

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

38

FONDS

TAUNUS CARRÉ, FRIEDRICHSDORF





Einkaufszentrum Taunus Carré mit dem zur Fondsimmoblie gehörenden Vorplatz, seit Juni 2015 lautend auf Philipp-Reis-Platz



Innenansicht in die Mall



Gebäudeensemble mit Ärztehaus

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	TAUNUS CARRÉ IN FRIEDRICHSDORF	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	689 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 43.933,0
Eigenkapital	T€ 24.222,0
Agio	T€ 1.211,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	61,14 % auf den 01.01.2015
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Dr. Joachim Jahn, Wahlitz Wilfried Sutorius, Schortens

## Fondsobjekt Taunus Carré, Friedrichsdorf

Standort	Wilhelmstraße 23/Am Viadukt 1, 61381 Friedrichsdorf
Kaufkraftkennziffer 2015	116,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	72,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2013
Mietfläche	15.502 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	32
Stellplätze	400
Vermietungsstand	92,58 % (Stichtag 31.12.2015) <sup>1)</sup>
Jahresnettomiete 2014	€ 2.575.631
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.ekz-taunus-carre.de">www.ekz-taunus-carre.de</a>

<sup>1)</sup> Der Vermietungsstand zum 31.12.2014 betrug 92,58 %. Für die Restfläche von 7,42 % ist für einen Teil von 1,66 % die kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers bei den prognostizierten Mieteinnahmen in 2013 zum Tragen gekommen. Die Fläche des ehemaligen Mieters Schuh-Fink mit 5,76 % lag nicht mehr innerhalb der Mietgarantie.

<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



Taunus Carré, Friedrichsdorf

## Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr <sup>1)</sup>

Angaben in T€	Ist 2014	Ist <sup>2)</sup> 1.4. - 31.12.2013
Einnahmen	2.582,3	1.986,0
Zinsen für Bankdarlehen	- 662,1	- 506,3
Tilgung für Bankdarlehen	- 86,8	- 61,9
Bewirtschaftungskosten	- 184,2	- 83,2
Reparaturaufwand	- 13,3	- 0,5
Ausschüttungen	- 1.481,7	- 1.110,2
Steuern/Anlagenzugang/Sonstiges	- 64,9	- 819,6
<b>Ergebnis</b>	<b>89,3</b>	<b>- 595,7</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,10	6,10
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,52	0,49
Steuerliches Ergebnis in T€	132,4	200,7
Steuerliches Ergebnis in % des EK <sup>3)</sup>	1,16	-1,10
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	9,91	8,75
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	93,77	99,32

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	876,6	787,4
Fremdkapital per 31.12.	9.295,8	9.420,9

<sup>1)</sup>Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

<sup>2)</sup>Der Eigentumsübergang des Objektes erfolgte zum 01.04.2013. Zu diesem Zeitpunkt beteiligte sich die Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft Friedrichsdorf. 2013 stellt daher ein Rumpfgeschäftsjahr vom 01.04. bis 31.12.2013, weshalb sich im Vorjahresvergleich signifikante Wertveränderungen in den einzelnen Einnahmen- und Ausgabenbereichen ergeben.

<sup>3)</sup>Das negative steuerliche Ergebnis in 2013 begründet sich insbesondere mit Verlusten aus der Initialphase des Fonds.

## Highlights

- Die Fondsimmoblie hat sich in den vergangenen zweieinhalb Jahren ihres Bestehens unter dem Namen "Taunus Carré" zu einer Marke etabliert und profitiert von einer nachhaltig guten Kundenfrequentierung. Kundenzählungen seit dem 13.10.2014 belegen, dass das Taunus Carré pro Woche durchschnittlich von 38.000 Kunden besucht wird.
- Friedrichsdorf übt als Einzelhandelsstandort eine hohe Kaufkraftattraktivität auf sein Umfeld in der Region Rhein-Main aus. Dies belegt auch die mit 116,3 Punkten überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer in 2015.
- Auch im zweiten Betriebsjahr der Fondsimmoblie ergab sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung des ILG Fonds 38 eine prospektgemäße Ausschüttung von 6,1 % p.a., die in monatlichen Auszahlungen erfolgte.
- Zum Geschäftsjahresende 2014 betrug die über dem Prospektwert liegende Mehrliquidität T€ 377,0. Die höhere Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 entspricht einem Betrag von rd. € 1.550 je Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>4)</sup>

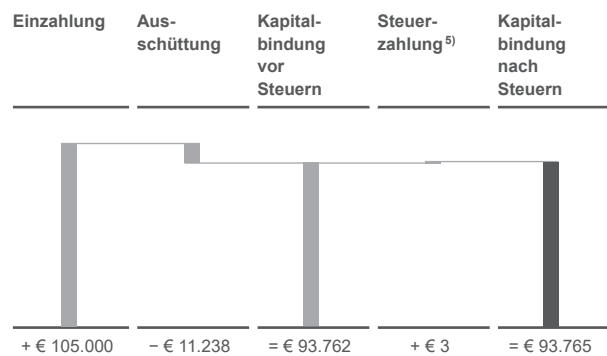
Taunus Carré, Friedrichsdorf (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>4)</sup>Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



