

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

40

FONDS

CITY CENTER LANGENHAGEN





Fondsimmobilie City Center Langenhagen (CCL)



Food Court



Eingangsbereich Fußgängerzone

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	CITY CENTER IN LANGENHAGEN	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	750 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 743)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 74.000,5
Eigenkapital	T€ 39.942,0
Agio	T€ 1.997,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	64,80% auf den 01.01.2017
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Norbert Metzner, Lenggries Wilfried Sutorius, Schortens

Fondsobjekt City Center Langenhagen

Standort	Marktplatz 5 - 7, 30853 Langenhagen
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	101,1 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	99,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2012
Mietfläche	21.213 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	98,49% (Stichtag 31.12.2016) ³⁾
Jahresnettomiete 2016	€ 4.641.411
Mietvertrags-Restlaufzeit ⁴⁾	
Webseite	www.ccl-langenhagen.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017.

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

³⁾ Die Mietflächen im CCL sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung im Oktober 2017 zu 98,49% vermietet. Für einen Teilleerstand über 148 m² (entspricht 0,70 % der Gesamtfläche und umfasst 4 Lagerflächen) besteht eine Mietgarantie des Verkäufers bis 31.10.2018. Für die restliche Leerstandsfläche von 2 Einzelhandelsflächen von 173 m² (entspricht 0,81 % der Gesamtfläche und umfasst die Flächen ehemals Textilhändler CHISU sowie Mobilfunkanbieter Tele Tech) bestand keine Mietgarantie mehr.

⁴⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete.

Standort des Fondsobjektes



City Center, Langenhagen

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen ²⁾	4.641,4	4.464,5
Zinsen für Bankdarlehen	- 937,9	- 939,8
Tilgung für Bankdarlehen	- 152,6	- 150,7
Bewirtschaftungskosten	- 632,1	- 620,9
Reparaturaufwand	- 45,8	- 29,8
Ausschüttungen ³⁾	- 2.546,4	- 2.540,6
Ergebnis ⁴⁾	326,6	182,7

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,38	0,38
Steuerliches Ergebnis in T€	1.104,1	1.123,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,76	2,81
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	5,37	2,61
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	88,90	93,78

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	2.216,9	1.872,7
Fremdkapital per 31.12.	31.050,4	31.203,0

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5.

"Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Die höheren Einnahmen zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus Umsatzmehrmieten bei H&M, Kult, Fruchtwerk, Fielmann und Tredy.

³⁾ Die prozentuale Ausschüttung auf das Gesellschaftskapital von 6,0% p.a. entspricht dem Prospektwert. Die wertmäßige Abweichung zum Vorjahr von T€ 5,8 resultiert aus einer im Vorjahr erfolgten Unterstützung der Werbegemeinschaft in der Startphase des CCL Neubau mit T€ 200,0. Davon wurden T€ 102,0 von der Fondsgesellschaft und T€ 98,0 von der Objektgesellschaft bezahlt. Zur Finanzierung des Anteils der Objektgesellschaft erfolgte bei dieser ein anteiliger Einbehalt der Monatsausschüttung, vom dem die Altgesellschafter der Objektgesellschaft T€ 5,8 getragen haben.

⁴⁾ Darstellung der aggregierten Ergebnisse der Objektbewirtschaftung 2016 und 2015 ohne Sondereffekte aus Gewerbesteuerzahlung und Kaufpreisabrechnung in Höhe von insgesamt T€ 1.392,3 in 2015. Der Ausweis samt ausführlicher Erläuterung erfolgt in der in der Einnahmen-Überschussrechnung im Abschnitt 5.2 auf Seite 10 ff. dieser Berichterstattung.

Highlights

Die Fondsimmoblie CCL Neubau in Langenhagen entwickelt sich seit der Eröffnung im März 2012 sehr gut. Erstmals konnten mehr als 5 Mio. Besucher im Jahr 2016 gezählt werden, was einen neuen Besucherrekord darstellt.

Das Einkaufszentrum ist bei einer Vermietungsquote von 98,49 % nahezu voll vermietet. Die restlichen freien Flächen betreffen 4 Lagerflächen von 0,81 %, die bis zum 31.12.2018 unter die Mietgarantie des Verkäufers fallen, sowie 2 Einzelhandelsflächen der ehemaligen Mieter Textil CHISU und des Mobilfunkanbieters Tele Tech, die sich ohne Mietgarantie in der Nachvermietung befinden.

Bei mehreren Handelsmietern konnten in 2017 vertraglich vereinbarte Umsatzmieten von insgesamt T€ 51,1 als zusätzliche Mieterträge vereinnahmt werden.

