

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

41

FONDS

FORUM GUMMERSBACH





Fondsimmobilie Forum Gummersbach



Ansicht in die integrierte Passage im Einkaufszentrum (Kampgasse mit Unterführung zur bestehenden Fußgängerzone)



Mall

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	FORUM GUMMERSBACH	8
5.	ABWICKLUNG DES FINANZ- UND INVESTITIONSPLANES	10
6.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	14
7.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016	18
8.	ANHANG	24

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2015
Anzahl Anleger	1.128 (Stichtag 31.12.2016; nach Platzierungsende 31.03.2016: 1.124)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 92.849,0
Eigenkapital	T€ 49.521,0
Agio	T€ 2.476,0
Nettoinventarwert zum 31.12.2016 ¹⁾	€ 42.764.066,66
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	39,62% auf den 01.01.2017

Fondsobjekt Forum Gummersbach

Standort	Steinmüllerallee 5, 51643 Gummersbach
Kaufkraftkennziffer 2017 ²⁾	96,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ²⁾	132,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2014/2015
Mietfläche	22.350 m ²
Mieteinheiten	71
Stellplätze	1.456
Vermietungsstand	99,22% (Stichtag 31.12.2016) ³⁾
Jahresnettomiete 2016	€ 2.033.100 ⁴⁾
Mietvertrags-Restlaufzeit ⁵⁾	
Webseite	www.forum-gummersbach.info

¹⁾ Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten zum 31.12.2016. Er wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und im Geschäftsbericht im Anhang mitgeteilt. Hierzu wird auf die Ausführungen im Abschnitt 8.5 im Teilschnitt "Nettoinventarwert" verwiesen.

²⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017.

³⁾ Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 betrug 99,22 %. Für die Restfläche von 0,78 %, davon 127 m² Einzelhandelsfläche und Lagerfläche 47 m², gilt nach Objektübernahme zum 31.07.2016 für 47 m² die kaufvertragliche Erstvermietungsgarantie des Verkäufers, wonach der Verkäufer für 5 Jahre verpflichtet ist, für die geschuldeten Mieten einzustehen, sofern die vereinbarte Jahresnettokaltmiete des Fondsobjekts nicht erreicht wird.

⁴⁾ Die ausgewiesene Jahresnettomiete 2016 stellt die vereinnahmten Mieteinnahmen nach Objektübernahme zum 01.08.2016 für 5 Monate vom 01.08. bis 31.12.2016 dar.

⁵⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Forum Gummersbach

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Prospekt ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Soll 2016
Einnahmen	2.033,1	1.945,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 378,3	- 323,9
Tilgung für Bankdarlehen	- 48,8	- 48,8
Bewirtschaftungskosten	- 404,7	- 465,9
Reparaturaufwand	- 4,5	- 39,5
Ausschüttungen	- 1.025,9	- 1.025,9
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 33,7	0,0
Ergebnis	137,2	41,8

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in % ²⁾	5,75	3,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,10	0,00
Steuerliches Ergebnis in T€	- 3,3	- 0,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	- 0,01	0,00
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 0,01	0,00
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	101,31	105,00

Angaben in T€	Ist 2016	Soll 2016
Liquiditätsreserve per 31.12.	2.778,2	741,8
Fremdkapital per 31.12. ³⁾	38.951,3	0,0

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Prospekt werden im Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Der Ausschüttungssatz für das Jahr 2016 beträgt 3,0 % p.a. vom 01.01.2016 – 30.09.2016 und 5,75 % p.a. ab dem 01.10.2016. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Ausschüttungssatz von 4,65 % p.a. vom 01.08.–31.12.2016. Ausschüttungen bis zum 31.07.2016 sind im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt. Nach der Objektübernahme zum 01.08.2016 erfolgt die Darstellung der Ausschüttungen für die Bewirtschaftungsphase im Soll-Ist-Vergleich.

³⁾ Aufnahme eines langfristigen Bankdarlehens bei der Objektgesellschaft über € 39,0 Mio. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.08.2016. In der Bilanz des konsolidierten Jahresabschlusses (vergleiche Seite 18) ist beim Jahresvergleich beim Vorjahreswert neben einem Darlehen bei der Fondsgesellschaft das dem Verkäufer zuzurechnende Bankdarlehen von € 60,7 Mio. enthalten.

Highlights

- Seit der Eröffnung des Einkaufszentrums Forum Gummersbach am 03.09.2015 hat sich das Center in den ersten beiden Jahren seines Bestehens als regionale Einkaufsdestination fest etabliert.
- Das Center profitiert von einer nachhaltig guten Kundenfrequenz. Aus dem Stand heraus konnte bereits im ersten vollen Geschäftsjahr eine jährliche Kundenfrequenz von anfänglich rd. 4,5 Mio. erzielt werden. In 2017 wurde die Besucherzahl mit fast 5 Mio. Besucher nochmals gesteigert.
- Der Vermietungsstand des Forum Gummersbach liegt zum Stichtag 31.12.2016 bei 99,2 %.
- Aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans ergab sich eine Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 von T€ 2.641,0 und somit ein Liquiditätsüberschuss von T€ 1.941,0 über der geplanten Liquidität von T€ 700,0. Davon stellen T€ 507,0 eine endgültige Einsparung dar; der Betrag von T€ 1.434,0 ist eine Liquiditätsreserve für die zu erwartende Schlusszahlung aus der endgültigen Kaufpreisabrechnung.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁴⁾

Forum Gummersbach (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁴⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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

Einzahlung	Ausschüttung ²⁾⁵⁾	Kapitalbindung vor Steuern	Steuerzahlung ⁶⁾	Kapitalbindung nach Steuern
+ € 105.000	- € 3.688	= € 101.312	- € 4	= € 101.308

⁵⁾ Unterstellter Beitritt Musterbeteiligung zum 31.12.2015; zeitanteilige Ausschüttung 2016 Jahresdurchschnitt 4,65 % p.a.

⁶⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

- Aus der Objektbewirtschaftung im ersten Bewirtschaftungsjahr ergab sich darüberhinaus ein um T€ 129,1 höherer Einnahmenüberschuss.
- Die Mieteinnahmen liegen im Prospektvergleich um T€ 87,3 höher. Die Mehreinnahmen resultieren im Wesentlichen aus Umsatzmieten sowie der Nichtinanspruchnahme des kalkulatorischen Mietausfallwagnisses.
- Die Ausschüttung für 2016 erfolgte wie prospektiert für den Zeitraum vom 01.01. bis 30.09.2016 in Höhe von 3,0 % p.a. und ab dem 01.10.2016 in Höhe von 5,75 % p.a. in monatlichen Auszahlungen. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Ausschüttungssatz in 2016 von 4,65 % p.a. bei einem negativen steuerlichen Ergebnis von 0,07 % 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 9,0 % in 2016 auf 9,5 % in 2017. 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 Forum Gummersbach im Geschäftsjahr 2016 zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung in den Objekten 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 09. März 2018

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2017 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2017 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 512,8 Mrd., was einem Wachstum von 4,1 % im Vergleich zu 2016 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.¹⁾ 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.

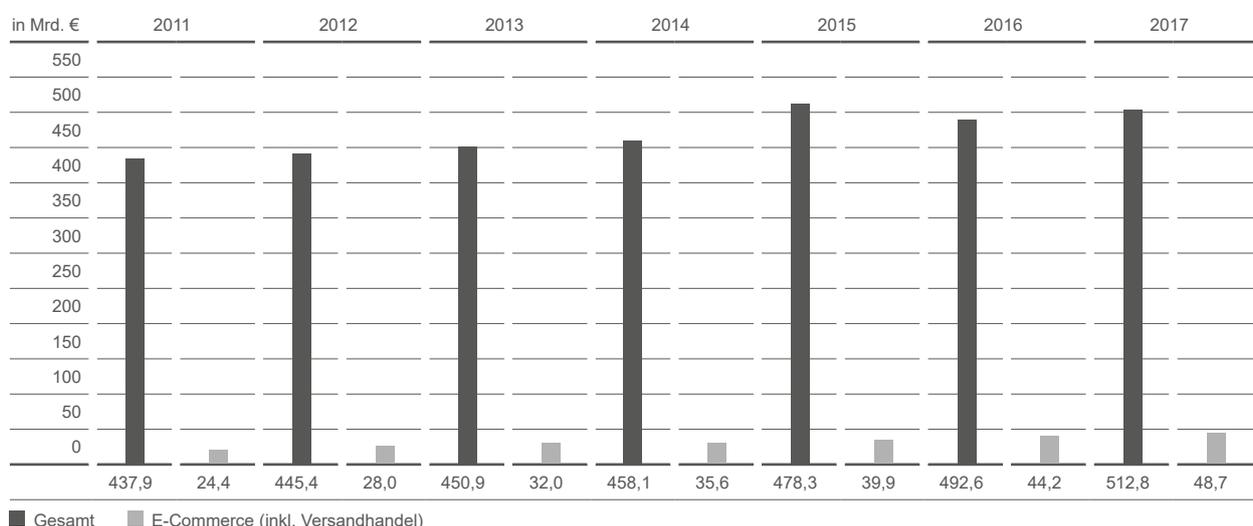
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

¹⁾ Publiizierte Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien für 2017 lagen zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

4. FORUM GUMMERSBACH

4.1 ALLGEMEINES

Nach mehr als 2 Jahren seit Eröffnung des Forum Gummersbach ist das Center zu einem festen Bestandteil der Gummersbacher Innenstadt geworden. Das Objekt ergänzt die seit 2002 entstehenden Neuentwicklungen auf dem ehemaligen Steinmüller-Areal.