<sup>5)</sup>bei Steuersatz 40 %

- Die Entwicklung des Einnahmenüberschusses im Geschäftsjahr 2014 ergab trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund der Insolvenz des ehemaligen Mieters Schuh-Fink ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis zur Prospektion.
- Um die Attraktivität des Objekts noch weiter zu erhöhen, fand im Sommer 2015 unter großer Bürgerbeteiligung eine Namensfindung statt. Der Vorplatz, der seit Juni 2015 den Namen Philipp-Reis-Platz trägt, soll durch verschiedene gestalterische Maßnahmen mit Pflanzen sowie Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen, gestaltet werden. Erste Konzeptvorschläge liegen vor und befinden sich bereits in der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie der zuständigen Feuerwehr. Ziel der Gestaltung ist es, sowohl die Aufenthaltsqualität und Verweildauer der Kunden im Center als auch die Anziehungskraft des Vorplatzes für Passanten zu erhöhen.
- Die 3 Ankermieter im Center, REWE, Müller und expert, sind sowohl mit dem eigenen Geschäftsverlauf als auch mit dem Standort im Taunus Carré [REDACTED]. Sie konnten in 2015 sowohl ihren Vorjahresumsatz, als auch den für 2015 geplanten Umsatz, [REDACTED].

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

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

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

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

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

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 12. Mai 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

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

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

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

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

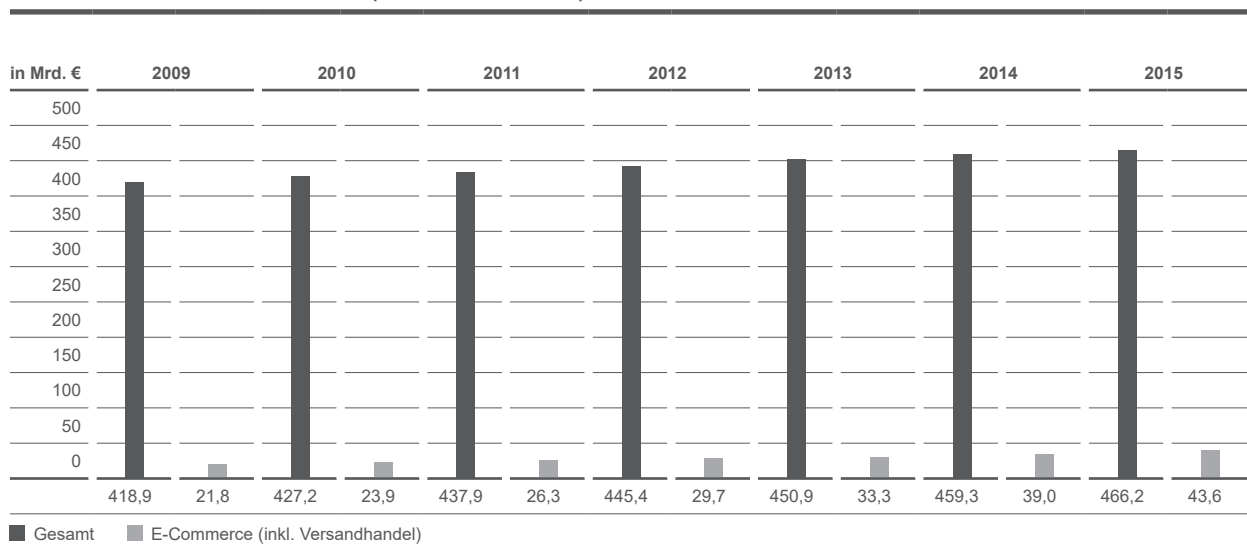
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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

