unternehmen und Vereinen.

5. ABWICKLUNG DES FINANZ- UND INVESTITIONSPLANES

5.1 ABRECHNUNG DES FINANZ- UND INVESTITIONSPLANES ¹⁾

Position	Ist ¹⁾ in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
A. Mittelverwendung			
1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten			
Grundstück	5.151,4	5.144,4	- 7,0
Herstellung Gebäude	45.109,8	45.297,6	+ 187,8
Kaufpreis Gesellschaftsanteil	14.692,7	14.826,6	+ 133,9
= Zwischensumme 1	64.953,9	65.268,6	+ 314,7
Notar	66,9	80,0	+ 13,1
Grundbuch	8,5	14,0	+ 5,5
= Zwischensumme 2	75,4	94,0	+ 18,6
= Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	65.029,3	65.362,6	+ 333,3
davon dauerhafte Einsparung nach Kaufpreisabrechnung	65.344,0	65.362,6	+ 18,6
2. Fondsbezogene Kosten			
Konzeption	119,8	119,8	0,0
Vermittlung Finanzierung	689,0	688,6	- 0,4
Platzierungsgarantie	1.697,5	1.697,5	0,0
Fondsverwaltung	79,9	79,9	0,0
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.792,8	4.792,8	0,0
Prospektherstellung	159,8	159,8	0,0
Anderkontenführung	25,0	25,0	0,0
= Fondsbezogene Kosten	7.563,8	7.563,4	- 0,4
3. Nebenkosten der Vermögensanlage			
Bauabnahme	3,6	60,0	+ 56,4
Gutachten	154,9	154,9	0,0
Rechtsberatung	105,6	125,2	+ 19,6
Eintragung Handelsregister	3,7	18,0	+ 14,3
Bankbearbeitungsgebühren	293,8	303,0	+ 9,2
Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage	208,8	288,7	+ 79,9
= Nebenkosten der Vermögensanlage	770,4	949,8	+ 179,4
4. Sonstige Kosten			
Ausschüttung 2013	42,1	20,0	- 22,1
Zwischenfinanzierungszinsen	2,5	213,0	+ 210,5
Zinsen langfristiges Darlehen	5,2	5,2	+ 0,0
= Sonstige Kosten	49,8	238,2	+ 188,4
5. Liquiditätsreserve	1.140,6	440,0	+ 700,6
Mittelverwendung	74.554,0	74.554,0	+ 1.140,6
B. Mittelherkunft			
1. Eigenmittel			
Gesellschaftskapital	39.940,0	39.940,0	0,0
Abwicklungsgebühr	1.997,0	1.997,0	0,0
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	1.117,0	1.117,0	0,0
= Eigenmittel	43.054,0	43.054,0	0,0
2. Langfristiges Fremdkapital	31.500,0	31.500,0	0,0
= Fremdkapital	31.500,0	31.500,0	0,0
Mittelherkunft	74.554,0	74.554,0	0,0

¹⁾ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit erfolgt eine aggregierte Darstellung für die Fonds- und Objektgesellschaft. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Abrechnung.

5.2 ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Mit diesem ersten Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes. Das Ergebnis ist noch vorläufig, da die endgültige Abrechnung mit dem Verkäufer noch nicht erfolgt ist, weil die für die Kaufpreisermittlung endgültig heranzuziehenden Jahresmieten und nicht umlegbare Nebenkosten noch nicht endgültig feststehen.

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 39.942.000 wurde vom 15.11.2013 bis zum 15.07.2014 von insgesamt 780 Gesellschaftern gezeichnet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 ergaben sich keine ausstehenden Kapitaleinlagen. Das Gesellschaftskapital war somit vollständig erbracht.

Die Fondsgesellschaft hat sich an der Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG beteiligt, in deren Eigentum das City Center in Langenhagen (CCL) steht.

Ab Erwerb des Objektes Langenhagen zum 01.01.2014 standen die Mieteinnahmen den neuen Gesellschaftern – also insbesondere der Fondsgesellschaft zu 94,9 % – zu. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Objektverwaltung der ILG Assetmanagement eingesetzt. Die Betreuung des Einkaufszentrums Langenhagen erfolgt in professioneller Weise durch das Centermanagement der HBB.

Die Aufgaben des Centermanagements umfassen neben Mieter- und Objektbetreuung vor Ort insbesondere die Koordination und Führung einer Werbegemeinschaft, die Darstellung des CCL in der Öffentlichkeit, die Bekanntmachung in der Region, Werbemaßnahmen, Kontakt- und Netzwerkaufbau sowie Pflege zu Behörden, Vereinen, Verbänden etc. Auch die Vorbereitung und Durchführung von Gemeinschaftsaktionen der Werbegemeinschaft oder der digitale Auftritt im Internet gehören zu den Tätigkeiten des proaktiven Centermanagements.