Seit Eröffnung entwickelt das Centers eine Magnetwirkung auf das gesamte Umfeld des Steinmüllergeländes und dessen Weiterentwicklung. Nachdem bereits schon in unmittelbarer Nachbarschaft auf der 18 Hektar großen ehemaligen Industriebrache die Heimstätte des Handball-Bundesligisten VfL Gummersbach, die Schwalbe Arena, ein unter der Bezeichnung "Halle 32" geführtes neues Kultur- und Veranstaltungszentrum sowie die Technische Hochschule entstanden sind, können seit Centereröffnung weitere Ansiedlungen vermeldet werden. So wird die **Bezirkspolizeidirektion** mit etwa 220 Beschäftigten im Jahresverlauf 2018 in ein neu errichtetes Dienstgebäude auf dem Areal einziehen. Auch die **Firma Ferchau**, ein namhafter deutscher Engineering- und IT-Dienstleister mit über 8.000 Mitarbeitern und mehr als 100 Niederlassungen, die ihren Hauptsitz in Gummersbach hat, wird mit einem weiteren, inzwischen dritten Gebäude, auf das Steinmüllergelände ziehen, nachdem diese bereits mit Bezug ihres ersten Gebäudes in 2011 auf dem Areal vertreten ist. Mit dem sich in Bau befindlichen **Landgericht**, einem neu entstehenden **Kinocenter** mit 1.200 Plätzen in 7 Kinosälen sowie einem ebenfalls neu hinzukommenden **Hotel** mit rd. 100 Betten wird mit der weiteren Entwicklung des Areals zusätzliche Besucherfrequenz geschaffen. Schließlich zieht es auch die **Industrie- und Handelskammer** auf das Steinmüllergelände neben dem Forum Gummersbach, die ihren Verwaltungssitz dahin verlegen möchte.

Die Aufwertung der Kampgasse, die die Fußgängerzone in der Hindenburgstraße mit dem Areal des Forum Gummersbach verbindet, wurde ebenfalls abgeschlossen. Die Verbindungsstraße bietet nun nicht nur eine deutlich schönere Atmosphäre, sondern mit einem neu geschaffenen Drogeriemarkt Rossmann auch ein zusätzliches Angebot.

Zu einer zusätzlichen Frequenzsteigerung wird die im 4. Quartal 2016 erfolgte Fertigstellung des Gummersbacher Innenstadtrings beitragen. Für Kunden aus östlicher Richtung verkürzt sich die Anfahrt deutlich. Vor Fertigstellung am 18.11.2016 mussten die Kunden die ganze Stadt durchfahren.

Die positiven Entwicklungen im Umfeld des Einkaufszentrums binden dieses weiter in die Stadtmitte ein und stärken die Kundenakzeptanz. Das Center profitiert von einer nachhaltig guten Kundenfrequenz. Aus dem Stand heraus konnte bereits im ersten vollen Geschäftsjahr eine jährliche Kundenfrequenz von anfänglich rd. 4,5 Mio. erzielt werden. In 2017 wurde die Besucherzahl mit fast 5 Mio. Besucher nochmals gesteigert.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter im Forum Gummersbach sind mit ihrer Geschäftsentwicklung überwiegend zufrieden. Die Umsätze sind in 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 % gestiegen. Eine Aussage zum Geschäftsverlauf einzelner Mieter lässt sich aus nachstehend zusammenfassender Betrachtung einzelner Sortimentsbereiche erkennen.

Sortimentsbereich	Umsatzentwicklung 2017 zum Vorjahr
Lebensmittel	+ 8,37 %
Elektroartikel	+ 7,25 %
Schuhe	+ 7,18 %
Kosmetik, persönlicher Bedarf	+ 3,96 %
Textilien	+ 3,65 %
Geschenkartikel, Schreibwaren	- 1,19 %
Gastronomie	- 3,16 %
Schmuck	- 3,42 %

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Während der Anlaufphase eines Shoppingcenters kommt es in den ersten 3 Bewirtschaftungsjahren gewöhnlich zu Mieterwechseln bei kleineren Mieteinheiten und damit zeitweisen Leerständen. Für die leerstehenden Mietflächen gilt nach Objektübernahme für die ersten 5 Jahre eine kaufvertragliche Mietgarantie für daraus resultierende Mindermieteinnahmen. Im Rahmen der sich ergebenden Neuvermietungen konnten der Mietermix optimaler auf Kundenbedürfnisse ausgerichtet und wirtschaftlich schwächere Mieter durch leistungsfähigere Mieter ersetzt werden.

Seit der Eröffnung des Einkaufszentrums Forum Gummersbach am 03.09.2015 hat sich das Center in den ersten beiden Jahren seines Bestehens als regionale Einkaufsdestination fest etabliert. Der Vermietungsstand des Forum Gummersbach lag zum Stichtag 31.12.2016 bei 99,2 %.

Zur Erweiterung des Sortiments wird derzeit die Vermietung an eine Apotheke im Center geprüft. Auf Grund von Auflagen der Apothekenverordnung muss diese Fläche einen Außenzugang besitzen, um die Ausgabe von Medikamenten auch im Rahmen des Nötigsten zu ermöglichen.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Seit Eröffnung wurden durch das Centermanagement eine Vielzahl von Veranstaltungen zur Positionierung des Centers in der Region durchgeführt. Besonders die Zusammenarbeit und Kooperation mit der Stadt, lokalen Partnern, Nachbarn, örtlichen Vereinen und Institutionen waren und bleiben wichtig, um den Kunden unterschiedliche Anreize zum Verweilen, Wiederkommen und zum Einkaufen im Center zu geben. Das Netzwerk zu Partnern und Institutionen der Stadt konnte in den vergangenen beiden Jahren auf- und ausgebaut werden. Die Zusammenarbeit zwischen dem Centermanagement und externen Partnern ist

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		3.568	15,97		
Saturn	Elektronik		4.016	17,97		
Müller	Drogerie		2.321	10,38		
Stadt Gummersbach	Stellplatz			0,00		
Kult	Textil		753	3,37		
Reno	Schuhe		630	2,82		
Postbank Finanzcenter	Bank		468	2,09		
Volksbank Oberberg	Bank		308	1,38		
Depot	Einrichtung/Wohnen		521	2,33		
Kik	Textil		570	2,55		
TOP 10 Mieter			13.156	58,86		
Weitere Mieter			9.020	40,36		
Leerstand ¹⁾	Einzelhandels-/Lagerflächen		174	0,78		
Forum Gummersbach gesamt			22.350	100,00	4.976.201	100,00

¹⁾ Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 betrug 99,22 %. Für die Restfläche von 0,78 %, davon 127 m² Einzelhandelsfläche und Lagerfläche 47 m², gilt nach Objektübernahme zum 31.07.2016 für 47 m² die kaufvertragliche Erstvermietungsgarantie des Verkäufers, wonach der Verkäufer für 5 Jahre verpflichtet ist, für die geschuldeten Mieten einzustehen, sofern die vereinbarte Jahresnettokaltmiete des Fondsobjekts nicht erreicht wird.

inzwischen sehr eng. So beteiligte sich das Forum Gummersbach beispielsweise an innerstädtischen Events und Aktionen anlässlich der Autoshow oder des Frühlingfestes – beides anlassgebend für die beiden verkaufsoffenen Sonntage.