Die mit einem Anteil von rund ██████ % an den Mieteinnahmen 8 größten Mieter im Center, REWE, C&A, H&M, Rossmann, expert, Depot, Douglas und Kult, konnten bis auf Depot eine stabile Umsatzentwicklung aufzeigen.

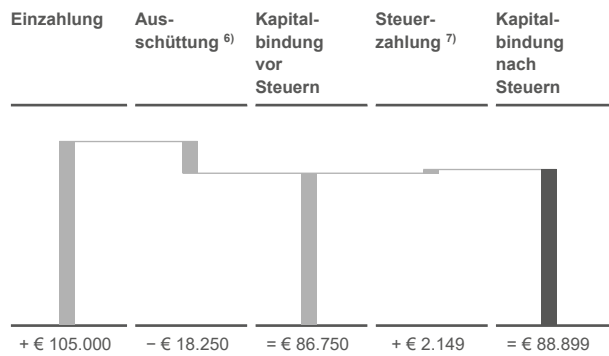
Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁵⁾

City Center Langenhagen (Stichtag 31.12.2016)



⁵⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



⁶⁾ Unterstellter Beitritt Musterbeteiligung zum 30.11.2013; zeitanteilige Ausschüttung 2013 3% € 250.

⁷⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Die Liquiditätsreserve ist im Prospektvergleich um T€ 1.460,4 höher. Die Mehrliquidität begründet sich einerseits durch Einsparungen aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes sowie höheren Einnahmenüberschüssen der vergangenen drei Jahre, und wird für künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgehalten.

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 6,0 % p.a. erfolgte prospektgemäß an die Fondsanleger bei einem steuerlichen Ergebnis von 2,76 % p.a.

2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)*

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Einkaufszentrums CCL in Langenhagen im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 20. Dezember 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

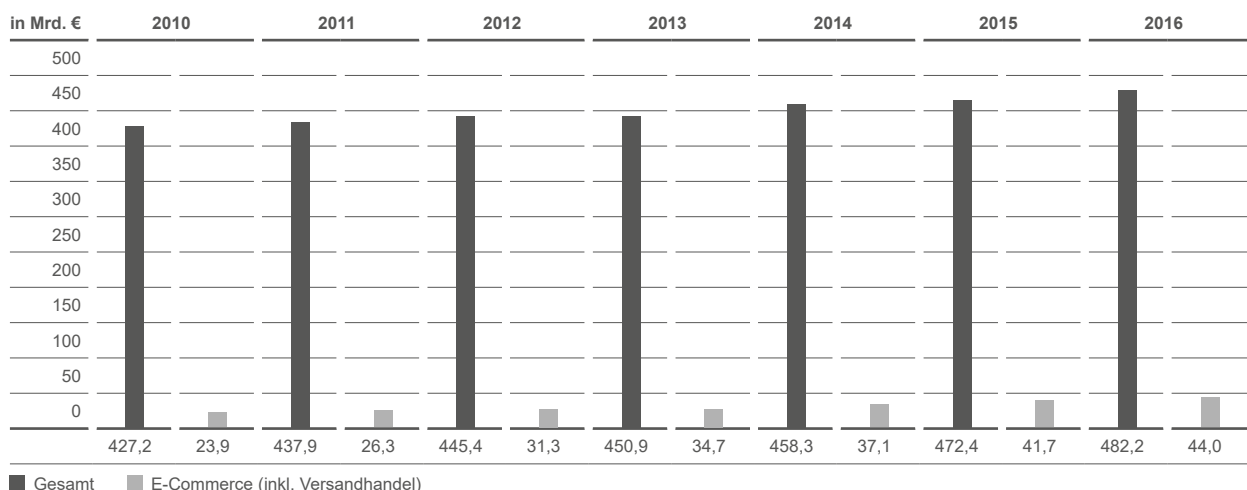
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

4. CITY CENTER IN LANGENHAGEN

4.1 ALLGEMEINES

Kundenfrequenzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 waren erstmals über 5 Mio. Besucher im City Center Neubau. Die Kundenfrequenz im CCL stieg von 4.969.379 im Jahr 2015 auf insgesamt 5.001.755 Besucher im Jahr 2016. Dies entspricht einer Steigerung der Kundenfrequenz um 0,65 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist auch deshalb beachtlich, weil im April 2016 die Hauptzufahrtsstraße zum CCL aufgrund einer Fahrbahnerneuerung jeweils abwechselnd stadtein- und stadtauswärts gesperrt war und so die Anfahrt zum CCL erheblich erschwert war.