Aggregierter Finanz- und Investitionsplan

Eine vorläufige Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes erfolgt zum Stichtag 31.12.2013. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit erfolgt eine aggregierte Darstellung für die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft Langenhagen.

Im Folgenden werden die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber den Prospektangaben aufweisen.

Anschaffungs- und objektbezogene Kosten

Grundstück/Herstellung Gebäude/

Kaufpreis Gesellschaftsanteil

Die bis zum 31.12.2014 bilanzierten Zahlen sind noch vorläufig, da die Kaufpreisabrechnung noch nicht abgeschlossen ist. Grundlage für die Kaufpreisermittlung sind die endgültig heranzuziehenden Jahresmieten und nicht umlegbare Nebenkosten,

die noch nicht endgültig feststehen. Bei der vorgelegten Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes wurden die bislang bezahlten Beträge für die Summe der Aufwendungen für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie angesetzt. Diese können sich nach der Vorlage der Nebenkostenabrechnung 2014 noch ändern, wenn hieraus die Höhe der nicht umlagefähigen Nebenkosten für die endgültige Festsetzung des Kaufpreises final abgeleitet werden kann.

Notar

Im Vergleich zu den im Prospekt angesetzten Notarkosten kam es zu Einsparungen in Höhe von T€ 13,1. Diese beruhen auf geringeren als prognostizierten Kosten für Eintragungsbeurkundungen.

Grundbuch

Bei den Kosten für Grundbucheintragungen konnten T€ 5,5 eingespart werden.

Insgesamt ergibt sich nach der Kaufpreisabrechnung eine dauerhafte Mehrliquidität aus der Einsparung von Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von T€ 18,6. Die Einsparungen aus dem Erwerb des Grundstücks, den Herstellungskosten sowie dem angesetzten Kaufpreis des Gesellschaftsanteils in Höhe von T€ 314,7 (Zwischensumme 1) stellen eine vorübergehende Mehrliquidität dar.

Fondsbezogene Kosten

Vermittlung Finanzierung

Die fondsbezogenen Kosten sind bis auf Vermittlungskosten für die Finanzierung mit einem geringfügigen Mehraufwand von T€ 0,4 wie prospektiert angefallen.

Nebenkosten der Vermögensanlage

Bauabnahme

Der kalkulierte Aufwand wurde um T€ 56,4 unterschritten. Diese Einsparung kann zukünftig auch für die im Rahmen der Gewährleistungsverfolgung anfallenden Kosten verwendet werden.

Gutachten

Die Kosten für Gutachten fielen im kalkulierten Umfang von T€ 154,9 an.

Rechtsberatung

Es sind weniger Rechtsberatungskosten als – aus Vorsichtsgründen kalkuliert – angefallen. Die Einsparung für Rechtsberatungskosten betrug T€ 19,6.

Eintragung Handelsregister

Die Handelsregistereintragungskosten waren um T€ 14,3 geringer als kalkuliert.

Bankbearbeitungsgebühren

Die im Zusammenhang mit der Finanzierung entstehenden Kosten wurden mit T€ 303,0 kalkuliert. Durch geringer angefallene Aufwendungen von T€ 293,8 ergab sich eine Einsparung von T€ 9,2.

Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage

Diese Reserveposition für Sonstiges und Unvorhergesehenes in Höhe von T€ 288,7 wurde in Höhe von T€ 208,8 beansprucht. Aus der Einsparung in Höhe von T€ 79,9 können künftig zusätzliche unvorhergesehene Ausgaben refinanziert werden. Die Kosten von T€ 208,8 setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Angaben in T€
Unterstützung der Werbegemeinschaft	200,0
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	4,8
Treuhandverwaltung 2013	2,0
Haftungsvergütung Komplementär 2013	1,0
Sonstige Kosten 2013	0,5
Anrechenbare Steuern 2013	0,4
Kosten des Geldverkehrs 2013	0,1
Gesamt	208,8

Zur Unterstützung der Werbegemeinschaft in der Startphase hat der Verkäufer HBB in 2014 einen Beitrag in Höhe von T€ 200,0 zur Verfügung gestellt. Die Käuferseite hat sich hierzu ebenfalls verpflichtet, sofern sich nach Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes eine entsprechende Mehrliquidität aus Einsparungen ergibt. Ausreichende Einsparungen waren gemäß vorstehender Erläuterungen gegeben, so dass dieser bedingten Zusage nachgekommen werden konnte. Für die Liquiditätsermittlung zum 31.12.2014 war diese nach dem Bilanzstichtag angefallene Unterstützungsleistung liquidiätsmindernd zu berücksichtigen. Die übrigen Positionen betrafen ausschließlich Aufwendungen aus 2013, die bei der Fondsgesellschaft entstanden und der Initialphase zuzurechnen sind.