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

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

#### Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

## 4. TAUNUS CARRÉ IN FRIEDRICHSDORF

### 4.1 ALLGEMEINES

In rund zweieinhalb Jahren, nachdem das Taunus Carré die ersten Besucher empfing, ist das Center zu einem festen Bestandteil der Friedrichsdorfer Innenstadt geworden. Die Etablierung des Taunus Carré wurde unterstützt von der Stadtmarketingkampagne „Mach mal Friedrichsdorf“, die 2014 ihren inhaltlichen Schwerpunkt auf den Einzelhandel der Stadt legte. Durch die nahtlose Integration des Taunus Carré in die bestehende Einzelhandelsstruktur und durch die Verbindung der beiden Fußgängerzonen, der Hugenottenstraße und des Houiller Platzes, präsentiert sich den Kunden in Friedrichsdorf nun ein attraktiver und zusammenhängender Innenstadtbereich. Die Lage im Stadtinneren, die kostenfreien Parkmöglichkeiten und die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichte es, im Jahr 2015 exakt 1.998.387 Besucher in das Center zu ziehen. Gemäß der Mitte 2015 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung veröffentlichten Studie zur „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friedrichsdorf“ weist die Innenstadt inzwischen einen „guten Branchenmix“ auf, wozu das 2013 eröffnete Taunus Carré maßgeblich beigetragen habe.<sup>1)</sup> Parallel zu der Angebotserweiterung ist in der Stadt Friedrichsdorf eine Zunahme der Verkaufsflächen zu beobachten. Diese haben sich nach Angaben der GMA zwischen 2008 und 2014 von rd. 23.000 m<sup>2</sup> um 9.500 m<sup>2</sup> auf knapp 33.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Erfreulich entwickelt hat sich auch die Umsatzleistung des Einzelhandelsstandortes Friedrichsdorf. Während 2008 noch von € 93,3 Mio. die Rede war, wird für 2014 ein Betrag in Höhe von rd. € 122,4 Mio. genannt – ein bemerkenswertes Plus von € 29,1 Mio. bzw. rd. 31 %. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist mit 129 gleich groß geblieben.

Um die Attraktivität des Objekts noch weiter zu erhöhen, wird durch das Assetmanagement der ILG und der Stadt Friedrichsdorf aktuell ein Konzept für die Gestaltung des ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Vorplatzes ausgearbeitet. Nachdem der Vorplatz im Juni 2015 nach einer großen Bürgerbeteiligung über die Namensgebung auf den Namen Philipp-Reis-Platz, benannt nach dem bekanntesten Friedrichsdorfer, der 1860 in der Stadt das Telefon erfunden hatte, beim Verkaufsoffenen Sonntag im Rahmen der Center-Veranstaltung „Künstler & Karossen“ getauft wurde, liegen für die Vorplatzgestaltung bereits erste Konzeptvorschläge vor, die sich bereits in der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie der zuständigen Feuerwehr befinden. Ziel der Gestaltung ist es, sowohl die Aufenthaltsqualität und Verweildauer der Kunden im Center als auch die Anziehungskraft des Vorplatzes für Passanten zu erhöhen.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die drei größten Mieter des Objekts, der Lebensmitteleinzelhändler REWE, der Drogeriemarkt Müller und der Elektronikfachmarkt expert, konnten im Geschäftsjahr 2015 sowohl den Vorjahresumsatz, als auch den für 2015 geplanten Umsatz [REDACTED]. Auch aus den bei einigen Mietverträgen vereinbarten Umsatz-

meldungen lässt sich eine weitere positive Entwicklung feststellen. So lagen beispielsweise die gemeldeten Umsätze im Jahr 2015 im Mittel um [REDACTED] höher als im Vorjahr. [REDACTED]

### 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Wie schon im Vorjahr wurden auch in 2015 zahlreiche Veranstaltungen durch das Centermanagement der ILG und die Werbegemeinschaft am und im Taunus Carré abgehalten. So fand in Kooperation mit dem Einzelhandel in der Hugenottenstraße und am Houiller Platz beispielsweise am Samstag, 21.03.2015, das „Frühlingserwachen“ statt, das über 11.000 Besucher in das Taunus Carré zog. Am Wochenende des 20./21.06.2015 fand die stadtweite Veranstaltung „Künstler & Karossen“ statt, bei der über 23.000 Besucher im Objekt gezählt wurden. Weitere Veranstaltungen in 2015 waren unter anderem ein Jahrmarkt in der Mall und auf dem Vorplatz sowie der aus dem Vorjahr bekannte Weihnachtsmarkt, der auch in den kommenden Jahren geplant ist.

Um das Bewusstsein über das vielfältige Angebot bei der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Taunus Carré weiter zu steigern, wurde das Objekt auf dem Messestand der Stadt Friedrichsdorf im Rahmen einer lokalen Messe vorgestellt.

Seit dem 4. Quartal 2015 steht den Kunden im Center ein Internetzugang zur Verfügung, der in Kooperation mit dem Mieter mobilcom eingerichtet wurde. Dieser wird nach ersten Auswertungen von ca. 800 Kunden pro Tag genutzt.