In 2016 wurden vom Centermanagement wieder eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen im Forum Gummersbach organisiert. Hier ein kleiner Auszug:

- _ **1. Quartal 2016:** Verkaufsoffener Sonntag am 02.04.2016 mit Ostershoppingaktionen.
- _ **2. Quartal 2016:** Aktionen mit dem Handballbundesligisten VfL Gummersbach im Center, einem verkaufsoffenen Sonntag am 07.05.2016, Sommerverkaufsaktionen während der Sommerferien mit weiteren Events.
- _ **3. Quartal 2016:** Aktion "Faces of Gummersbach" über die Facebookseite des Centers zur Forcierung des Onlineauftritts, ein Salsa-Abend im Einkaufszentrum mit Tanz in der Mall.
- _ **4. Quartal 2016:** Fashion-Week im Forum Gummersbach mit verschiedenen Showveranstaltungen in der Mall, Kürbsschnitzen im Center sowie einem Late-Night-Shopping rund um Halloween, Weihnachtsshoppingaktionen.

Einen weiteren Einblick über einzelne in 2016 und 2017 durchgeführten Aktionen gibt die Centerhomepage unter www.forum-gummersbach.de wieder.



Fondsimmobilie Gummersbach inmitten der integrierten Passage Kampgasse

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	6.398	3.018	- 3.380
Herstellung Gebäude	65.324	68.209	2.885
Kaufpreis Gesellschaftsanteil	7.101	9.012	1.911
Due Diligence/Ankaufskosten	2.156	2.156	0
Vermittlung Gesellschaftskapital	727	727	0
Bauabnahme	0	125	125
Notar	64	133	69
Grundbuch	4	27	23
Sonstige	33	167	134
Beteiligung Fonds KG ²⁾	0	0	0
= Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	81.807	83.574	1.767
2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)			
Konzeption	149	149	0
Platzierungsgarantie	495	495	0
Beschaffung Gesellschaftskapital	5.941	5.941	0
Prospektherstellung	198	198	0
Gutachten	231	231	0
Rechtsberatung	179	174	-5
Handelsregister	2	20	18
Sonstiges	70	194	124
= Fondsbezogene Kosten	7.265	7.402	137
3. Finanzierungskosten			
Zwischenfinanzierungszinsen	2	41	39
Bankbearbeitungsgebühren	352	442	91
= Finanzierungskosten	353	483	130
4. Laufende Kosten			
Verwahrstelle	1	39	38
Fondsverwaltung 2015	119	119	0
= Laufende Kosten	120	158	38
5. Ausschüttung bis 31.07.2016			
Ausschüttung bis 31.12.2015	5	0	- 5
Ausschüttung vom 01.01. - 31.07.2016	658	532	- 126
= Ausschüttung bis 31.07.2016	663	532	- 131
6. Liquiditätsreserve	2.641	700	1.941
Gesamtaufwand (= Mittelverwendung)	92.849	92.849	0
B. Mittelherkunft			
1. Eigenmittel			
Gesellschaftskapital Anleger	49.521	49.521	0
Abwicklungsgebühr	2.476	2.476	0
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	1.852	1.852	0
= Eigenmittel	53.849	53.849	0
2. Fremdkapital			
= Langfristiges Fremdkapital	39.000	39.000	0
Gesamtkapital (= Mittelherkunft)	92.849	92.849	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.

²⁾ Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG mit plangemäß T€ 34.449. Mittelzu- und abfluss in der aggregierten Darstellung somit ausgeglichen.

5.2 ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Mit diesem 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 endgültige Kaufpreisermittlung heranzuziehenden nicht umlegbare Nebenkosten für das Jahr 2017 noch nicht feststehen.

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 49.521.000 wurde vom 20.11.2015 bis zum 31.03.2016 von insgesamt 1.124 Gesellschaftern gezeichnet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 ergaben sich 2 ausstehende Kapitaleinlagen über insgesamt T€ 34,0, die in 2017 einbezahlt wurden. Das Gesellschaftskapital war somit vollständig erbracht.

Die Fondsgesellschaft hat sich an der Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG beteiligt, in deren Eigentum das Forum Gummersbach steht.

Ab Erwerb des Objektes Gummersbach zum 31.07.2016 standen die Mieteinnahmen den neuen Gesellschaftern – zu einem Anteil von 94,9 % der Fondsgesellschaft – zu. Ab diesem Zeitpunkt wurde die kaufmännische Objektverwaltung durch das Assetmanagement der ILG übernommen. Die Vor-Ort-Betreuung des Einkaufszentrums Forum Gummersbach erfolgt 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 Einkaufszentrums 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 erfolgte zum Stichtag 31.12.2016. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit erfolgt eine aggregierte Darstellung für die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft Gummersbach.

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

1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten

Grundstück/Herstellung Gebäude/

Kaufpreis Gesellschaftsanteil

Die bis zum 31.12.2016 bilanzierten Zahlen sind noch vorläufig, da die Kaufpreisabrechnung noch nicht abgeschlossen ist. Grundlage für die endgültige Kaufpreisermittlung sind die

Stichtagsbilanz zum 31.07.2016, die erst in 2017 erstellt wurde, und die nicht umlegbaren Nebenkosten des Jahres 2017, 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. Die summarische Differenz von T€ 1.416 (Mehrliquidität aus Differenz T€ 3.380 für Anschaffungskosten Grundstück abzüglich Herstellungskosten Gebäude T€ 2.885 und Kaufpreis Gesellschaftsanteil T€ 1.911) wurde in Höhe von T€ 680 in 2017 bzw. Anfang 2018 ausgeglichen. In der Prospektkalkulation wurden darüber hinaus Liquiditätsreserven in Höhe von T€ 736 vorgehalten, um Verbindlichkeiten abzulösen und etwaige Kaufpreisnachzahlungen nach Vorlage der nicht umlagefähigen Nebenkosten leisten zu können.

Bauabnahme

Bis zur stichtagsbezogenen vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans zum 31.12.2016 erfolgte keine Rechnungsstellung für die Bauabnahme. Die Aufwendungen sind nachträglich mit der in 2017 vorgenommenen Rechnungsstellung in Höhe von T€ 12 entstanden, so dass sich eine endgültige Einsparung von T€ 113 anstatt T€ 125 ergab.

Notar

Im Vergleich zu den im Prospekt angesetzten Notarkosten kam es zu Einsparungen in Höhe von T€ 69, die aus geringeren Beurkundungskosten resultieren.

Grundbuch

Bei den Kosten für Grundbucheintragungen konnten T€ 23 eingespart werden.

Sonstige Kosten

Bei den Sonstigen (unvorhergesehenen) Kosten ergab sich eine Einsparung von T€ 134.

Insgesamt ergeben sich für die Anschaffungskosten und objektbezogenen Kosten nach der Kaufpreisabrechnung eine dauerhafte Mehrliquidität aus Einsparung von Notar- und Grundbuchkosten, Bauabnahmekosten sowie sonstigen Kosten in Höhe von T€ 351. Die Einsparungen aus dem Erwerb des Grundstücks, den Herstellungskosten sowie dem angesetzten Kaufpreis des Gesellschaftsanteils in Höhe von T€ 1.416 stellen eine vorübergehende Mehrliquidität dar, von der aktuell noch T€ 736 vorhanden sind und für die finale Kaufpreisabrechnung zur Verfügung steht.

2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)

Rechtsberatung

Es sind um T€ 5 höhere Rechtsberatungskosten als kalkuliert angefallen.

Handelsregister

Die Handelsregistereintragungskosten waren um T€ 18 geringer als kalkuliert.

Sonstige Kosten

Bei den Sonstigen (unvorhergesehenen) Kosten ergab sich eine Einsparung von T€ 124.

Insgesamt ergaben sich bei den fondsbezogenen Kosten Einsparungen von T€ 137.

Handelsregister	+ 18
Rechtsberatung	- 5
Ausschüttung bis Objektübernahme 31.07.2016	- 131
Gesamteinsparung	+ 507

3. Finanzierungskosten / Ausschüttung bis 31.07.2016

Die Positionen Zwischenfinanzierungszinsen (Einsparung T€ 39), Bankbearbeitungsgebühren (Einsparung T€ 91) und Ausschüttung bis 31.07.2016 (Mehraufwand T€ 131) sind saldiert zu betrachten. Früher als kalkuliert einbezahltes Gesellschaftskapital führte zu höheren Ausschüttungen. Dafür mussten diese Beträge nicht zwischenfinanziert werden, so dass sich dies weitgehend neutralisierte und zu einem saldierten Mehraufwand von T€ 1 führte.