Wettbewerb: Umbau der Europa-Markthalle gegenüber dem CCL Langenhagen

Eine Gruppe von örtlichen Unternehmern und Privatpersonen hat die direkt gegenüber dem Altbau des CCL gelegene Europa-Markthalle im Jahr 2015 gekauft und 2016 mit der Sanierung und dem Umbau im laufenden Betrieb begonnen. Im Obergeschoss, das in der Vergangenheit weitgehend leer stand, sollen nach dem Umbau Arztpraxen einziehen. Im Erdgeschoss sollen die bisherigen Marktstände in aufgelockerter Form ihren Raum behalten. Die Umbauarbeiten sollen bis Ende 2017 andauern. Die Attraktivität des gesamten Standortes wird durch diese Entwicklung noch weiter aufgewertet.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Der Gesamtumsatz im City Center Neubau blieb im Jahr 2016 weitestgehend stabil, er sank gegenüber dem Vorjahr 2015 lediglich um 0,03 %. In der Einzelbetrachtung konnten Umsatzsteigerungen in den Branchen „Kosmetik“ (+ 3,16 %), „Gastronomie“ (+ 2,45 %), „Lebensmittel“ (+ 2,17 %), „Sonstiges“ (+ 2,03 %) und „Elektroartikel“ (+ 0,52 %) erzielt werden, wohingegen die Branchen „Schuhe“ (- 7,65 %), „Geschenkartikel/Schreibwaren“ (- 6,60 %), „(Mode-) Schmuck“ (- 4,50 %) und „Textil“ (- 2,05 %) Umsatz verloren haben.

Nachfolgend werden die 8 umsatzstärksten Mieter aufgeführt:

REWE

Der Mieter REWE konnte mit seiner Filiale im CCL im Jahr 2016 eine Umsatzsteigerung von ■■■ % gegenüber dem Vorjahr erzielen.

C&A

Der Umsatz von C&A blieb nahezu konstant, die Umsatzentwicklung von 2015 zu 2016 lag bei ■■■ %.

H&M

Der Umsatz von H&M ging von 2015 zu 2016 um ■■■ % zurück. Der Jahresnettoumsatz lag dennoch deutlich oberhalb der Umsatzschwelle, die den Mieter zur Sonderkündigung des Mietvertrages zum 31.12.2017 berechtigt hätte. Das Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2017 hätte für H&M bestanden, wenn der Nettoumsatz im 4. vollen Kalenderjahr, also in 2016, kleiner als

■■■■ gewesen wäre. Diese Umsatzschwelle wurde 2016 um rd. T€ ■■■■ überschritten

Rossmann

Rossmann ist sowohl im Bestandsbau als auch im Neubau des CCL mit einer Filiale vertreten. Der Umsatz im Neubau des CCL ging in 2016 gegenüber dem Vorjahr um ■■■ % zurück. Insgesamt ist der Mieter mit den Umsätzen in beiden Filialen ■■■■.

expert

expert konnte von 2015 auf 2016 den Umsatz um ■■■ % steigern und ist nach wie vor ■■■■ mit dem Geschäftsverlauf.

Depot

Der Mieter Depot konnte seinen Vorjahresumsatz nicht erreichen und verzeichnete im Jahresvergleich einen Rückgang von ■■■ %.

Douglas

Douglas erreichte 2016 eine Umsatzsteigerung von ■■■ % gegenüber dem Vorjahr.

Kult

Der Mieter erzielte eine Umsatzsteigerung ■■■ % in der Kult-Filiale im CCL und ist mit seinem Umsatz sehr zufrieden.

Besonders hervorzuheben ist die Umsatzentwicklung bei **Fielmann**. Der Optiker, der mit einem Anteil an den Gesamtmieteinnahmen von ■■■ % an 14. Stelle rangiert, konnte seinen Vorjahresumsatz in 2016 um ■■■ % steigern und ist mit dem Standort sehr zufrieden.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Mietflächen im CCL sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung im Oktober 2017 zu 98,49 % vermietet. Für einen Teilleerstand über 148 m² (entspricht 0,70 % der Gesamtfläche und umfasst 4 Lagerflächen) besteht eine Mietgarantie des Verkäufers bis 31.10.2018. Für die restliche Leerstandsfläche von 2 Einzelhandelsflächen von 173 m² (entspricht 0,81 % der Gesamtfläche und umfasst die Flächen ehemals Textilhändler CHISU sowie Mobilfunkanbieter TeleTech) besteht keine Mietgarantie mehr.