Sonstige Kosten

Ausschüttung 2013/Zwischenfinanzierungszinsen

Die Positionen "Ausschüttung 2013" und "Zwischenfinanzierungszinsen" sind saldiert zu betrachten. Aufgrund des Platzierungsverlaufs ergaben sich T€ 22,1 höhere Ausgaben für Ausschüttungen während der Platzierung. Demgegenüber stehen bei den Zwischenfinanzierungszinsen aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme erhebliche Einsparungen in Höhe von T€ 210,5. Saldiert ergeben sich hier aus beiden Positionen Einsparungen in Höhe von insgesamt T€ 188,4.

Zinsen langfristiges Darlehen

Das bei der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG am 16.07.2013 über € 31,5 Mio. aufgenommene langfristige Darlehen (vergleiche auch Finanzierungsübersicht im Abschnitt 6.3) hat eine Laufzeit bis 31.12.2023. Die Auszahlung erfolgte

plangemäß am 30.12.2013. Entsprechend ist im Finanz- und Investitionsplan für 2 Zinstage ein Zinsaufwand in prospektierter Höhe von T€ 5,2 ausgewiesen.

Noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Initialphase

Im Finanz- und Investitionsplan sind sämtliche im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Immobilie erwarteten Aufwendungen kalkulatorisch berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag waren aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes einzelne Positionen noch nicht in Rechnung gestellt. Diese wurden in der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes zum 31.12.2013 aufgrund der offenen Rechnungsstellung anhand ihrer voraussichtlichen Rechnungshöhe nach Klärung mit den einzelnen Leistungserbringern berücksichtigt und sind bei den angefallenen Aufwendungen bereits enthalten. Marginale spätere Abweichungen zur Rechnungsstellung sind im Finanz- und Investitionsplan im Nachgang zu berücksichtigen. Für die Liquiditätsermittlung zum 31.12.2014 waren diese nach dem Bilanzstichtag angefallenen Positionen ebenfalls liquidiätsmindernd einzubeziehen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der noch nicht berechneten Leistungen aus der Initialphase dargestellt.

Position	Angaben in T€
Gutachten	154,9
Rechtsberatung	34,5
Bauabnahme	1,0
Gesamt	190,4

Ergebnis

Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich ein Liquiditätsüberschuß in Höhe von T€ 700,6. Der Liquiditätsüberschuß stellt in Höhe von T€ 385,9 eine endgültige Einsparung aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes dar, während der Betrag von T€ 314,7 aus den objektbezogenen Aufwendungen für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie eine vorübergehende "Einsparung" ist. Diese bleibt so lange offen, bis die Nebenkostenabrechnung 2014 und die kaufpreisrelevante Miete sowie die nicht umlegbaren Nebenkosten vorliegen. Zusammen mit dem Planwert von T€ 440,0 ergab sich aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes eine Liquiditätsreserve zum 31.12.2013 von insgesamt T€ 1.140,6, die dem ersten Bewirtschaftungsjahr als Liquiditätsvortrag zufließt.



Fondsimmobilie City Center Langenhagen (CCL)



Mall im Erdgeschoss



Food Court

6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

6.1 SOLL-IST-VERGLEICH 2014 ¹⁾

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ²⁾	4.346,0	4.323,7	22,3
Zinseinnahmen	2,4	10,8	- 8,4
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	4.348,4	4.334,5	13,9
Annuität	- 1.090,5	- 1.090,5	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 944,2	- 944,2	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 146,3	- 146,3	0,0
Reparaturaufwand	- 11,7	- 80,0	68,3
Nebenkosten	- 242,2	- 370,4	128,2
Sonstige Kosten	- 267,0	- 295,2	28,2
= Ausgaben	- 1.611,4	- 1.836,1	224,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.737,0	2.498,4	238,6
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	11,7	0,0	11,7
Ausschüttung	- 1.934,8	- 2.200,2	265,4
Zwischenfinanzierungszinsen 2014	- 272,6	0,0	- 272,6
Abrechnung Gewerbesteuer mit Kaufpreisabrechnung	- 181,6	0,0	- 181,6
Liquiditätsvortrag Vorjahr (aus Finanz- und Investitionsplan)	1.140,6	440,0	700,6
Liquiditätsreserve	1.500,3	738,2	762,1

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾ Mit der Berichterstattung ab dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt neben der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben mit dem Prospekt ein Vorjahresvergleich. Im Geschäftsjahr 2014 als erstem

Wirtschaftsjahr war ein Vorjahresvergleich mit 2013 noch nicht möglich.

²⁾ Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

In der nachfolgenden Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt beim Soll-Ist-Vergleich eine aggregierte Darstellung der Ergebniswerte der Fonds- und der Objektgesellschaft. Die Erläuterungen zu den Abweichungen geben eine Einzelbetrachtung über die Herkunft auf Fonds- bzw. Objektebene wieder.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 4.346,0 und lagen damit im Vergleich zum Prospekt von T€ 4.323,7 um T€ 22,3 höher. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich in Höhe von T€ 22,3 zum Kalkulationswert begründet sich im Wesentlichen aus der Geltendmachung der Mietgarantie aus dem Vorjahr 2013 von T€ 43,3.