### 4.4 NEUVERMIETUNGEN/VERLÄNGERUNGEN/ VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die seit der Insolvenz der Schuh Fink Gruppe im Jahr 2014 leerstehende Mietfläche von 893 m<sup>2</sup> konnte noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die intensiven Gespräche mit der polnischen Handelskette CCC Schuhe und der Stadtbibliothek Friedrichsdorf führten leider zu keinem Mietvertragsabschluss. CCC Schuhe versuchte, nachdem die Inhalte des Vertrages weitestgehend verhandelt und die mieterseitig gewünschte Umgestaltung der Fassade bereits vorbereitet waren, den Mietpreis um 35 % zu reduzieren. Zudem wurden ein Baukostenzuschuss und eine deutlich verlängerte mietfreie Zeit gefordert. Die Gespräche wurden daraufhin abgebrochen. Die Anmietung durch die Stadtbibliothek ließ sich nach der Berechnung der Investitionskosten nicht mit einem ausgeglichenen Haushalt der Stadt Friedrichsdorf vereinbaren. Die Planung musste daraufhin eingestellt werden.

Die noch in der Mietgarantie des Verkäufers befindliche Gastronomiefläche mit 226 m<sup>2</sup> an der südwestlichen Gebäudeseite konnte ebenfalls noch nicht vermietet werden. Um einen Mieter

<sup>1)</sup> Die Studie steht unter [https://www.friedrichsdorf.de/download/friedrichsdorf\\_ehk\\_juli\\_2015\\_final.pdf](https://www.friedrichsdorf.de/download/friedrichsdorf_ehk_juli_2015_final.pdf) kostenlos zum Download bereit.



## Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2015)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		4.224	27,25		
Müller	Drogerie		2.250	14,51		
expert Klein	Elektronik		1.870	12,07		
AWG	Textil		1.216	7,84		
Depot	Einrichtung/Wohnen		557	3,59		
Deichmann	Schuhe		548	3,53		
Takko	Textil		490	3,16		
Apotheke Pharmazon 24	Apotheke		197	1,27		
Ernsting's family	Textil		208	1,34		
mister*lady	Textil		432	2,79		
<b>TOP 10 Mieter</b>			<b>11.991</b>	<b>77,35</b>		
Weitere Mieter			2.360	15,23		
Nebenflächen						
<b>Zwischensumme</b>			<b>14.351</b>	<b>92,58</b>		
Mietgarantie	Einzelhandelsfläche		226	1,46		
Mietgarantie	Einzelhandelsfläche		31	0,20		
Leerstand	Einzelhandelsfläche		893	5,76		
<b>Taurus Carré gesamt</b>			<b>15.502</b>	<b>100,00</b>	<b>2.516.863 <sup>1)</sup></b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Die Differenz von € 133.137 zur kalkulierten Jahresmieteinnahme von € 2.650.000 entfällt auf die durch Insolvenz frei gewordene Mietfläche des ehemaligen Mieters Schuh Fink.

für diese Fläche zu finden, wurden Restaurant- und Gastronomiebetriebe im näheren Umkreis durch das Centermanagement der ILG direkt angesprochen. Außerdem wurde die Fläche online beworben.

Zur Steigerung der Vermietungswahrscheinlichkeit werden diese beiden leerstehenden Flächen zudem als eine Mieteinheit mit 1.119 m<sup>2</sup> Gesamtfläche beworben. Für diese Fläche konnten in den vergangenen Monaten 11 Besichtigungen durchgeführt werden, woraufhin drei Interessenten bereits mit der Einrichtungs- und Kostenplanung begonnen haben. Das größte Interesse an

der Fläche haben hierbei moderne asiatische Gastronomen, die oft bundesweit mehrere Lokalitäten betreiben.

Die seit Räumung durch den Gerichtsvollzieher am 02.12.2014 leerstehende Kleinfläche mit rund 31 m<sup>2</sup> konnte Anfang Februar 2016 an ein lokales Reisebüro vermietet werden. In der Fläche soll ein hochmodernes und wegweisendes Reisebürokonzept für Kleinflächen mit hoher Kundenfrequenz entstehen, in dem die Kunden ihre Reisen überwiegend selbst planen können. Nach aktuellem Stand soll die Eröffnung Mitte Juni 2016 erfolgen.



Visualisierung des neuen Vorplatzes aus Blickrichtung von der Wilhelmstraße

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	01.04. - 31.12.2013 <sup>1)</sup> in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>2)</sup>	2.569,3	1.981,6	587,7
Zinseinnahmen	0,6	4,4	- 3,8
Sonstige Einnahmen	12,3	0,0	12,3
<b>= Einnahmen</b>	<b>2.582,3</b>	<b>1.986,0</b>	<b>596,3</b>
Annuität	- 748,9	- 568,2	- 180,7
<i>davon Zinsen</i>	- 662,1	- 506,3	- 155,8
<i>davon Tilgung</i>	- 86,8	- 61,9	- 24,9
Reparaturaufwand	- 13,3	- 0,5	- 12,8
Nebenkosten	- 81,4	- 6,5	- 74,9
Sonstige Kosten	- 102,8	- 76,7	- 26,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 946,4</b>	<b>- 651,9</b>	<b>- 294,5</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.635,9</b>	<b>1.334,2</b>	<b>301,7</b>
Anrechenbare Steuern/Anlagenzugang/Staffelmiete 2014	- 10,0	- 819,6	809,6
Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan	- 54,9	0,0	- 54,9
Ausschüttung	- 1.481,7	- 1.110,2	- 371,5
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>876,6</b>	<b>787,4</b>	<b>89,2</b>