4. Laufende Kosten

Die vorläufige Einsparung bei den Kosten für die Verwahrstelle beläuft sich auf T€ 38. Aufgrund nachlaufender Rechnungen ist davon auszugehen, dass sich die Einsparung um T€ 6 reduzieren wird.

Ergebnis

Zusammen mit dem Planwert von T€ 700 ergab sich aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes eine Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 von insgesamt T€ 2.641 und somit ein Liquiditätsüberschuss in Höhe von T€ 1.941. Der Liquiditätsüberschuss stellt nach Zahlungen von T€ 18 in 2017 eine endgültige Einsparung aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes in Höhe von T€ 507 dar, während nach der erfolgten Zahlung von T€ 680 der verbleibende Betrag von T€ 736 aus den objektbezogenen Aufwendungen für Erwerb und Herstellung der Immobilie eine durchlaufende Position darstellt. Diese bleibt so lange offen, bis die Nebenkostenabrechnung für 2017 vorliegt und darauf die endgültige Kaufpreisabrechnung vorgenommen wurde.

Für die Fonds- und Objektgesellschaft des ILG Fonds Nr. 41 verbleibt eine aggregierte dauerhafte Mehrliquidität von T€ 507. Diese setzt sich aus den nachfolgend dargestellten Einzelpositionen zusammen.

Position	Angaben in T€
Sonstige Anschaffungs- und objektbezogene Kosten	+ 134
Finanzierung	+ 130
Sonstige fondsbezogene Kosten	+ 124
Bauabnahme	+ 113
Notar	+ 69
Verwahrstelle	+ 32
Grundbuch	+ 23



Fondsimmobilie Forum Gummersbach



Ansicht vom Steinmüller-Gelände



Luftaufnahme

6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

6.1 SOLL-IST-VERGLEICH 2016 ¹⁾

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ²⁾	2.033,1	1.945,8	87,3
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	2.033,1	1.945,8	87,3
Annuität	- 427,1	- 372,7	- 54,4
<i>davon Zinsen</i>	- 378,3	- 323,9	- 54,4
<i>davon Tilgung</i>	- 48,8	- 48,8	0,0
Reparaturaufwand	- 4,5	- 39,5	35,0
Nebenkosten	- 77,5	- 127,0	49,5
Sonstige Kosten	- 327,2	- 338,9	11,7
= Ausgaben	- 836,3	- 878,1	41,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.196,8	1.067,7	129,1
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 33,7	0,0	- 33,7
Ausschüttung	- 1.025,9	- 1.025,9	0,0
Liquiditätsvortrag aus Finanz- und Investitionsplan	2.641,0	700,0	1.941,0
Liquiditätsreserve	2.778,2	741,8	2.036,4

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾ Ab der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2017 erfolgt neben der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben mit dem Prospekt ein Vorjahresvergleich. Im Geschäftsjahr 2016 als erstem Bewirtschaftungsjahr nach Objektübernahme zum 01.08.2016 war Vorjahresvergleich noch nicht möglich.

²⁾ Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen im ersten Bewirtschaftungsjahr der Fondsimmoblie nach Objektübernahme am 01.08.2016 zeitan- teilig für 5 Monate T€ 2.033,1 und lagen im Vergleich zum Emis- sionsprospekt um T€ 87,3 höher. Die Mietabweichung zum Kal- kulationswert begründet sich im Wesentlichen mit Mehreinnahmen aus vertraglich vereinbarten Umsatzmieten von insgesamt T€ [REDACTED]. Der Mietvertrag bei [REDACTED] sieht als [REDACTED] Mieter im Forum Gummersbach eine reine Umsatzmiete ohne Mindestmiete vor. Im Vergleich zur kaufvertraglich basierten Miete von T€ [REDACTED] ergab sich aus der erzielten Umsätzen in 2016 eine Rückzahlung aus geleisteten monatlichen Mietvorauszahlun- gen von T€ [REDACTED]. Diese konnte vollständig aus den sonstigen vereinnahmten Umsatzmieten von T€ [REDACTED] bzw. dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von T€ [REDACTED] ausgeglichen werden.

Während der Anlaufphase eines Shoppingcenters kommt es in den ersten 3 Bewirtschaftungsjahren gewöhnlich zu Mieterwech- seln bei kleineren Mieteinheiten und damit zeitweisen Leerstän- den. Für die daraus resultierenden Mindermieteinnahmen besteht ein kaufvertraglicher Mietgarantieanspruch gegenüber dem Ver- käufer. Die Berechnung des Mietgarantieanspruchs für 2016 in Höhe von T€ 41,2 erfolgte nach Bilanzerstellung und wurde in 2017 mit dem Verkäufer abgerechnet.

Zinseinnahmen

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere. Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeld- konten erfolgt seit einigen Jahren keine bankseitige Verzinsung mehr. Im Vergleich zum Prospekt ergaben sich keine Abweichun- gen. Bei einem veränderten Kapitalmarkt stellen künftige Zins- einnahmen zusätzliche Erträge dar.

Annuität

Die Annuität betrug im ersten Bewirtschaftungsjahr des Fondsob- jektes Forum Gummersbach nach Übernahme zum 01.08.2016 T€ 427,1 und lag im Vergleich zum Prospekt um T€ 54,4 höher. Zur langfristigen Zinssicherung des Darlehens bis 31.12.2030 wurde eine SWAP-Vereinbarung auf Basis des 3 Monats-Euribor getroffen. Die Kalkulation ist von einem positiven bis ausgegliche- nen (bei 0 %) 3 Monats-Euribor-Satz auf dem Geldmarkt ausge- gangen. Tatsächlich sind die Zinsen aber negativ. Resultierend aus dieser Geldmarktentwicklung ergab sich eine zusätzliche Kostenbelastung für zinsähnliche Aufwendungen aus dem Zinssi- cherungsgeschäft in 2016 von T€ 54,4. Die Tilgung betrug für die ersten 5 Monate seit Darlehensaufnahme zum 01.08.2016 wie prospektiert T€ 48,8.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 4,5 und betrafen Kleinreparaturen. Die Aufwendungen lagen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 39,5. Die Einsparung von T€ 35,0 wird thesauriert und für später anfallende Instandhaltungen vorgehalten.

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€ 77,5 und lagen damit im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 127,0 um T€ 49,5 niedriger. Aufgrund des enthaltenen Schätzwertes für die Nebenkostenabrechnung 2016 stellt die Einsparung 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) 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 Fonds- und Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer, Kosten für die unabhängige Verwahrstelle, Kosten für die jährliche gutachterliche Bewertung des Fondsobjektes sowie die Haftungsvergütung an die Komplementärin. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	260,2	236,1	- 24,1
Prüfungskosten	23,3	43,4	+ 20,1
Kosten Verwahrstelle	35,0	38,7	+ 3,7
Haftungsvergütung	8,7	13,7	+ 5,0
Objektbewertung	0,0	7,0	+ 7,0
Gesamt	327,2	338,9	+ 11,7

Die **Verwaltungskosten** für die Fonds- und Objektverwaltung betragen 0,357 % p.a. bzw. 0,25 % p.a. vom Nettoinventarwert (NAV). Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten zum 31.12.2016. Er wird auf Basis gesetzlicher Vorschriften jährlich ermittelt und im Geschäftsbericht im Anhang mitgeteilt. Hierzu wird auf die Ausführungen im Abschnitt 8.5 im Teilabschnitt "Nettoinventarwert" verwiesen. Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich im Vergleich zum Prospekt T€ 24,1 höhere Verwaltungskosten.

Die **Prüfungskosten** für die Abschlussprüfung der Jahresabschlüsse von Fonds- und Objektgesellschaft betragen in 2016 T€ 23,3 und lagen im Vergleich zur Kalkulation um T€ 20,1 niedriger. Die Einsparung begründet sich mit einem geringeren Aufwand für die Abschlussprüfung.

Seit dem 22.07.2013 bestehen unter anderem im Bereich geschlossener Immobilienfonds erhöhte Regulierungsanforderungen. Die Verwahrstelle hat eine Verwahr-, Zustimmungs-, Kontroll- und Überwachungsfunktion. Sie überwacht die ordnungsgemäße Verwaltung der Anlegergelder und kontrolliert den Zahlungsfluss. Die Vergütung der **Verwahrstelle** bemisst sich auf Basis des jährlich festgestellten Nettoinventarwerts. In 2016 ergab sich eine Einsparung von T€ 3,7.