In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Vertragliche Mieteinnahmen	4.310,6	4.460,3	- 149,7
+ Geltendmachung Mietgarantie 2014	142,6	0,0	+ 142,6
+ Offene Mietgarantie 2013	43,3	0,0	+ 43,3
= Zwischensumme	4.496,5	4.460,3	+ 36,2
- Kalkulatorisches Mietausfallwagnis	-176,0	-136,6	- 39,4
<i>davon Forderungsausfälle</i>	-157,1	0,0	- 157,1
<i>davon Kosten Neuvermietung</i>	-15,9	0,0	- 15,9
<i>davon Kosten Leerstand</i>	-3,0	0,0	- 3,0
+ Schadenersatzansprüche u.a.	25,5	0,0	+ 25,5
= Mieteinnahmen	4.346,0	4.323,7	+ 22,3

Zinseinnahmen

In 2014 konnten Zinseinnahmen in Höhe von T€ 2,4 vereinnahmt werden. Die Abweichung zum Prospekt in Höhe von T€ 8,4 resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten sowie aus der Tatsache, dass bislang keine Anlage der Liquidität in längerfristig gebundene Wertpapiere aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus erfolgte. In den Zinseinnahmen sind die für die Kontoführung bei der Bank angefallenen Aufwendungen für Nebenkosten des Geldverkehrs enthalten.

Annuität

Die Annuität im ersten Bewirtschaftungsjahr des Fondsobjektes Langenhagen betrug T€ 1.090,5. Davon entfielen T€ 944,2 für Zinsaufwendungen und T€ 146,3 für Tilgungsleistungen. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2014 insgesamt T€ 11,7. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 80,0. Die Einsparung von T€ 68,3 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart. Die größten Positionen betreffen Reparaturarbeiten an Türen und Rolltoren im Einkaufszentrum. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Reparaturen Türen/Rolltore	4,1
Reparaturen Aufzüge/Fahrtreppen	1,1
Sonstige Reparaturaufwendungen	6,5
Gesamt	11,7

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 242,2 im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 370,4 um T€ 128,2 niedriger. Die vorliegende Einsparung ist vorläufig. Bei der Bilanzstellung wurde für die nicht umlegbaren Nebenkosten in 2014 ein Schätzwert angesetzt. Nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung und Feststellung des tatsächlichen Abrechnungsergebnisses wird sich ein Korrekturbetrag ergeben. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass mit der noch zu erstellenden endgültigen Kaufpreisabrechnung neben einer Anpassung des prospektierten Kalkulationswertes der Mieteinnahmen auch eine Anpassung des Planwertes für die nicht umlegbaren Nebenkosten einhergeht.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer, die Haftungsvergütung an die Komplementärin, die Vergütung für den Treuhänder für die Verwaltung des Treuhandregisters, die Beiratsvergütung, Eventual-

kosten für die Verwahrsstelle sowie ein Standortsicherungsbeitrag.

In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2014 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Standortsicherungsbeitrag	153,0	153,0	0,0
Verwaltungskosten	90,2	89,3	- 0,9
Regulierungskosten	0,0	20,0	+ 20,0
Prüfungskosten	19,8	19,5	- 0,2
Beiratsvergütung	0,0	9,0	+ 9,0
Treuhändervergütung	2,0	2,4	+ 0,3
Haftungsvergütung	2,0	2,0	0,0
Gesamt	267,0	295,2	+ 28,2

Im Rahmen eines abgeschlossenen Standortsicherungsvertrages ist der Vermieter verpflichtet, jährlich einen so genannten Standortsicherungsbeitrag in Höhe von anfänglich T€ 150,0 zu leisten. Basis für die Berechnung waren T€ 150,0 ab 2013, für 2014 T€ 153,0. Der Standortsicherungsbeitrag wird in vollem Umfang an die Werbegemeinschaft weitergeleitet, um Werbe- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen. Dieser Betrag wird jährlich um 2,0 % indiziert.

Seit dem 22.07.2013 bestehen unter anderem im Bereich geschlossener Immobilienfonds erhöhte Regulierungsanforderungen. Aufgrund bestehender Übergangsregelungen ist der ILG Fonds 40 von diesem Erfordernis nicht betroffen. Daraus ergeben sich Einsparungen von T€ 20,0 im Jahr 2014 aus nicht angefallenen Regulierungskosten, die aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht anfallen werden, so dass sich eine nachhaltige Besserstellung gegenüber dem Prospekt ergibt.