<sup>1)</sup>Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich darin, dass der Eigentumsübergang der Objektgesellschaft Friedrichsdorf zum 01.04.2013 erfolgte, während die Fondsgesellschaft in 2013 bereits ein volles Geschäftsjahr auswies. Bei aggregierter Betrachtung von Fonds- und Objektgesellschaft ergeben sich aufgrund des Rumpfwirtschaftsjahres der Objektgesellschaft signifikante Abweichungen im Vorjahresvergleich im Einnahmen- und Ausgabenbereich.

<sup>2)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

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

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr liquiditätsmäßig um T€ 587,7. Dies begründet sich darin, dass der Erwerb der Objektgesellschaft im Vorjahr zum 01.04.2013 erfolgte und 2013 somit ein Rumpfgeschäftsjahr vom 01.04. bis 31.12.2013 darstellt.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 20,1 zum Kalkulationswert begründet sich aus der Insolvenz des ehemaligen Mieters Schuh-Fink und dem Ausfall von 6 Monatsmieten in 2014 in Höhe von insgesamt T€ 66,6. Davon konnten T€ 52,8 durch das kalkulatorische Mietausfallwagnis kompensiert werden. Ein darüber hinausgehender Betrag von T€ 13,8 stellt den nicht durch das Ausfallwagnis kompensierten Anteil an Mindermieteinnahmen dar. Für die Neuvermietungsaktivitäten der Leerstandsfläche entstanden Kosten für die Schaufensterbeklebung und Anzeigenschaltungen in Höhe von T€ 6,3. Aus der Einsparung des Mietausfallwagnisses im Vorjahr von T€ 39,6, das der Liquiditätsreserve zugeführt wurde und in der Mehrliquidität in 2013 enthalten ist, konnten die Mindermieteinnahmen in 2014 von insgesamt T€ 20,1 ausgeglichen werden.

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

Position	Angaben in T€
Vertragliche Mieteinnahmen	2.642,2
- Inanspruchnahme kalkulatorisches Mietausfallwagnis Schuh-Fink	- 52,8
= Kalkulierte Mieteinnahmen gemäß Prospekt	2.589,4
- Mehrinanspruchnahme Mietausfallwagnis Schuh-Fink	- 13,8
- Mehrinanspruchnahme Mietausfallwagnis Kosten Neuvermietungsaktivitäten	- 6,3
<b>Gesamt</b>	<b>2.569,3</b>

#### Zinseinnahmen

In 2014 konnten Zinseinnahmen von T€ 0,6 vereinnahmt werden. In dieser Position enthalten sind die Nebenkosten des Geldverkehrs für die Kontoführung bei der Bank. Die Abweichung zum Vorjahr von T€ 3,8 resultiert aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten. Die Abweichung beim Soll-Ist-Vergleich begründet sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass bislang keine Anlage der Liquidität in längerfristig gebundene Wertpapiere aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus erfolgte.

#### Sonstige Einnahmen

Aus der haustechnischen Betreuung des Taunus Carré ergab sich aus der Abrechnung für 2013 ein periodenfremder Ertrag

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	2.569,3	2.589,4	- 20,1
Zinseinnahmen	0,6	7,5	- 6,9
Sonstige Einnahmen	12,3	0,0	12,3
<b>= Einnahmen</b>	<b>2.582,3</b>	<b>2.596,9</b>	<b>- 14,6</b>
<b>Annuität</b>	<b>- 748,9</b>	<b>- 748,9</b>	<b>0,0</b>
<i>davon Zinsen</i>	<i>- 662,1</i>	<i>- 662,1</i>	<i>0,0</i>
<i>davon Tilgung</i>	<i>- 86,8</i>	<i>- 86,8</i>	<i>0,0</i>
Reparaturaufwand	- 13,3	- 28,8	15,5
Nebenkosten	- 81,4	- 89,5	8,1
Sonstige Kosten	- 102,8	- 124,4	21,6
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 946,4</b>	<b>- 991,6</b>	<b>45,2</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.635,9</b>	<b>1.605,3</b>	<b>30,6</b>
Anrechenbare Steuern/Anlagenzugang/Staffelmiete 2014	- 10,0	0,0	- 10,0
Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan	- 54,9	0,0	- 54,9
Ausschüttung	- 1.481,7	- 1.482,5	0,8
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>876,6</b>	<b>499,6</b>	<b>377,0</b>

<sup>1)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

von T€ 12,2. Weitere T€ 0,1 betrafen die Vereinnahmung aus Mahngebühren.