Die **Haftungsvergütung** für die Komplementärin der Fondsgesellschaft bemisst sich ebenfalls auf Basis des Nettoinventarwerts. Bei der Objektgesellschaft beträgt die Vergütung an die Komplementärin pauschal T€ 1,0 p.a. Die Fondskalkulation basiert bei der Vergütungsbemessung der Haftungsvergütung für Fonds- und Objektgesellschaft jeweils auf dem Nettoinventarwert. Für die pauschale vertragliche Regelung mit der Objektgesellschaft ergab sich eine Einsparung von T€ 5,0.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist für die Fondsimmoblie eine jährliche gutachterliche **Objektbewertung** vorzunehmen. Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.08.2016, dem im Rahmen des Erwerbsprozesses eine Objektbewertung vorausgegangen war, hat die erste Folgebewertung des Fondsobjektes in 2017 zu erfolgen. Daher ergab sich für 2016 eine Einsparung von T€ 7,0.

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Die Abrechnung der Nebenkosten für das einzelne Geschäftsjahr erfolgt nachträglich im Folgejahr. Die Abrechnungsergebnisse für das erste Bewirtschaftungsjahr werden in der Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsbericht 2017 unter dieser Position ausgewiesen. In 2016 sind in dieser Position unter "Sonstiges" T€ 33,7 aus Reparaturaufwendungen enthalten, die eine durchlaufende Position darstellen. Die Aufwendungen werden im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen sowie teilweise auf Mieter umlegbare Reparaturaufwendungen weiterberechnet.

Ausschüttung

Die kalkulierten Ausschüttungen während der Emissionsphase bis einschließlich 31.07.2016 sind im Finanz- und Investitionsplan dargestellt. Mit Beginn der Bewirtschaftungsphase ab 01.08.2016 erfolgt eine Darstellung der Ausschüttungen im Soll-Ist-Vergleich.

Die Ausschüttung für 2016 erfolgte wie prospektiert für den Zeitraum vom 01.01. bis 30.09.2016 in Höhe von 3,0 % p.a. und ab dem 01.10.2016 in Höhe von 5,75 % p.a. jeweils bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio in monatlichen Auszahlungen.

Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Ausschüttungssatz in 2016 von 4,65 % p.a.

Liquiditätsvortrag aus Finanz- und Investitionsplan

Aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans ergab sich eine Liquiditätsreserve von T€ 2.641,0, die als Liquiditätsvortrag in die Bewirtschaftungsphase der Fondsimmoblie übergeht. Im Vergleich zur kalkulierten Liquidität am Ende der Initialphase von T€ 700,0 ergab sich eine um T€ 1.941,0 höhere Liquiditätsreserve. Der Liquiditätsüberschuss stellt nach in 2017 erfolgten Zahlungen von T€ 18,0 eine endgültige Einsparung aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplans in Höhe von T€ 507,0 dar, während nach der erfolgten Zahlung von T€ 680,0 der verbleibende Betrag von T€ 736,0 aus den objektbezogenen Aufwendungen für Erwerb und Herstellung der Immobilie lediglich eine vorübergehende Position darstellt. Bei der Fonds- und Objektgesellschaft des ILG Fonds Nr. 41 verbleibt aus der Initialphase als dauerhafte Mehrliquidität aggregiert T€ 507,0.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve betrug zum 31.12.2016 T€ 2.778,2 und lag damit im Vergleich zum Prospekt um T€ 2.036,4 höher. Die Mehrliquidität zur Prognose ist vorstehend unter dem Abschnitt "Liquiditätsvortrag aus Finanz- und Investitionsplan" erläutert. Aus der Objektbewirtschaftung im ersten Bewirtschaftungsjahr ergab sich darüberhinaus ein um T€ 129,1 höherer Einnahmenüberschuss resultierend aus höheren Mieteinnahmen, Einsparungen bei Reparaturaufwendungen und niedrigeren nicht umlagefähigen Nebenkosten.

6.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	788,7
Sonstige Vermögensgegenstände	4,1
Guthaben bei Kreditinstituten	3.143,7
Steuerrückstellungen	- 867,0
Sonstige Rückstellungen	- 268,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 183,9
Sonstige Verbindlichkeiten	- 386,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5,4
Bilanzielle Liquiditätsreserve	2.225,7

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	418,5
Mietforderungen	395,7
Offene Kapitaleinzahlungen Anleger	34,0
Wertberichtigungen	- 59,4
Gesamt	788,7

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 418,5 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen

Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Miet- und Nebenkostenforderungen noch T€ 733,2 offen. Bei der Position "Offene Kapitaleinzahlungen Anleger" handelt es sich zum Bilanzstichtag um noch nicht vollständig erbrachte Einzahlungen auf die Kapitalbeteiligung von zwei Anlegern über insgesamt T€ 34,0. Diese wurden am 06.06.2017 (T€ 25,0) bzw. 02.01.2017 (T€ 9,0) einbezahlt. Seitdem ist das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft von T€ 49.521,0 vollständig erbracht. Von insgesamt T€ 160,8 zweifelhaften Mietforderungen lagen Sicherheitsleistungen in Form von Kauttionen in Höhe von T€ 65,8 vor. Für einen Teilbetrag von T€ 59,4 wurden vorsorglich Wertberichtigungen vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Kostenweiterberechnungen Rechtsnachfolgen u.a.	2,1
Finanzamt, Vorsteuer, im Folgejahr abziehbar u.a.	2,0
Gesamt	4,1

Die Position "Kostenweiterberechnung Rechtsnachfolgen" beinhaltet Forderungen aus der Aufwandsweiterberechnung für Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Gegenüber dem Finanzamt bestanden zum Bilanzstichtag Umsatzsteuerforderungen aus Vorsteuerabzug, die im Folgejahr zur Geltendmachung kamen. Sämtliche Positionen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchener Bank	1.693,4
DG HYP, Clearingkonto	1.385,8
HSH Nordbank	65,7
Kontokorrent ¹⁾	- 1,2
Gesamt	3.143,7

¹⁾Kurzfristiger negativer Bankkontosaldo aufgrund Abbuchung Darlehensannuität für das 4. Quartal 2016 am 30.12.2016; Liquiditätsausgleich am 08.01.2017.

Steuerrückstellungen

Position	Angaben in T€
Steuerrückstellung 2016	867,0
Gesamt	867,0

In dieser Position ist eine Steuerrückstellung für eine eventuelle Steuerverbindlichkeit von T€ 867,0 enthalten. Sie ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Rückstellungen aus der Initialphase Objektenwerb (Projektsteuerungskosten, Dienstleisterkosten, Centermanagementkosten, etc.)	182,0

Rückstellungen für Haftungsvergütungen Komplementärin für Fonds KG und Objekt KG, Verwahrstellenentgelt, Vertriebsprovisionen Fondsplatzierung, etc.	37,0
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	24,6
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	24,7
Gesamt	268,3

In den Sonstigen Rückstellungen enthalten sind zum Bilanzstichtag gebildete Reservepositionen für Ausgaben aus der Initialphase des Fonds. Ferner wurden Rückstellungen für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016 von Fonds- und Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer gebildet. Nach Leistungserbringung und Zahlungen erfolgte eine Auflösung der Rückstellungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HBB Centermanagement, Weiterberechnung	45,0
Stadtwerke Gummersbach, Jahresabrechnung 2016 Wasser & Fernwärme	21,8
Baukostenzuschuss CBR Retail (Street One)	21,4
Dornbach GmbH, Rechtsberatung	15,6
Schindler GmbH, Wartung Aufzüge	14,9
WISAG Gebäudereinigung, Innenreinigung 10/2016	13,9
Verbindlichkeiten Komplementärin, Haftungsvergütung 2016 & Nachberechnung 2015	13,2
GSK Stockmann + Kollegen u.a., Beratung	7,4
ista Deutschland GmbH, Zählermiete	7,3
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	2,5
Sonstige Verbindlichkeiten	20,9
Gesamt	183,9

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind bis auf einen Teilbetrag von T€ 1,8 aus der Position "Sonstige Verbindlichkeiten" alle übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgeglichen. Die offene Position resultiert aus der Endabrechnung der Verwaltungskosten für 2016.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Mietkautionen	189,9
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	136,5
Nebenkostenabrechnung	42,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	17,0
Gesamt	386,2

Bei der Position "Mietkautionen" handelt es sich um von Mietern eingebrachte Sicherheitsleistungen. Die Bankabbuchung der Darlehensannuität für das 4. Quartal 2016 in Höhe von T€ 136,5 erfolgte erst am 08.01.2017. Aus der Abrechnung der Nebenkosten ergab sich eine Verbindlichkeit gegenüber Mietern von T€ 42,8. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 Verbindlichkeiten von T€ 17,0. Zum

Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Positionen – ausgenommen Mietkautionen – ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2017 Nanu Nana	5,4
Gesamt	5,4

6.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 39.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1. Zinsperiode: 01.08.2016 - 30.06.2026: 1,98 % 2. Zinsperiode: 01.07.2026 - 31.12.2030: 3,41 % Tilgung seit 01.10.2016 0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2030
Darlehensstand 31.12.2016	€ 38.951.250
Darlehensstilgung in % zum 31.12.16	0,12 %

6.4 STEUERLICHES ERGEBNIS

Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben steuerliches Ergebnis als Prozentwert):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (-0,07 %)	€ -7
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € -148 um € 141 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere aufgrund 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 144/235/51632. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 3 vom 09.03.2018 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.

7. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

7.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva	2016 in €	2015 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	77.382.752,01	72.432.942,74
II. Finanzanlagen	0,00	77.382.752,01
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	788.705,62	8.047.903,99
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.114,02	58.214,03
III. Wertpapiere		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.144.968,10	3.937.787,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten		649.526,57
Summe	81.970.066,32	88.522.854,63
Passiva	2016 in €	2015 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	0,00	0,00
II. Kommanditkapital	51.373.350,00	23.446.971,33
III. Kapitalrücklage (Agio)	2.407.446,29	713.050,00
IV. Ausschüttungen	- 3.421.307,65	- 463.173,50
V. Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI. Sonstige Entnahmen	0,00	0,00
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 10.076.402,60	40.283.086,04
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	867.000,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	268.264,00	1.135.264,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 198.740,97	38.952.513,89	60.688.771,10
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 159.268,84	159.268,84	1.754.155,45
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	845.072,67
IV. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 410.940,15	410.940,15	39.522.722,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.028.993,40
Summe	81.970.066,32	88.522.854,63

7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	6.079.134,30	1.987.928,18
2. Sonstige betriebliche Erträge	69.085,19	152.429,23
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.695.421,99	- 67.722,76
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 9.547.221,48	- 4.205.936,49
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.163.678,95	- 531.054,90
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 6.258.102,93	- 2.664.356,74
8. Sonstige Steuern	- 1.140.062,76	- 13.636,18
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 7.398.165,69	- 2.677.992,92
10. Gewinn-/Verlustvortrag	- 2.678.236,91	- 243,99
11. Bilanzgewinn/-verlust	- 10.076.402,60	- 2.678.236,91

7.3 VERMÖGENSÜBERSICHT DER FONDS KG ZUM 31.12.2016

	31.12.2016 in €	Anteil am Fondsvermögen in %	31.12.2015 in €
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	41.609.340,18	97,30	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	71.049,30	0,17	74.138,40
2. Anschaffungsnebenkosten			
II. Liquiditätsanlagen	1.134.108,48	2,65	6.741.100,58
1. Bankguthaben			
III. Forderungen	36.071,37	0,08	7.338.450,00
1. Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen			
Summe Vermögensgegenstände	42.850.569,33	100,20	14.153.688,98
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten			
1. aus Krediten	0,00	0,00	141.000,00
2. aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber Gesellschaftern	24.903,47	0,06	1.298.404,66
II. Rückstellungen	61.599,20	0,14	870.644,73
Summe Schulden	86.502,67	0,20	2.310.049,39
C. Fondsvermögen	42.764.066,66	100,00	11.843.639,59

7.5 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER FONDS KG 2016

	2016 in €	in €	2015 in €
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00		0,00
Summe Erträge		0,00	0,00
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	- 573,11		- 142.136,98
b) Bewirtschaftungskosten	0,00		0,00
c) Verwaltungsvergütung	- 157.314,07		- 119.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	- 34.978,81		- 859,87
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 30.685,23		- 23.865,94
f) Sonstige Aufwendungen	- 4.249.321,46		- 2.850.568,04
Summe Aufwendungen		- 4.472.872,68	- 3.136.430,83
3. Ordentlicher Nettoertrag		- 4.472.872,68	- 3.136.430,83
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		- 4.472.872,68	- 3.136.430,83
5. Zeitwertveränderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	- 3.089,10		0,00
Summe nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		- 3.089,10	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 4.475.961,78	- 3.136.430,83

7.6 BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die **Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**, München

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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 § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB 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 den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens 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 Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen

Einschätzungen der Geschäftsleitung 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 § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB 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.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

München, den 30.06.2017

ETL AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Bittner
Wirtschaftsprüfer

Ambros
Wirtschaftsprüfer

Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wurde von der CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die Objektgesellschaft, die Beteiligungssubjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG, mit Datum vom 10. August 2017 erteilt.

8. ANHANG

8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss von Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Sitz: München), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 103014) für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Bei dem Vorjahr handelte es sich um ein Geschäftsjahr, in dem der wesentliche Vermögensgegenstand noch nicht erworben war, so dass die Vorjahreswerte nicht vergleichbar sind.

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

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gemäß § 264 a, c HGB.

Das Haftkapital der Kommanditisten beträgt T€ 495.

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse.

8.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Investment-KG hat sich mittels notariellem Erwerbsvertrag vom 22.07.2015 verpflichtet, zum 31.07.2016 eine Beteiligung von insgesamt 94,9% an der Objekt KG zu erwerben. Der Vertrag wurde vom Notar Martin Gollasch, Lübeck, als UR-Nr. 391/2015 beurkundet. Der Vertrag sieht als Stichtag für die Zahlung des Kaufpreises sowie zur Erfüllung der weiteren vertraglichen Verpflichtungen und die Übertragung der Gesellschaftsanteile den 31.07.2016 vor. Die Objekt KG firmierte bei Erwerb unter HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Forum Gummersbach mbH & Co. KG. Mit der Übertragung der Anteile am 31.07.2016 an die Investment-KG wurde die Firmierung in Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG geändert und der Sitz der Gesellschaft nach München verlegt.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 HGB. Die Beteiligung an der Objekt KG wird auf Basis einer Vermögensaufstellung mit dem Anteiligen, auf die Investment-KG entfallenden

Nettoinventarwert bewertet. Der Nettoinventarwert entspricht dabei der Summe der Vermögensgegenstände der Objekt KG abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten.

Für einen Zeitraum von längstens zwölf Monaten ab Erwerb wird für die Beteiligung analog § 248 Abs. 1 KAGB der Kaufpreis angesetzt, sofern nicht wegen zwischenzeitlich geänderter wesentlicher Bewertungsfaktoren eine Neubewertung durchzuführen ist. Zum 31.12.2016 wurde die Beteiligung deshalb mit dem Kaufpreis zzgl. der in die Objekt KG geleisteten Einlagen bewertet. Die im Geschäftsjahr von der Objekt KG erhaltenen Auszahlungen bzw. Liquiditätsentnahmen wurden entsprechend der Stellungnahme des Berufsstandes der Wirtschaftsprüfer zur Bilanzierung von Anteilen an Personengesellschaften (IDW RS HFA 18 n. F. v. 25.11.2011) bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Die Investment-KG weist zum Stichtag Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung an der Objekt KG entsprechend der Regelungen der § 31 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV aus. Die Bewertung erfolgt gemäß § 255 Abs. 1 HGB. Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an der Objekt KG anfallen, sind gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von zehn Jahren, linear abzuschreiben. Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten wurden zeitanteilig ab dem 01.08.2016 vorgenommen.

Barmittel und Barmitteläquivalente

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert. Sie sind nicht besichert.

8.3 ANGABEN ZU BETEILIGUNGEN

Die Investment-KG hat im Berichtszeitraum 94,9% der Kommanditanteile an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Forum Gummersbach mbH & Co. KG erworben, welche Eigentümerin eines Einkaufszentrums in Gummersbach („Forum Gummersbach“) ist. Mit der Übertragung der Anteile am 31.07.2016 an die

Investment-KG wurde die Firmierung in Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG geändert und der Sitz der Gesellschaft nach München verlegt.

Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 106158)
Beteiligungshöhe Investment-KG in €	34.448.650
Beteiligungshöhe Investment-KG in %	94,9
Eigenkapital nach HGB in €	32.032.664
Erwerbsdatum	31.07.2016
Sitz der Gesellschaft	München
Verkehrswert der Beteiligung in €	41.680.389

Nachrichtliche Angaben zu mittelbar über Beteiligungen gehaltene Vermögenswerte gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Mittelbare Investition gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV	ja
Grundstücksgröße	31.544 qm
Art und Lage	Einkaufszentrum, Steinmüllerallee 5, 51643 Gummersbach
Bau-/Erwerbsjahr	2015/2016
Gebäudenutzfläche	22.350 qm
Leerstandsquote	rund 0,8 %
Nutzungsentgeltausfallquote	rund 0,8 %
Fremdfinanzierungsquote	rund 49 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	rund 10 Jahre
Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB Kaufpreis	€ 80.050.000,00
Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB	€ 74.138,40
Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnitts erstellten Wertgutachten	keine
Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

Die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung betreffen im Wesentlichen Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb der Kommanditanteile an der Objekt KG (T€ 64), Bewertungskosten (T€ 6) und Rechtsberatungskosten zum Kaufvertrag (T€ 4).

Bezeichnung Gesellschaft	Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kaufpreis Beteiligung	€ 8.047.960
Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuer	€ 0
Anschaffungsnebenkosten Sonstige	€ 74.138
Anschaffungsnebenkosten gesamt	€ 74.138
im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Abschreibung in %	0

Abschreibung 2016	€ 3.089
Abschreibung kumuliert	€ 3.089
Buchwert 31.12.2016	€ 71.049

8.4 ANGABE DER WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS GETÄTIGTEN KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Die Investment-KG hat im Berichtszeitraum 94,9 % der Kommanditanteile an der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Forum Gummersbach mbH & Co. KG erworben, welche Eigentümerin eines Einkaufszentrums in Gummersbach („Forum Gummersbach“) ist. Mit der Übertragung der Anteile am 31.07.2016 an die Investment-KG wurde die Firmierung in Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG geändert und der Sitz der Gesellschaft nach München verlegt.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Investment-KG keine Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft.

8.5 WEITERE ANGABEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2016 waren der Investment-KG keine Darlehen von Kreditinstituten valutiert.

Angaben zu den Rückstellungen und anderen Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die zum Stichtag ausstehende Verwahrstellenvergütung in Höhe von € 29.266,81 (VJ: € 0,00) sowie für Jahresabschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von € 24.600,00 (VJ: € 23.800,00).

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus abgerechneter Haftungsvergütung für die Komplementärin in Höhe von € 13.151,80 (VJ: € 0,00), aus Ausschüttungsansprüchen von Kommanditisten in Höhe von € 2.498,76 (VJ: € 4.735,59) sowie aus Verauslagungen und Zwischenfinanzierungen gegenüber der ILG Holding GmbH in Höhe von € 9.064,28 (VJ: € 1.411,91).

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

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

Die Investment-KG war zu 94,9 % an der Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach mbH & Co. KG („Objekt KG“) beteiligt, welche Eigentümerin eines Einkaufszentrums in Gummersbach („Forum Gummersbach“) ist. Die Objekt KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München mit der Registernummer HR A 106158 eingetragen.

Zum Stichtag verfügte die Investment-KG über Bankguthaben in Höhe von € 1.134.108,48.

Die Investment-KG hatte zum Stichtag ein Kommanditkapital in Höhe von € 49.521.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von € 2.475.500,00 platziert. Hiervon waren zum Stichtag 34.000,00 Euro noch nicht einbezahlt, die als Forderungen (eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen) ausgewiesen werden.

Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Investment-KG beläuft sich zum 31.12.2016 auf € 42.764.066,66.

Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt zum 31.12.2016 € 42.764.066,66.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt 2016 € 43.695.298,13.

Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

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

8.6 VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Position	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	Wertentwicklung	Wertentwicklung
	in €	in €	in €	in €	in %
Fondsvermögen	42.764.066,66	11.843.639,59	- 243,99	30.920.427,07	261,07%

Aufgrund der Gründung der Investment-KG im Jahr 2014 und der Platzierungsphase 2015 und 2016 unterlagen die Wertentwicklungen starken Schwankungen.

8.7 ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Jahr 2016 erzielte die Investment-KG noch keine Erträge, sondern befand sich ab November 2015 in der Platzierungsphase. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde am 31.07.2016 übernommen. Seitdem erhält die Investment-KG monatliche Ausschüttungen/Entnahmen von der Objekt KG, die allerdings aufgrund noch aufzuholendem Bilanzverlust dort als Anschaffungskostenminderung berücksichtigt wurden.

Die gesamten Aufwendungen in Höhe von € 4.472.872,68 (VJ: € 3.136.430,83) setzen sich im Wesentlichen aus Sonstigen Aufwendungen in Höhe von € 4.249.321,46 (VJ: € 2.850.568,04) zusammen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Eigenkapitalvermittlungsprovisionen:

Position	31.12.2016 Angaben in €	31.12.2015 Angaben in €
Eigenkapitalvermittlungsprovisionen	4.229.880,00	1.711.320,00
Initialkosten		
davon Herstellung Verkaufsprospekt	0,00	198.084,00
davon Konzeptionsgebühr	0,00	148.563,00
davon Platzierungsgarantiegebühr	0,00	495.210,00
davon Gutachten, Rechts- und Beratungskosten	0,00	292.639,56
Haftungsvergütung Komplementärin	8.739,67	4.462,60
Sonstiges	10.701,79	288,88
Sonstige Aufwendungen	4.249.321,46	2.850.568,04

Die Verwaltungsvergütung beträgt € 157.314,07 (VJ: € 119.000,00), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von € 30.685,23 (VJ: € 23.865,94) sowie Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen (Zwischenfinanzierung von Kosten durch die ILG Holding GmbH) in Höhe von € 573,11 (VJ: € 1.136,98) in den gesamten Aufwendungen enthalten. Die Verwahrstellenvergütung wurde mit € 34.978,81 (VJ: € 859,87) berechnet.

8.8 VERWENDUNGSRECHNUNG

Position	Komplementärin in €	Gründ.komm. ¹⁾ in €	Treuhand eig.Ant. ²⁾ in €	Treuhand Anleger ³⁾ in €	Gesamt in €
Vorjahr 2015					
Ergebnis ⁴⁾	0,00	- 463,75	- 2.197,61	- 3.134.013,46	- 3.136.674,82
Rücklage ⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kap.kto. ⁶⁾	0,00	463,75	2.197,61	3.134.013,46	3.136.674,82
Verbindl. ⁷⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geschäftsjahr 2016					
Ergebnis ⁴⁾	0,00	310,09	660,98	- 4.473.843,75	- 4.472.872,68
Rücklage ⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kap.kto. ⁶⁾	0,00	- 310,09	- 660,98	4.473.843,75	4.472.872,68
Verbindl. ⁷⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

¹⁾ Gründungskommanditistin
²⁾ Treuhandkommanditistin eigene Anteile
³⁾ Treuhandkommanditistin Anleger
⁴⁾ Realisiertes Ergebnis

⁵⁾ Rücklagenkonten
⁶⁾ Kapitalkonten
⁷⁾ Verbindlichkeitenkonten

Hinweis:

Die wirtschaftlichen Ergebnisse (Bilanzgewinn bzw. -verlust) werden am Ende eines Geschäftsjahres stets auf den Kapitalkonten der Gesellschafter verbucht, daher ist das Ergebnis nach Verbuchung ausgeglichen.

8.9 ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von € -4.475.961,78 festzustellen.