Die Ausgaben für Sonstige Kosten lagen in 2014 mit T€ 267,0 im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 295,2 um T€ 28,2 niedriger. Dies begründet sich im Wesentlichen aus Einsparungen für Regulierungskosten sowie Auslagen für die Beiratsvergütung. Die Tätigkeitsaufnahme des Beirats erfolgte in 2015. Durch die vertragliche Koppelung der Verwaltungskosten für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergaben sich aufgrund höherer Mieteinnahmen von T€ 22,3 geringfügig höhere Verwaltungsausgaben in Höhe von T€ 0,9.

Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich in 2014 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 11,7. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2014 ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und erläutert.

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr	12,2
Anrechenbare Steuern	- 2,4
Sonstiges	1,9
Gesamt	11,7

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen für 2013 ergab sich ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 12,2. Dem gegenüber standen in 2014 Liquiditätsabflüsse aus dem Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 2,4. Aus sonstigen Einnahmen ergab sich schließlich ein Liquiditätszugang in Höhe von T€ 1,9.

Ausschüttung/Zwischenfinanzierungszinsen 2014

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Die prozentuale Ausschüttung auf das Gesellschaftskapital entspricht dem prospektierten Wert für 2014. Die wertmäßige Abweichung in Höhe von T€ 265,4 zum Prospekt begründet sich in zeitlichen Abweichungen des Platzierungsverlaufs zwischen prognostiziertem und tatsächlichem Kapitaleinzahlungsverlauf und damit per Saldo geringeren Ausschüttungen im ersten Geschäftsjahr. Diese Ausschüttungseinsparung geht jedoch einher mit höheren Zwischenfinanzierungszinsen in Höhe von T€ 272,6, so dass sich per Saldo ein Mehraufwand in Höhe von T€ 7,2 ergibt. Diesem Mehraufwand steht jedoch die Einsparung beim Saldo "Ausschüttung 2013/Zwischenfinanzierungszinsen" aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 188,4 gegenüber.

Abrechnung Gewerbesteuer mit Kaufpreisabrechnung

Für die Gewerbesteuerzahlung von voraussichtlich T€ 1.755,6 wurde basierend auf der Planbilanz im Jahresabschluss eine Steuerrückstellung in Höhe dieses Betrages gebildet. Die Gewerbesteuerrückstellung ist durch eine Kontohinterlegung auf einem Anderkonto abgesichert. Für die spätere Zahlung liegt ein entsprechendes Bankguthaben bei der HSH Nordbank in Höhe von T€ 1.937,2 vor. Das Bankguthaben bemisst sich nach der Stichtagsbilanz. Die Abweichung zwischen Bankguthaben und Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Langenhagen in Höhe von T€ 181,6 begründet sich aus einem zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung aus dem vorliegenden Bankguthaben gegenüber dem Verkäufer HBB ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit für die Bildung der Steuerrückstellung aus den tatsächlichen resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Abrechnung der Abweichung zwischen Bankguthaben und Gewerbesteuerrückstellung erfolgt mit der Kaufpreisabrechnung. Für die Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 war diese Abweichung liquiditätsmindernd zu berücksichtigen, da im vorliegenden Jahresabschluss das Bankguthaben und die Steuerrückstellung bereits liquiditätsdarstellend ausgewiesen sind.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2014 bei T€ 1.500,3 und damit im Vergleich zum Prospekt von T€ 738,2 um T€ 762,1 höher. Darin enthalten sind "Einsparungen" (vergleiche Seite 12) aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 700,6. Davon betreffen T€ 385,9 eine Einsparung gegenüber der Planung sowie T€ 314,7 eine vorübergehende Mehrliquidität aus noch nicht final abgerechnetem Kaufpreis. Ferner enthalten ist die Planliquidität aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 440,0 sowie die Einsparung aus dem 1. Bewirtschaftungsjahr von T€ 238,6. Berücksichtigt um Ausschüttung, Zwischenfinanzierungszinsen sowie einer liquiditätswirksamen Einbeziehung des zeitversetzten Ansatzes der Gewerbesteuer zwischen Plan- und Stichtagsbilanz ergab sich eine Liquiditätsreserve von T€ 1.500,3.

6.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	395,1
Sonstige Vermögensgegenstände	2.167,8
Guthaben bei Kreditinstituten	4.285,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	25,0
Steuerrückstellungen	- 1.802,9
Sonstige Rückstellungen	- 19,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 577,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	- 502,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 316,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 9,0
Zwischensumme Bilanzielle Liquiditätsreserve	+ 3.646,3
Gewerbesteuerzahlung	- 1.755,6
Unterstützung der Werbegemeinschaft	- 200,0
Noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Initialphase	- 190,4
Modifizierte Bilanzielle Liquiditätsreserve	+ 1.500,3

Bei der Ermittlung der bilanziellen Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 ist von der vorstehend dargestellten Übersicht abweichend zum konsolidierten Jahresabschluss 2014 drei Positionen liquiditätswirksam zu berücksichtigen gewesen. Diese betrafen folgende Positionen, die nachstehend erläutert werden.