Folgende Vermietungen wurden im Geschäftsjahr 2016 getätigt:

Das Mietverhältnis mit dem Mieter **Okay Blumen GmbH** (Mietfläche 37,01 m²) wurde zum 01.03.2016 auf Herrn Bodo Bohlmann übertragen, der das Geschäft unter seinem Namen betreibt. Das mit Wirkung zum 11.01.2017 bestehende Sonderkündigungsrecht hat der Mieter nicht ausgesprochen, sodass das Mietverhältnis nun bis ■■■■ fest abgeschlossen ist.

Die Mieterin Frau Yüksel hat den Betrieb des **Steak-Restaurants Mercado** mit zugehöriger Lagerfläche (Mietfläche gesamt 175 m²) mit Wirkung zum 01.07.2016 auf Herrn Gugler

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		2.553	12,03		
C&A	Textil		1.932	9,11		
H&M	Textil		1.947	9,18		
Rossmann	Drogerie		1.088	5,13		
expert	Elektronik		2.586	12,19		
Depot	Einrichtung		537	2,53		
Douglas	Parfümerie		510	2,41		
Kult	Textil		1.249	5,89		
Reno	Schuhe		489	2,30		
Takko	Textil		596	2,81		
TOP 10 Mieter			13.487	63,58		
Weitere Mieter			7.406	34,91		
Zwischensumme			20.892	98,49		
Mietgarantie ¹⁾	Einzelhandels-/Lagerflächen		148	0,70		
Leerstand	2 Einzelhandelsflächen (ehemals CHISU sowie TeleTech)		173	0,81		
CCL gesamt			21.213	100,00	4.443.142	100,00

¹⁾ Für die unvermieteten Flächen wird seitens des Verkäufers eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre übernommen. Dies betrifft zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 4 Lagerflächen von zusammen 148 m². Für die beiden Einzelhandelsflächen ehemals CHISU (74,06 m²) und Tele Tech (98,55 m²) besteht keine Mietgarantie mehr. Gesamtmieteinnahmen gemäß Emissionsprospekt € 4.460.348 (vergleiche hierzu Mieterübersicht auf Seite 30 im Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 16.09.2013). Die über die kalkulierten Mieteinnahmen hinausgehenden Mieterlöse von € 135.215 (€ 4.595.563 abzüglich prospektierter kaufvertraglich vereinbarter Miete von € 4.460.348) stellen stichtagsbezogene erwirtschaftete Mehrmieteinnahmen dar.

übertragen, der in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist. Frau Yüksel betreibt weiterhin erfolgreich die Caf bar Vanino im CCL.

Über das Vermögen des Mieters **CHISU Warenhandel GmbH** (Mietfläche 74,06 m²) wurde am 16.12.2016 ein Insolvenzverfahren eröffnet. Die offenen Forderungen in Höhe von rd. T€ 22,9 wurden im Rahmen des Insolvenzverfahrens angemeldet. Der Rechtsanwalt des Mieters hat Masseunzulänglichkeit angezeigt, so dass von einem Ausfall der Forderungen ausgegangen werden muss. Die Mietfläche wurde am 05.01.2017 vom Vermieter zurückgenommen und in die Neuvermietung aufgenommen. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten verschiedener Sortimentsbereiche geführt.

Mit Wirkung zum 23.08.2016 hat **Frau Manole** eine 22,40 m² große Mallfläche für den Betrieb eines Geschäftes für **Handyzubehör und Handyreparatur** übernommen. Die Fläche im Bereich der Rolltreppe wurde neu geschaffen.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Das Centermanagement führt regelmäßig Mietergespräche zur Unterstützung der Mieter 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 eine Vielzahl von Veranstaltungen zur noch stärkeren Positionierung des CCL in der Region Langenhagen vorgenommen. Hierzu zählen Kinderbastelevents, Interaktiv-Events während der Ferienzeiten, Sale-Aktionen, Frühblüher-Pflanzbeete in der Mall, Blutspendeaktionen mit dem DRK, Gewinnspiele, Autogrammstunden mit diversen Stars, Fußballaktionen zur EM und Auto-Specials. Zusätzlich berät das Centermanagement die Stadt Langenhagen zu allen Themen rund um den Einzelhandel und nimmt Einfluss auf deren positive Entwicklung und pflegt enge Kontakte zu städtischen Gremien sowie regionalen Unternehmen, Vereinen und Institutionen wie der Feuerwehr oder Polizei.