8.10 ENTWICKLUNGSRECHNUNGEN

Position	Komplementärin in €	Gründ.komm. ¹⁾ in €	Treuhand eig.Ant. ²⁾ in €	Treuhand Anleger ³⁾ in €	Gesamt in €
Erg. VJ ⁴⁾	0,00	- 463,75	- 2.197,61	- 3.134.013,46	- 3.136.674,82
Rücklage ⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kap.kto. ⁶⁾	0,00	463,75	2.197,61	3.134.013,46	3.136.674,82
Verbindl. ⁷⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinn ⁸⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erg. VJ ⁹⁾	0,00	310,09	660,98	- 4.473.843,75	- 4.472.872,68
Rücklage ¹⁰⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kap.kto. ¹¹⁾	0,00	- 310,09	- 660,98	4.473.843,75	4.472.872,68
Verbindl. ¹²⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinn ¹³⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

¹⁾ Gründungskommanditistin

²⁾ Treuhandkommanditistin eigene Anteile

³⁾ Treuhandkommanditistin Anleger

⁴⁾ Realisiertes Ergebnis der Vorjahre

⁵⁾ Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten Vorjahre

⁶⁾ Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten Vorjahre

⁷⁾ Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Vorjahre

⁸⁾ Bilanzgewinn/-verlust Vorjahre

⁹⁾ Realisiertes Ergebnis Geschäftsjahr

¹⁰⁾ Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten Geschäftsjahr 2016

¹¹⁾ Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten Geschäftsjahr 2016

¹²⁾ Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten Geschäftsjahr 2016

¹³⁾ Bilanzgewinn/-verlust Geschäftsjahr 2016

8.11 KAPITALKONTEN DER KOMMANDITISTEN SOWIE DER KOMPLEMENTÄRE

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung in § 13 Abs. 2 ist Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2014 und 2015 und gegebenenfalls in den Folgejahren, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen. Aus diesem Grund wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 so verteilt, dass die Gleichstellung aller Gesellschafter erreicht wird.

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2016 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

Position	Komplementärin in €	Gründ.komm. ¹⁾ in €	Treuhand eig.Ant. ²⁾ in €	Treuhand Anleger ³⁾ in €	Gesamt in €
KK I ⁴⁾	0,00	1.000,00	10.000,00	49.510.000,00	49.521.000,00
KK II ⁵⁾	0,00	0,00	0,00	2.475.500,00	2.475.500,00
KK III ⁶⁾					
Aus. VJ ⁷⁾	0,00	- 23,33	-233,33	- 4.478,93	- 4.735,59
Aus. 15 ⁸⁾	0,00	- 36,87	-368,76	- 1.614.655,52	- 1.615.061,15
KK IV ⁹⁾					
Erg.VJ ¹⁰⁾	0,00	- 463,75	- 2.197,61	- 3.134.013,46	- 3.136.674,82
Erg.15 ¹¹⁾	0,00	310,02	660,36	- 4.476.932,16	- 4.475.961,78
Summe ¹²⁾	0,00	786,07	7.860,66	42.755.419,93	42.764.066,66

¹⁾ Gründungskommanditistin

²⁾ Treuhandkommanditistin eigene Anteile

³⁾ Treuhandkommanditistin Anleger

⁴⁾ Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)

⁵⁾ Kapitalkonto II (Agio)

⁶⁾ Kapitalkonto III (Ausschüttungen und Entnahmen)

⁷⁾ Ausschüttungen und Entnahmen Vorjahre

⁸⁾ Ausschüttungen und Entnahmen Geschäftsjahr 2016

⁹⁾ Kapitalkonto IV (Steuerliches Ergebnis)

¹⁰⁾ Ergebnisse Vorjahre

¹¹⁾ Ergebnisse Geschäftsjahr 2016

¹²⁾ Summe Kapitalkonten

8.12 ANGABEN ZUR TRANSPARENZ UND GESAMT-KOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt zum 31.12.2016 10,24 % und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. In dem Geschäftsjahr der Platzierung und Investition ist die Gesamtkostenquote infolge der mit dem Fondsstart verbundenen Gebühren bzw. den mit dem Immobilienerwerb verbundenen Nebenkosten höher als in den Jahren der Bewirtschaftung der Fondsimmoblie.

Im Geschäftsjahr 2016 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung angefallen. Auf Ebene der Objekt KG ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen in Höhe von € 2.156.321,30 (brutto) angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: 4,93 %).

Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2016 fielen die folgenden Vergütungskosten, jeweils inkl. Umsatzsteuer, an:

Position	2016 in €	2015 in €
Komplementärin, Haftungsvergütung	8.739,67	4.462,60
KVG, Verwaltungsvergütung	157.314,07	119.000,00
Treuhandkommanditistin, Treuhandvergütung	0,00	0,00
Verwahrstelle, Verwahrstellenvergütung	34.978,81	859,87
Gesamt	201.032,55	124.322,47

Rückvergütungen

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

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

8.13 ANGABEN ZUR DERIVATEVERORDNUNG

Für die Investment-KG waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt. ¹⁾

8.14 NACHTRAGSBERICHT

Es gab keine wesentlichen Vorgänge nach dem Bilanzstichtag.

8.15 ORGANE

Komplementär

Zur Geschäftsführung der Investment-KG ist neben dem Komplementär die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführender Kommanditist berechtigt, aber nicht verpflichtet. Diese wird vertreten durch die Geschäftsführer Uwe Hauch und Florian Lauerbach, jeweils München, beide auch jeweils Geschäftsführer der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München. Der geschäftsführende Kommanditist hält einen Kapitalanteil in Höhe von € 1.000,00.

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Investment-KG ist neben dem Komplementär die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführender Kommanditist berechtigt, aber nicht verpflichtet. Diese wird vertreten durch die Geschäftsführer Uwe Hauch und Florian Lauerbach, jeweils München, beide auch jeweils Geschäftsführer der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München. Der geschäftsführende Kommanditist hält einen Kapitalanteil in Höhe von € 1.000,00.

Mitarbeiter

Die Investment-KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

München, den 23.06.2017

Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
ILG Komplementär I GmbH
ILG Kommanditist I GmbH
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Uwe Hauch
Geschäftsführer



Florian Lauerbach
Geschäftsführer

¹⁾ Die Objektgesellschaft stellt ihren Jahresabschluss nach den Regelungen des HGB auf. Dort ist die Bildung von Bewertungseinheiten wie beim vorliegenden Zins-Swap zulässig und führt deshalb zu keinem isolierten Schuldenausweis. Nach § 26 Abs. 3 KARBV ist allerdings die Bildung von Bewertungseinheiten zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft bei Investmentvermögen nicht zulässig, so dass dort in Höhe des negativen Marktwerts grundsätzlich eine Drohverlust-Rückstellung zu passivieren wäre. In der Praxis wird häufig dann, wenn eine vollständige und voll wirksame Absicherung hergestellt (Critical-term-Match-Methode) ist, trotzdem eine sog. „Bewertungseinheit“ gebildet. Das bedeutet, dass das Darlehen und der Swap als einheitliches Rechtsgeschäft angesehen werden und somit – abweichend von den Regelungen des § 26 Abs. 3 KARBV – keine separate Bewertung und Verbuchung des Derivats als eigenständiger Vermögensgegenstand erfolgt. Die Bewertung des Zins-Swap zum Bilanzstichtag 31.12.2016 betrug T€ -3.480.563,03.

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Angaben in €	Kaufpreis Beteiligung	Anschaffungs- nebenkosten	Abschreibungen	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
			2016	kumuliert	31.12.2016	31.12.2015
I. Finanzanlagen						
Beteiligungsobjekt Forum Gummers- bach GmbH & Co. KG	8.047.960,00	74.138,00	3.089,00	3.089,00	71.049,00	74.138,00
	8.047.960,00	74.138,00	3.089,00	3.089,00	71.049,00	74.138,00

2. Beteiligungsobjekt Forum Gummersbach GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten	Zugänge/ Abgänge	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	2016	31.12.2016	2016	kumuliert	31.12.2016	31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	6.396.837,74	1.481,21	6.398.318,95	0,00	0,00	6.398.318,95	6.396.837,74
Gebäude	66.029.689,36	520.029,23 ¹⁾	65.509.660,13	1.692.332,89	1.760.055,65	63.749.604,48	65.961.966,60
	72.426.527,10	521.510,44	71.907.979,08	1.692.332,89	1.760.055,65	70.147.923,43	72.358.804,34

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 41

Angaben in €	Anschaffungs- kosten	Zugänge/ Abgänge	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	2016	31.12.2016	2016	kumuliert	31.12.2016	31.12.2015
Grund und Boden	6.396.837,74	1.481,21	6.398.318,95	0,00	0,00	6.398.318,95	6.396.837,74
Gebäude	66.029.689,36	520.029,23 ¹⁾	65.509.660,13	1.692.332,89	1.760.055,65	63.749.604,48	65.961.966,60
	72.426.527,10	521.510,44	71.907.979,08	1.692.332,89	1.760.055,65	70.147.923,43	72.358.804,34

¹⁾ Kein Zugang im Anlagevermögen der Objektgesellschaft im Geschäftsjahr 2016; Umbuchung.

FÜR IHRE NOTIZEN



EDEKA-Frischemarkt Dornseifer im Forum Gummersbach



Ansicht Parkhaus



Innenansicht Obergeschoss

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