- _ Gewerbesteuerzahlung
- _ Unterstützung der Werbegemeinschaft
- _ Noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Initialphase

Gewerbesteuerzahlung

Bei der Ermittlung der Bilanziellen Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 wurde die ausstehende Gewerbesteuerzahlung liquiditätsmindernd angesetzt. Der Steuerrückstellung liegt ein entsprechendes Bankguthaben vor. Nach Fälligkeit der Gewerbesteuer erfolgt der liquiditätswirksame Zahlungsabfluss.

Unterstützung der Werbegemeinschaft

Zur Unterstützung der Werbegemeinschaft in der Startphase hat der Verkäufer HBB in 2014 einen Beitrag in Höhe von T€ 200,0 zur Verfügung gestellt. Die Käuferseite hat sich hierzu ebenfalls verpflichtet, sofern sich nach Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes eine entsprechende Mehrliquidität aus Einsparungen ergibt. Ausreichende Einsparungen waren gemäß vorstehender Erläuterungen gegeben, so dass dieser bedingten Zusage nachgekommen werden konnte. Für die Liquiditätsermittlung zum 31.12.2014 war diese nach dem Bilanzstichtag angefallene Unterstützungsleistung liquiditätsmindernd zu berücksichtigen.

Noch nicht abgerechnete Leistungen aus der Initialphase

Im Finanz- und Investitionsplan sind sämtliche im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Immobilie erwarteten Aufwendungen kalkulatorisch berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag waren aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes einzelne Positionen noch nicht in Rechnung gestellt. Diese wurden in der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes zum 31.12.2013 aufgrund der offenen Rechnungsstellung anhand ihrer voraussichtlichen Rechnungshöhe nach Klärung mit den einzelnen Leistungserbringern berücksichtigt und sind bei den angefallenen Aufwendungen bereits enthalten. Marginale spätere Abweichungen zur Rechnungsstellung sind im Finanz- und Investitionsplan im Nachgang zu berücksichtigen. Für die Liquiditätsermittlung zum 31.12.2014 waren diese nach dem Bilanzstichtag angefallenen Positionen ebenfalls liquiditätsmindernd einzubeziehen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der noch nicht berechneten Leistungen aus der Initialphase dargestellt.

Position	Angaben in T€
Gutachten	154,9
Rechtsberatung	34,5
Baubahnahme	1,0
Gesamt	190,4

Im Folgenden werden die übrigen bilanziellen Positionen der Liquiditätsreserve erläutert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	244,5
Mietforderungen	150,2
Sonstige Forderungen	0,3
Gesamt	395,1

Bei der Position Nebenkostenabrechnung über T€ 244,5 handelt es sich um einen Schätzwert über den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Position "Mietforderungen" enthält zum Bilanzstichtag 31.12.2014 Forderungen gegenüber Mietern. Zum Zeitpunkt der

Berichterstattung sind von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen noch T€ 392,1 offen. Darin enthalten sind Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 244,5 sowie aus Mietforderungen in Höhe von T€ 147,6. Von den zum Berichtszeitpunkt offenen Mietforderungen von T€ 147,6 betreffen T€ 142,6 Forderungen aus der kaufvertraglichen Mietgarantie des Verkäufers für Mindermieteinnahmen. Diese werden im Zusammenhang mit der Kaufpreisabrechnung vom Verkäufer bezahlt und die Forderung somit ausgeglichen. Die Sonstigen Forderungen über T€ 0,3 betreffen Ansprüche aus verauslagten Kosten für im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung eines Direktkommanditisten entstandenen Aufwendungen, die nach Weiterberechnung an den Gesellschafter und Zahlungseingang zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen sind.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
HBB Gewerbebau, Gewerbesteuerrückstellung	1.755,6
HBB Gewerbebau, Kaufpreiserückstattung	355,4
Finanzamt, Umsatzsteuer	51,2
Forderungen gegenüber Werbegemeinschaft	5,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0,7
Gesamt	2.167,8

Bei den ersten beiden Positionen handelt es sich um Forderungen aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG. Darin enthalten sind T€ 1.755,6 für die Gewerbesteuer basierend auf der Planbilanz sowie T€ 355,4 aus der Kaufpreisabrechnung zwischen der Objektgesellschaft und dem Verkäufer. Die Abweichung von T€ 47,3 zwischen der Gewerbesteuerforderung von T€ 1.755,6 und der Gewerbesteuerrückstellung von T€ 1.802,9 (vergleiche hierzu die Erläuterungen nachstehend zur Bilanzposition "Steuerrückstellungen") begründet sich im zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlich resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Gewerbesteuerrückstellung ist durch eine Kontohinterlegung in Höhe von T€ 1.937,2 bei der HSH Nordbank abgesichert. Beide Positionen sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Ferner ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung die Forderung gegenüber der Werbegemeinschaft über T€ 5,0 noch offen. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 sowie den Jahreserklärungen für 2013 und 2014 eine saldierte Forderung in Höhe von T€ 51,2. Diese ist wie die Position über T€ 0,7 zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	2.302,0
HSH Nordbank	1.937,2
SEB Bank	45,8
HypoVereinsbank AG	0,1
Gesamt	4.285,1