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	4.641,4	4.464,5	176,9
Zinseinnahmen	0,0	1,6	- 1,6
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	4.641,4	4.466,1	175,3
Annuität	- 1.090,5	- 1.090,5	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 937,9	- 939,8	1,9
<i>davon Tilgung</i>	- 152,6	- 150,7	- 1,9
Reparaturaufwand	- 45,8	- 29,8	- 16,0
Nebenkosten	- 350,0	- 342,9	- 7,1
Sonstige Kosten	- 282,1	- 278,0	- 4,1
= Ausgaben	- 1.768,5	- 1.741,2	- 27,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.872,9	2.724,9	148,0
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	17,6	- 565,6	583,2
Ausschüttung	- 2.546,4	- 2.540,6	- 5,8
Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung ²⁾	0,0	- 1.392,3	1.392,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.872,7	3.646,3	- 1.773,6
Liquiditätsreserve	2.216,9	1.872,7	344,2

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

²⁾Die Position "Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung" in 2015 in Höhe von insgesamt € 1.392,3 setzt sich zusammen aus dem Liquiditätsabgang der Gewerbesteuerzahlung von T€ 1.755,6, die bei der Kaufpreisberechnung zu Lasten des Altgesellschafters berücksichtigt wurde, sowie einem Liquiditätszugang aus der Änderung der plangemäßen Kaufpreisabrechnung von T€ 363,3.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 4.641,4 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 176,9 sowie zum Prospekt um T€ 217,3 höher. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 5.2) in Höhe von T€ 217,3 zum Kalkulationswert begründet sich im Wesentlichen mit Mehreinnahmen aus vertraglich vereinbarten Umsatzmieten bei nachstehenden Centermietern.

Umsatzmieteinnahmen 2016 zum Prospekt	Angaben in T€
H&M ¹⁾	+ 45,0
Kult ¹⁾	- 36,1
Fielmann	+ 21,1
Tredy-Fashion	+ 16,3
Fruchtwerk	+ 2,2
Café Bar Vanino	+ 1,7
FunExpress	+ 0,5
Blumen Bohlmann	+ 0,4
Gesamt	+ 51,1

¹⁾Mietvertrag sieht reine Umsatzmieteinnahme ohne Mindestmiete vor; Abweichung zur Kalkulation.

Dem gegenüber stehen Mindereinnahmen aus zeitweisen Leerständen, niedrigeren Anschlussvermietungen, Forderungsausfällen sowie Kosten für Vermietungsaktivitäten, die vollständig durch

das kalkulatorische, nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis kompensiert wurden.

Position	Angaben in T€
Umsatzmehrmieten (H&M, Fielmann, Tredy, Fruchtwerk, Cafe Bar Vanino, Fun Express, Blumen Bohlmann)	+ 51,1
+ Summe übrige Mieter Mietabweichungen zum Prospekt	+ 38,1
+ Schadenersatzzahlungen	+ 9,9
- Mindermieteinnahmen/Forderungsausfälle	- 12,5
- Kosten Neuvermietung	- 8,6
= Zwischensumme	+ 78,0
+ Kalkulatorisches Mietausfallwagnis	+ 139,3
Gesamt	+ 217,3

Zinseinnahmen

Aufgrund des seit einigen Jahren gegebenen Niedrigzinsniveaus konnten in 2016 aus der kurzfristigen Anlage der Liquiditätsreserve auf Giro- und Tagesgeldkonten keine Zinseinnahmen vereinnahmt werden, wodurch die Abweichung von T€ 1,6 zum Vorjahr begründet ist. Eine Liquiditätsanlage in längerfristig gebundene Wertpapiere erfolgte bisher nicht.

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 wie im Vorjahr T€ 1.090,5. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	4.641,4	4.424,1	217,3
Zinseinnahmen	0,0	13,4	- 13,4
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	4.641,4	4.437,5	203,9
Annuität	- 1.090,5	- 1.090,5	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 937,9	- 937,9	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 152,6	- 152,6	0,0
Reparaturaufwand	- 45,8	- 83,2	37,4
Nebenkosten	- 350,0	- 384,3	34,3
Sonstige Kosten ²⁾	- 282,1	- 306,0	23,9
= Ausgaben	- 1.768,5	- 1.864,0	95,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.872,9	2.573,5	299,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	17,6	0,0	17,6
Ausschüttung	- 2.546,4	- 2.546,4	0,0
Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.872,7	729,4	1.143,3
Liquiditätsreserve	2.216,9	756,5	1.460,4

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis.