### Annuität

Die Annuität betrug in 2014 T€ 748,9 und ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 180,7 höher. Die Abweichung begründet sich in einer plangemäßen höheren Annuität in 2014 zum Vorjahr aufgrund eines ersten vollen Geschäftsjahres. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

### Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Reparaturen Elektro	4,1
Reparaturen Türen und Rolll Tore	2,4
Aufbau Trennwand Mall	2,2
Selbstbehalt Kosten Versicherungsfälle	1,3
Reparaturen Brandmeldeanlagen	1,0
Reparaturen Sanitär/Heizung	0,5
Reparaturen Aufzüge	0,5
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,3
<b>Gesamt</b>	<b>13,3</b>

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2014 insgesamt T€ 13,3 und sind im Vergleich zum Vorjahr als Rumpfgeschäftsjahr um T€ 12,8 höher. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 28,8. Die Einsparung von T€ 15,5 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart. Die größte

Position betraf Elektroreparaturen von T€ 4,1, davon T€ 1,1 für den Anschluss von Steckdosen für die Inbetriebnahme der Foto-box "Fotofix" und für die Spielecke.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 81,4 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 74,9 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres im ersten Betriebsjahr. Im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 89,5 ergab sich eine Einsparung von T€ 8,1, die der Liquiditätsreserve zugeführt und thesauriert wird.

### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer, die Haftungsvergütung an die Komplementärin, die Vergütung für den Treuhänder für die Verwaltung des Treuhandregisters, Regulierungskosten infolge der gesetzlichen Neuregulierung für Investmentfonds sowie die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 102,8 im Vergleich zum Vorjahr als Rumpfgeschäftsjahr mit T€ 76,7 um T€ 26,1 höher. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 124,4 ergab sich eine Einsparung von T€ 21,6. Dies begründet sich im Wesentlichen aus nicht angefallenen Regulierungskosten, die aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht anfallen werden, so dass sich eine nachhaltige Besserstellung gegenüber dem Prospekt ergibt. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung

der Sonstigen Kosten in 2014 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	79,0	79,7	0,7
Prüfungskosten	13,4	13,3	-0,2
Beiratsvergütung	6,0	6,0	0,0
Treuhändervergütung	2,0	2,0	0,0
Haftungsvergütung	2,0	2,0	0,0
Regulierungskosten	0,0	21,4	21,4
<b>Gesamt</b>	<b>102,5</b>	<b>124,4</b>	<b>21,9</b>

#### Anrechenbare Steuern/Anlagenzugang/Staffelmiete 2014/

Aus dem Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag von T€ 0,8, dem Liquiditätsabfluss für Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem ehemaligen Mieter Floris von T€ 12,4, dem Staffelmietausgleich für 2014 von T€ 19,3 aufgrund der Kaufpreisminderung sowie dem Liquiditätszugang aus einer im Vorjahr noch ausstehenden Kapitaleinlage von T€ 22,5 ergab sich per Saldo ein Liquiditätsabfluss von insgesamt T€ 10,0. Die verauslagten Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Floris werden im Rahmen der Mietgarantie an den Verkäufer weiterberechnet.

#### Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan

Aus der Einsparung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 1.083,0 ergab sich ein Liquiditätsabfluss für darin geplante Anschaffungen im Anlagevermögen von T€ 31,2 (für 6 Sitzbänke, 4 Pflanzgefäße, 6 Edelstahlquader und 1 Standascher). Weitere T€ 23,7 betrafen geplante Marketingausgaben für die Installation eines Weihnachtsmarktes.

#### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,1 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem prospektierten Wert 2014. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aus der Kapitalplatzierung. Im Vergleich zum Prospekt ergab sich eine leichte Einsparung von T€ 0,8. Diese resultiert aus zwei ausstehenden Kapitaleinlagen zum 31.12.2013 in Höhe von insgesamt T€ 22,5, die im Januar bzw. Oktober 2014 einbezahlt und somit zeitanteilig in 2014 ausschüttungsberechtigt waren.

#### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 876,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 89,2 sowie zum Prospekt um T€ 377,0 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres im ersten Betriebsjahr aus T€ 598,1 höheren Einnahmen. Dem gegenüber stehen höhere Ausgaben von T€ 332,7. Die Mehrliquidität von T€ 377,0 zum Prospekt lässt sich im Wesentlichen aus endgültigen Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan begründen. Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich zum Zeitpunkt des Objektübergangs am 01.04.2013 eine

Mehrliquidität von T€ 1.083,0. Davon sind T€ 210,4 als endgültige Einsparung anzusehen. Dies setzt sich zusammen aus T€ 184,4 Nebenkosten der Vermögensanlage – hier insbesondere aus der Reserveposition für unvorhergesehene Aufwendungen – und aus T€ 29,4 Einsparungen bei Grundbuchkosten. Dem gegenüber stehen leicht höhere sonstige Mehraufwendungen aus der Intititphase von T€ 3,4 zwischen prognostiziertem und tatsächlichem Kapitaleinzahlungsverlauf von Ausschüttungen und Bereitstellungszinsen für das kurzfristige Bankdarlehen.

#### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	752,3
Sonstige Vermögensgegenstände	1.182,2
Guthaben bei Kreditinstituten	961,9
Steuerrückstellungen	- 273,2
Sonstige Rückstellungen	- 84,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 146,4
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.515,8
<b>Gesamt</b>	<b>876,6</b>

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	584,7
Mietforderungen	88,5
Forderungen aus Mietgarantie	42,0
Auslagenerstattungen	37,0
<b>Gesamt</b>	<b>752,3</b>

Bei der Position Nebenkostenabrechnung über T€ 584,7 handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten gegenüber Mietern. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind T€ 299,5 noch offen. Die Mietforderungen betrafen zum Bilanzstichtag Forderungen gegenüber den Mietern Floris von T€ 63,7, Schuh-Fink von T€ 15,3, AWG von T€ 2,6, Arztpraxis Kai Götte von T€ 1,5 sowie weiteren Mietern von insgesamt T€ 5,4. Die Forderung gegenüber Floris von T€ 63,7 wurde durch die Mietgarantie in 2015 ausgeglichen. Für die Forderung gegenüber Schuh-Fink erfolgte die Inanspruchnahme der Bürgschaft. Die übrigen Mietforderungen sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen. Bei den Auslagenerstattungen handelt es sich im Wesentlichen um Einbauten für Mieter. Bis auf T€1,8 sind diese Forderungen ausgeglichen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V, Kaufpreisaabrechnung	1.128,7
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung	49,6
Sonstige Vermögensgegenstände	3,9
<b>Gesamt</b>	<b>1.182,2</b>

Bei der Position in Höhe von T€ 1.128,7 bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisaabwicklung gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke. Darin enthalten

sind T€ 805,7 aus aus der Kaufpreisabrechnung zwischen der Objektgesellschaft und dem Generalunternehmer sowie T€ 323,0 für die Gewerbesteuer basierend auf der Planbilanz. Die Gewerbesteuerrückstellung ist durch eine Kontohinterlegung in gleicher Höhe abgesichert. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt noch offen, während die übrigen Positionen ausgeglichen sind.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	956,3
Baden-Württembergische Bank	5,4
Kassenbestand	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>961,9</b>

#### Steuerrückstellungen

In dieser Position enthalten ist eine Gewerbesteuerrückstellung der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 273,2 gegenüber der Stadt Friedrichsdorf. Die Abweichung zwischen der Forderung an den Verkäufer von T€ 323,0 und der Verbindlichkeit an die Stadt von T€ 273,2 begründet sich aus einem zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlichen resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Hierbei handelt es sich um eine voraussichtliche Steuernachzahlung, die aus dem Anteilsverkauf von Ten Brinke zum 28.03.2013 an die Fondsgesellschaft resultiert und ausschließlich den Verkäufer betrifft. Sie ist zum Berichtszeitpunkt noch offen.

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
ILG Centermanagement GmbH, Abrechnung 2014	58,5
Nicht abziehbare Vorsteuer	7,5
Prüfung Jahresabschluss 2014 Objektgesellschaft	7,1
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	6,1
Notarkosten	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>84,2</b>

Für die Leistungserbringung der ILG Centermanagement wurde für die Schlussabrechnung 2014 eine Rückstellung von T€ 58,5 gebildet, die zum Berichtszeitpunkt aufgelöst war. Aufgrund einer vertraglichen Änderung wird diese in den Folgejahren niedriger ausfallen. Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die nach Zahlung ebenfalls aufgelöst war. Die Rückstellungen für nicht abziehbare Vorsteuer aus Herstellungskosten sowie Notarkosten von insgesamt T€ 12,5 sind noch offen.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Stadt Friedrichsdorf, Grundsteuer, Wasser, Abwasser 14	75,7
TBB Ten Brinke GmbH, Kostenweiterberechnungen	26,5
GETEC net AG, Strom Abrechnung 2014	21,0
BWS Sicherheitsdienste GmbH, Bewachung 12/2014	9,4

ODG GmbH, Reinigungskosten 12/2014	5,1
ESO GmbH, Abfallentsorgung 12/2014	2,3
Sonstige Verbindlichkeiten	6,5
<b>Gesamt</b>	<b>146,4</b>