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Standortsicherungsbeitrag 01+02/2015	25,0
Gesamt	25,0

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 25,0 begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in das Jahr 2014 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2015 betreffen. Sie beinhaltet Forderungen gegenüber der Werbegemeinschaft und betrifft den Zeitraum Januar und Februar 2015. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt aufgelöst. Im Rahmen eines abgeschlossenen Standortsicherungsvertrages ist der Vermieter verpflichtet, jährlich einen sogenannten Standortsicherungsbeitrag in Höhe von anfänglich € 150.000 zu leisten, der in vollem Umfang an die Werbegemeinschaft weitergeleitet wird, um Werbe- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen. Dieser Betrag wird jährlich um 2,0 % indiziert.

Steuerrückstellungen

Position	Angaben in T€
Gewerbsteuer	1.802,9
Gesamt	1.802,9

In dieser Position enthalten ist die Gewerbesteuerrückstellung der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 1.802,9 gegenüber der Stadt Langenhagen. Die Abweichung zwischen der Forderung an den Verkäufer in Höhe von T€ 1.755,6 und der Verbindlichkeit an die Stadt in Höhe von T€ 1.802,9 begründet sich aus einem zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlichen resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Hierbei handelt es sich um eine voraussichtliche Steuernachzahlung, die aus dem Anteilsverkauf von der HBB zum 01.01.2014 an die Fondsgesellschaft resultiert und ausschließlich den Verkäufer HBB betrifft. Sie ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014 Objektgesellschaft	10,0
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	9,5
Gesamt	19,5

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe von T€ 10,0 bzw. T€ 9,5 gebildet, die zum Berichtszeitpunkt nach Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HBB Centermanagement, Weiterberechnung	281,9
Sicherheitseinbehalte	135,4
M & S GmbH, Reinigung + Winterdienst	48,0
ENTEKA GmbH & Co. KG, Strom 12/2014	21,6
Eltrok GmbH & Co. KG, Sicherheitskosten 11+12/2014	19,4
EPL, Wärmelieferung 12/2014	12,3
Schindler GmbH, Wartung Aufzüge	10,7
Stadtwerke Hannover, Strom 12/2014	8,5
Schlarmann von Geysso, Steuererklärung	6,0
Schaper GmbH, Taubenabwehrsystem	4,9
Haustech, Lüftung	4,9
Kältetechnik Berens, Kaltwassererzeuger 10/2014	4,8
Schomburg GmbH, Wartung	3,9
H-G-L, Trockenbauarbeiten	3,9
Veolia GmbH, Entsorgung 11+12/2014	3,1
Rechtsanwalt Dr. Küchenmeister, Rechtsberatung	2,6
TÜV Nord, Wartung	2,0
GSK Stockmann + Kollegen, Beratung	0,9
Sonstige Verbindlichkeiten	2,2
Gesamt	577,0

Die Verbindlichkeit gegenüber der HBB Centermanagement GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 281,9 begründet sich in der Weiterberechnung von Kosten für erbrachte Centermanagementleistungen des CCL durch die HBB. Die Verbindlichkeit ist wie die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Position	Angaben in T€
HBB GmbH, Kostenabrechnung	644,8
HBB GmbH, abzgl. Erstvermietungsgarantie	- 142,6
Gesamt	502,1

Bei den beiden zum Bilanzstichtag offenen Positionen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer, der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, in Höhe von T€ 644,8. Diese ergeben sich aus der Kostenabrechnung aus vereinbartem Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergaben sich hieraus Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Davon sind

liquiditätsmindernd Ansprüche aus der Erstvermietungsgarantie für das Jahr 2014 zu berücksichtigen gewesen. Beide Bilanzpositionen sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Diese werden im Zusammenhang mit der Kaufpreisabrechnung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2014	272,6
Mietkautionen	42,5
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	0,9
Sonstige Verbindlichkeiten	0,2
Gesamt	316,2

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2014 in Höhe von T€ 272,6 erfolgte die Bankabbuchung erst am 02.01.2015. Bei der Position "Mietkautionen" handelt es sich um von Mietern eingebrachte Sicherheitsleistungen. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Diese Bilanzpositionen sind – ausgenommen die Mietkautionen – zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2015	4,3
Zahlungseingang Miete 01/2015	2,6
Zahlungseingang Miete 01/2015	2,0
Gesamt	9,0

Im Dezember 2014 erfolgten bereits Mietzahlungen der Mieter

für den Zeitraum Januar 2015, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag abgegrenzt werden mussten.