²⁾Umgliederung des Kalkulationswertes 2016 für die Haftungsvergütung der Komplementärin für die Objektgesellschaft Langenhagen von T€ 1,0 aus dem ursprünglichen Ausweis in der Prospektkalkulation unter der Position "Nebenkosten" und Ausweis unter der Position "Sonstige Kosten", da in dieser Position bereits auch die Haftungsvergütung für die Fondsgesellschaft von T€ 1,0 enthalten ist. Reduzierung der Position Nebenkosten von T€ 385,3 um T€ 1,0 auf T€ 384,3.

Umkehrverhältnis aus den jährlich ersparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 45,8 und liegen um T€ 37,4 deutlich unter dem prospektierten Wert von T€ 83,2. Die Einsparung wird für spätere Instandhaltungen angespart.

Nebenkosten

In den nicht umlegbaren Nebenkosten enthalten sind betriebliche Ausgaben aus der Objektbewirtschaftung, die aufgrund mietvertraglicher Regelungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können. In 2016 betragen diese Aufwendungen T€ 350,0 und lagen damit im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 384,3 um T€ 34,3 niedriger. Aufgrund des enthaltenen Schätzwertes für die Nebenkostenabrechnung 2016 stellt die Einsparung im Gegensatz zu den geringeren Reparaturaufwendungen keine endgültige Ersparnis dar, sondern kann erst nach Vorliegen des Abrechnungsergebnisses ermittelt werden. Eine sich ergebende Einsparung soll zum Ausgleich von künftigen Mindermieteinnahmen gegenüber dem Prospekt (aufgrund nicht eingetretener Indexmieteerhöhungen), Minderzinseinnahmen und gegebenenfalls erhöhten Reparaturaufwendungen verwendet werden.

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer, ein Standortsicherungsbeitrag für Marketingmaßnahmen zur Kundengewinnung und -bindung an das Center sowie weitere in der nachstehenden Übersicht dargestellte Ausgaben. Die Sonstigen Kosten betragen in 2016 T€ 282,1 und lagen im Vergleich zum Prospekt um T€ 23,9 niedriger. Einsparungen ergaben sich im Wesentlichen aufgrund kalkulierter Kosten für erhöhte Regulierungsanforderungen, die für den ILG Fonds Nr. 40 nicht anfallen werden, sowie aus niedrigeren Beiratskosten und einer Anpassung der Haftungsvergütung auf jeweils T€ 1,0 für Fonds- und Objektgesellschaft.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Standortsicherungsbeitrag	159,2	159,2	0,0
Verwaltungskosten	92,4	91,0	- 1,4
Regulierungskosten	0,0	20,6	+ 20,6
Prüfungskosten	20,5	20,3	- 0,2
Beiratsvergütung	6,0	9,0	+ 3,0
Treuhändervergütung	2,0	2,5	+ 0,5
Haftungsvergütung	2,0	3,4	+ 1,4
Gesamt	282,1	306,0	+ 23,9

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 46,6	- 287,1
Unterstützung Werbegemeinschaft ²⁾	0,0	- 200,0
Periodenfremde Aufwendungen&Erträge	- 26,5	- 18,7
Zugang Anlagevermögen	0,0	- 23,1
Rechts- und Beratungskosten	- 9,4	- 19,5
Einzahlung ausstehende Kapitaleinlage	+ 6,9	0,0
Reparaturaufwendungen Initialphase	0,0	- 16,8
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,4
Gesamt	+ 17,6	- 565,6

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr. Der Wert im Jahr 2015 betrifft das Abrechnungsergebnis des 1. Bewirtschaftungsjahres 2014. Der Ansatz erfolgte aufgrund eines Schätzwertes. Für den vorjährigen Ansatz für 2014 erfolgte nach Abrechnungserstellung in 2015 eine Korrektur.

²⁾Unterstützung der Werbegemeinschaft während der Startphase des CCL Neubaus. Zur weiteren Etablierung des CCL wurde einmalig die Werbegemeinschaft mit einem Zuschuss von T€ 200,0 – einmal von Seiten der Fondsgesellschaft und ein weiteres mal mit T€ 200,0 von Seiten des Verkäufers, unterstützt. Dieser Betrag konnte geleistet werden, nachdem die Gesellschaft Einsparungen bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes gegenüber dem Prospekt erreichte. Diese Unterstützungsmaßnahme hat bereits Wirkungen bei der weiteren Entwicklung der Kundenfrequenz und der Umsätze im Objekt erzeugt, wie die Kundenfrequenzen im CCL belegen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie prospektiert in monatlichen Auszahlungen. Die prozentuale Ausschüttung auf das Gesellschaftskapital entspricht dem prospektierten Wert für 2016. Die wertmäßige Abweichung zum Vorjahr von T€ 5,8 resultiert aus einer im Vorjahr erfolgten Unterstützung der Werbegemeinschaft in der Startphase des Neubaus des CCL mit T€ 200,0, die aus Einsparungen aus der Finanz- und Investitionsphase möglich war.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 2.216,9 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 344,2 sowie zum Prospekt um T€ 1.460,4 höher. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen aus Einsparungen aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes sowie einem erwirtschafteten höheren Einnahmenüberschuss im Vergleich zum Prospekt in den vergangenen 3 Jahren. Einen weiteren positiven Effekt hatten höhere Mieteinnahmen, vor allem aus Umsatzmieten, sowie deutliche Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen.