Die Verbindlichkeit gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke begründet sich in der Kostenweiterberechnung für die Vorhaltung der Kühlung bei Floris sowie Schwachstrom bei den Mietern Floris und s.Oliver. Die Verbindlichkeit ist zum Berichtszeitpunkt noch offen. Es besteht kein Einbringlichkeitsrisiko als Gegenposition der Verbindlichkeit von Floris. Die Anspruchsgrundlage des Verkäufers aus der Verbindlichkeit entfällt. Die übrigen Verbindlichkeiten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V, Kaufpreisverbindlichkeit	1.103,1
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2014	187,2
TBB Ten Brinke Groep B.V, Ausstehende Rechnungen	131,9
Mietkautionen	28,1
Finanzamt, Umsatzsteuer	64,7
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.515,8</b>

Die Verbindlichkeit der Fondsgesellschaft gegenüber dem Verkäufer von T€ 1.103,1 begründet sich aus dem vereinbarten Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergeben sich hieraus Verbindlichkeiten von T€ 1.103,1 gegenüber dem Verkäufer. Diese Bilanzposition sowie die Position über T€ 131,9 sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

#### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 18.500.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,548 %/0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.03.2023
Darlehensstand 31.12.2014	€ 18.351.284

#### 5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Das anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,15%)	€ 1.151
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01%)	€ 11

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.528 um € 1.162 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere aus einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Die Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 584,7.

## 6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014

### 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva		2014 in €	2013 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	37.353.278,40	38.253.651,40
II.	Finanzanlagen	0,00	37.353.278,40
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	752.619,15	449.417,60
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	441.666,66
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.181.844,43	1.425.105,33
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	961.866,38	2.896.329,96
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	<b>Summe</b>	<b>40.249.608,36</b>	<b>42.096.172,36</b>
Passiva		2014 in €	2013 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	24.227.110,00	24.204.610,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.211.000,00	1.211.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.747.500,14	- 1.265.757,97
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 10.581,42	- 9.879,97
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 2.801.389,54	19.878.638,90
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	273.218,00	273.218,00
II.	Sonstige Rückstellungen	84.244,23	357.462,23
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 89.963,12	18.351.283,96	18.438.120,84
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 146.439,92	146.439,92	576.105,45
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	441.666,66
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 1.515.783,35	1.515.783,35	20.013.507,23
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	<b>Summe</b>	<b>40.249.608,36</b>	<b>42.096.172,36</b>

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	3.339.506,31	1.509.165,43
2. Sonstige betriebliche Erträge	22.619,06	309.404,68
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 931.542,97	- 464.230,54
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 956.282,43	- 1.081.890,89
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.659,55	23.541,12
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 662.043,12	- 553.953,66
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	814.916,40	- 257.963,86
8. Sonstige Steuern	- 79.278,66	- 2.865,18
9. Jahresüberschuss	735.637,74	- 260.829,04
10. Gewinnvortrag	- 3.537.027,28	- 3.276.198,24
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>- 2.801.389,54</b>	<b>- 3.537.027,28</b>

### 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 der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses 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 internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss 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. 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 08. April 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer



## 7. ANHANG

### 7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 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 § 264 c 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 € 17.870.602,23.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 18.351.283,96.

### 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 Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.010. Am Ergebnis ist die Gesellschaft mit 99,48 % beteiligt. Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 760.622,34 aus.

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 20.10.2015 in Friedrichsdorf 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 07. April 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

### 1. Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung FRI <sup>2)</sup>	21.041.550,32	0,00	18.344.613,57	1.541.106,71	2.696.936,75	18.344.613,57	19.885.720,28
	<b>21.041.550,32</b>	<b>0,00</b>	<b>18.344.613,57</b>	<b>1.541.106,71</b>	<b>2.696.936,75</b>	<b>18.344.613,57</b>	<b>19.885.720,28</b>

### 2. Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	6.872.629,08	0,00	6.872.629,08	0,00	0,00	6.872.629,08	6.872.629,08
Gebäude	29.510.896,41	0,00	29.510.896,41	885.327,00	1.327.991,41	28.182.905,00	29.068.232,00
Außenanlagen	758.690,88	0,00	758.690,88	39.932,00	59.898,88	698.792,00	738.724,00
BGA <sup>3)</sup>	14.015,25	31.169,97	45.185,22	6.283,97	7.883,22	37.302,00	12.416,00
	<b>37.156.231,62</b>	<b>31.169,97</b>	<b>37.187.401,59</b>	<b>931.542,97</b>	<b>1.395.773,51</b>	<b>35.791.628,08</b>	<b>36.692.001,08</b>

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2013 an der Objektgesellschaft: € 19.885.720,28.

<sup>2)</sup> Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG

<sup>3)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung



Verkaufsoffener Sonntag "Frühlingserwachen" am 19.03.2016



Veranstaltung "Künstler & Karossen" mit verkaufsoffenem Sonntag auf dem Philipp-Reis-Platz und im Taunus Carré am 20. und 21.06.2015



Weihnachten 2015 mit vielen Veranstaltungen wie beispielsweise Weihnachtsmarkt, Eisstockschießen, Nikolausbesuch oder Pianistenauftritt in der Mall

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
[anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)