6.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 31.500.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	2,962 %/0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2023
Darlehensstand 31.12.2014	€ 31.353.739

Mit der finanzierenden Bank, der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, wurde am 16.07.2013 ein Darlehensvertrag über € 31,5 Mio. von der Objektgesellschaft Langenhagen mit einem festen Zins von 2,962 % p.a. bei einer Laufzeit bis zum 31.12.2023 abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Das Darlehen valutierte am 30.12.2013. Die Rückzahlung erfolgt seit dem 01.01.2014 in Höhe von 0,5 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag

zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate beträgt € 272.632,50.

6.4 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,89%)	€ 893
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,02%)	€ 22

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 1.427 um € 512 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich in höheren steuerlichen Abschreibungen als kalkuliert. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/51241. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2013 und für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 4 vom 12.08.2016 versandt.

6.5 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

7. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014

7.1 BILANZ ZUM 31.12.2014 ¹⁾

Aktiva		2014 in €	2013 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	61.826.774,59	0,00
II.	Finanzanlagen	0,00	31.792.403,96
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	395.076,32	0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.167.823,01	1.755.555,00
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.285.087,44	228.163,25
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
		25.000,00	
Summe		68.699.761,36	33.776.122,21
Passiva		2014 in €	2013 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	40.500.586,57	12.144.500,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.997.000,00	625.400,00
IV.	Ausschüttungen	- 1.621.567,46	- 42.126,71
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 2.847,00	- 448,24
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 6.753.882,90	- 2.755.700,45
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	1.802.908,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	19.520,00	4.760,00
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 150.698,69	31.353.739,27	22.400.000,00
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 576.978,43	576.978,43	1.276.682,29
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 502.146,32	502.146,32	0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 316.227,38	316.227,38	123.055,32
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
		8.952,75	
Summe		68.699.761,36	33.776.122,21

¹⁾ Konsolidierte Darstellung der Ergebnisse aus den Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft Langenhagen. Die Abweichung zum Vorjahr bei den einzelnen Positionen beruht darauf, dass die Fondsgesellschaft mit Abschluss des Gesellschaftsvertrages zum 04.04.2013 gegründet wurde, während der Objektübergang prospektgemäß zum 01.01.2014 erfolgte. Daher stellt das Geschäftsjahr 2013 bei der Fondsgesellschaft ein Rumpfwirtschaftsjahr dar. Die Zeichnungsphase beim ILG Fonds 40 war im Zeitraum vom 06.11.2013 bis 15.07.2014. Das zum Vorjahresbilanzstichtag 31.12.2013 dargestellte Kommanditkapital stellt das zu diesem Zeitpunkt gezeichnete Gesellschaftskapital dar.

7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014 ¹⁾

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	5.723.053,01	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	57.119,04	0,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.347.927,99	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 7.109.525,23	- 2.749.683,99
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.095,17	1.699,50
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.221.954,09	- 7.715,96
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 3.890.140,09	- 2.755.700,45
8. Sonstige Steuern	- 108.042,36	0,00
9. Jahresfehlbetrag	- 3.998.182,45	- 2.755.700,45
10. Verlustvortrag	- 2.755.700,45	0,00
11. Bilanzverlust	- 6.753.882,90	- 2.755.700,45

¹⁾ Konsolidierte Darstellung der Ergebnisse aus den Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft Langenhagen. Die Abweichung zum Vorjahr bei den einzelnen Positionen begründet sich darin, dass die Fondsgesellschaft mit Abschluss des Gesellschaftsvertrages zum 04.04.2013 gegründet wurde, während der Objektübergang prospektgemäß zum 01.01.2014 erfolgte. Daher stellt das Geschäftsjahr 2013 bei der Fondsgesellschaft ein Rumpfwirtschaftsjahr dar.

7.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Friedberg, den 30. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

8. ANHANG

8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

8.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

8.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

Objektgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 30.555.941,86.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 31.353.739,27.

8.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 1 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

An der Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,37 % des Kommanditkapitals von € 18.700.000. Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.318.461,43 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 02.11.2015 in Langenhagen statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

8.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 29. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

1. Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014 ¹⁾	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
I. Finanzanlagen							
Beteiligung LAN ²⁾	31.792.403,96	0,00	29.103.224,99	2.689.178,97	2.689.178,97	29.103.224,99	31.792.403,96
	31.792.403,96	0,00	29.103.224,99	2.689.178,97	2.689.178,97	29.103.224,99	31.792.403,96

2. Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	5.151.406,63	0,00	5.151.406,63	0,00	0,00	5.151.406,63	5.151.406,63
Gebäude	44.829.697,02	101.194,97	44.930.891,99	1.347.927,99	1.347.927,99	43.582.964,00	44.829.697,02
	49.981.103,65	101.194,97	50.082.298,62	1.347.927,99	1.347.927,99	48.734.370,63	49.981.103,65

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2014 an der Objektgesellschaft: € 31.436.997,15.

²⁾ Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Mall



Parkhaus



Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de