Mehrliquidität zum Prospekt zum Stichtag 31.12.2016	Angaben in T€
Vorläufige Einsparungen Finanz- und Investitionsplan	700,6
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt in 2014	238,6
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt in 2015	187,4
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt in 2016	299,4
Einsparungen aus Position "Sonstiges" 2014 - 2016	34,4
Gesamt	1.460,4

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	467,7
Sonstige Vermögensgegenstände	754,8
Guthaben bei Kreditinstituten	2.138,4

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	69,8
Sonstige Rückstellungen	- 35,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 333,3
Verbindlichkeiten gegenüber HBB	- 448,4
Sonstige Verbindlichkeiten	- 382,7
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 13,8
Bilanzielle Liquiditätsreserve	2.216,9

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	292,4
Mietforderungen	100,8
Mietgarantie 2015 + 2016	60,8
Schadenersatz	13,7
Gesamt	467,7

Die Bilanzposition setzt sich im Wesentlichen aus Miet- und Nebenkostenforderungen zusammen. Die Nebenkostenforderung stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Zum Berichtszeitpunkt sind von den Miet- und Nebenkostenforderungen noch 226,0 offen, was der Abrechnung im 2. Halbjahr 2017 geschuldet ist. Die Mietgarantie ist nach Kaufpreisabrechnung in 2017 ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
HBB Gewerbebau, Kaufpreizrückerstattung	725,6
Finanzamt, Vorsteuer im Folgejahr abziehbar	23,3
Forderungen gegenüber Werbegemeinschaft	2,4
Sonstige Vermögensgegenstände	3,5
Gesamt	754,8

Bei der Position über T€ 725,6 handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG, die allerdings mit der Verbindlichkeit gegenüber der HBB aus Kostenabrechnungen korrespondiert. Die Forderung ist nach erfolgter Kaufpreisabrechnung in 2017 ebenso wie die übrigen Verbindlichkeiten zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank, Girokonto	1.496,4
Landesbank Baden-Württemberg	600,0
Münchner Bank, Kautionskonten	42,0
Gesamt	2.138,4

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Baukostenzuschuss 2017 - 2019 Café Spesso	44,1
Standortsicherungsbeitrag 01 + 02/2017	25,0

Sonstige Rechnungsabgrenzung	0,7
Gesamt	69,8

Diese Bilanzposition begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in 2016 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2017 betreffen. Sie beinhaltet Forderungen gegenüber der Betreiberin des Café Spesso aus einem gewährten Baukostenzuschuss sowie gegenüber der Werbegemeinschaft. Die Positionen sind zum Berichtszeitpunkt aufgelöst. Im Rahmen eines abgeschlossenen Standortsicherungsvertrages ist der Vermieter verpflichtet, jährlich einen sogenannten Standortsicherungsbeitrag von anfänglich T€ 150,0 zu leisten, der in vollem Umfang an die Werbegemeinschaft für Werbe- und Marketingmaßnahmen weitergeleitet wird. Dieser Betrag wird jährlich um 2,0 % indexiert und beträgt in 2016 T€ 159,2.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	10,4
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	9,9
Standortsicherungsbeitrag 2015 + 2016 Indexbetrag	15,3
Gesamt	35,6

Die gebildeten Rückstellungen sind nach Zahlung aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HBB Centermanagement, Weiterberechnung	234,8
M & S GmbH, Reinigung + Winterdienst 10 + 12/2016	41,7
ENTEKA GmbH & Co. KG, Strom 12/2016	22,3
EPL, Wärmelieferung 12/2016	13,8
MBL Securitas GbR, Bewachungskosten 12/2016	9,9
Sonstige Verbindlichkeiten	10,8
Gesamt	333,3

Die Verbindlichkeit gegenüber der HBB Centermanagement GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 234,8 begründet sich in der Weiterberechnung von Kosten für erbrachte Centermanagementleistungen des CCL durch die HBB. Die Position ist wie die übrigen Verbindlichkeiten zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Position	Angaben in T€
HBB, Kostenabrechnung	708,7
HBB, abzgl. Erstvermietungsgarantie	- 172,0
HBB, abzgl. Korrekturen Vorjahre	- 88,3
Gesamt	448,4

Bei den zum Bilanzstichtag offenen Positionen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer von insgesamt T€ 448,4. Diese ergeben sich aus der Kostenabrechnung aus vereinbartem Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Die Position ist nach Vornahme der Kaufpreisabrechnung in 2017 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	272,6
Mietkautionen	54,9
Finanzamt, Umsatzsteuer	48,1
WK Immobilienreuehand, Treuhändervergütung 2016	2,0
Beiratsvergütung 2016	2,0
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	1,9
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabr. 2016	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten	0,1
Gesamt	382,7

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2016 in Höhe von T€ 272,6 erfolgte die Bankabbuchung erst am 02.01.2017. 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). Zum Berichtszeitpunkt sind davon noch T€ 1,5 offen. Die übrigen Sonstigen Verbindlichkeiten sind – ausgenommen Mietkautionen – zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2017	4,4
Zahlungseingang Miete 01/2017	4,3
Zahlungseingang Miete 01/2017	2,7
Zahlungseingang Miete 01/2017	2,4
Gesamt	13,8

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

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 31.12.2016	€ 31.050.382
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	1,43 %

5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,76 %)	€ 2.764
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.962 um € 198 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht auf einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Finanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/505/50772. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 6 vom 20.12.2017 versandt.

6. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	59.849.285,78	60.847.098,78
II.	Finanzanlagen	1.644.494,34	61.493.780,12
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	467.707,46	273.848,76
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	754.821,25	725.412,54
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.138.378,25	3.360.906,96
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		69.801,80
	Summe	64.924.488,88	65.789.390,41
Passiva		2016 in €	2015 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	40.500.586,57	40.500.586,57
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.997.000,00	1.997.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 6.804.801,16	- 4.162.184,31
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.267,11	- 3.267,11
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 3.029.249,30	32.660.269,00
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	35.608,61	35.608,61
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 159.911,78	31.050.382,35	31.203.036,41
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 333.250,01	333.250,01	404.210,80
III.	Verbindlichkeiten gegenüber HBB davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 448.439,81	448.439,81	552.681,75
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 382.753,11	382.753,11	32.214.825,28
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		13.785,99
	Summe	64.924.488,88	65.789.390,41

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	5.952.906,69	5.334.401,01
2. Sonstige betriebliche Erträge	- 1.332,19	380.230,44
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 997.813,00	- 997.813,30
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.869.351,46	- 1.983.452,64
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.592,85
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 937.879,94	- 940.770,14
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.146.530,10	1.794.188,22
8. Sonstige Steuern	- 108.042,36	- 108.042,36
9. Jahresfehlbetrag	2.038.487,74	1.686.145,86
10. Verlustvortrag	- 5.067.737,04	- 6.753.882,90
11. Bilanzverlust	- 3.029.249,30	- 5.067.737,04

6.3 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 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (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 2016 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 19. Juni 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG mit Sitz in München wird beim Amtsgericht München unter der Registernummer HRA 100633 geführt.

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.

7.2 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.

7.3 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 € 30.203.408,13.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 31.050.382,35.

7.4 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 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 2.084.246,27 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

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

7.5 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 14. Juni 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 ¹⁾	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Finanzanlagen							
Beteiligung LAN ²⁾	28.145.791,25	6.886,48	28.138.904,77	2.445.928,57	7.388.515,29	25.692.976,20	28.145.791,25
	28.145.791,25	6.886,48	28.138.904,77	2.445.928,57	7.388.515,29	25.692.976,20	28.145.791,25

2. Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
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	44.953.975,29	0,00	44.953.975,29	997.813,00	2.993.093,29	41.960.882,00	42.958.695,00
	50.105.381,92	0,00	50.105.381,92	997.813,00	2.993.093,29	47.112.288,63	48.110.101,63

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 40

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
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	44.953.975,29	0,00	44.953.975,29	997.813,00	2.993.093,29	41.960.882,00	42.958.695,00
	50.105.381,92	0,00	50.105.381,92	997.813,00	2.993.093,29	47.112.288,63	48.110.101,63

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



Mall



Fondsimmobilie CCL Langenhagen



Mall

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

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