

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

FONDS

27

DREILÄNDERPARK, ZITTAU





Fondsimmobilie Dreiländerpark in Zittau



Eingang Kaufland



Außenbereich des Restpostenmarktes REPO

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG <sup>1)</sup>
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1997
Anzahl Anleger	314 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 30.999,7
Eigenkapital	T€ 16.923,8
Agio	T€ 790,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	80,17 % auf den 01.01.2016
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Heinrich H. Seltenreich, Mannheim Norbert Metzner, Lenggries

## Fondsobjekt Dreiländerpark, Zittau

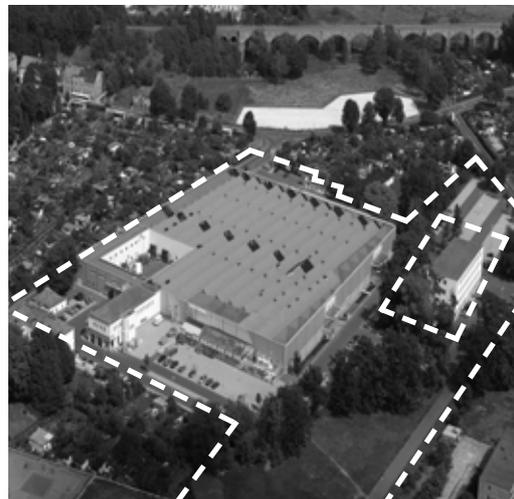
Standort	Christian-Keimann-Straße 44, 02763 Zittau
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>2)</sup>	81,0 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>2)</sup>	166,2 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	1996
Mietfläche	13.477 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	3
Stellplätze	600
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.700.948
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>3)</sup>	

<sup>1)</sup> Verkauf der Fondsimmoblie "Verbrauchermarkt Görlitz" zum 31.12.2015. Die Eintragungsmeldung durch das Registergericht München über die Firmierungsänderung in die künftige Firmierung der Fondsgesellschaft als "TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Zittau KG" ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht eingegangen.

<sup>2)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

<sup>3)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes (Darstellung der Fondsimmoblie Zittau; Verkauf des Fondsobjektes Görlitz zum 31.12.2015)



Dreiländerpark, Zittau (umrandetes Grundstück mit Gebäude rechts ist nicht Fondseigentum)

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

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	1.706,2	1.717,3
Zinsen für Bankdarlehen	- 640,7	- 544,1
Tilgung für Bankdarlehen	- 498,2	- 472,0
Rückführung Darlehen Görlitz <sup>2)</sup>	- 2.245,2	0,0
Bewirtschaftungskosten	- 184,5	- 175,7
Reparaturaufwand	0,0	- 57,3
Ausschüttungen	- 597,4	- 597,4
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 46,0	- 12,3
Veräußerungserlös Görlitz <sup>2)</sup>	5.675,0	0,0
<b>Ergebnis <sup>3)</sup></b>	<b>3.169,2</b>	<b>- 141,5</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	3,50	3,50
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	15,49	2,67
Steuerliches Ergebnis in T€	661,3	596,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	3,89	3,50
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 34,28	- 38,17
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	18,19	19,79

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	5.481,9	2.312,7
Fremdkapital per 31.12.	6.588,6	9.332,0

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>3)</sup>

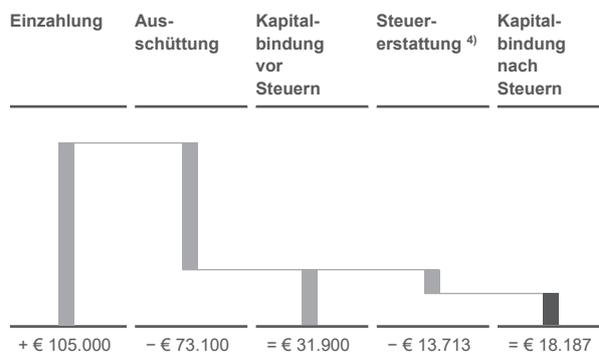
Dreiländerpark, Zittau (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>3)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



<sup>4)</sup> bei Steuersatz 40 %

## Hinweis

Die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2015 beschränkt sich, wie im letztjährigen Geschäftsbericht 2014 bereits angekündigt, auf die Darstellung der wirtschaftlichen Fondsentwicklung in 2015.

Über aktuelle Objektinformationen haben wir in unserer Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 – publiziert im Frühjahr 2016 – neben Informationen aus dem Jahr 2014 auch aus 2015 bereits berichtet.

In unserer Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung des Fonds in 2015 werden im Abschnitt 4. die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse beider Fondsimmobilien, Zittau und Görlitz, sowohl im Vorjahresvergleich als auch bei der Gegenüberstellung mit den prospektierten Werten aus der Prognoserechnung berücksichtigt und Abweichungen erläutert.

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

das vergangene Geschäftsjahr 2015 war für den ILG Fonds Nr. 27 durch die erfolgreiche Veräußerung der Fondsimmoblie in Görlitz an [REDACTED] geprägt.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Außerdem konnten im Zuge des Abwicklungsprozesses noch Kosten gegenüber der ursprünglichen Berechnung eingespart werden, die dazu führen, dass per Saldo ein Mehrerlös von [REDACTED] der Veräußerung der Immobilie in Görlitz erwirtschaftet werden konnte.

In Hinblick auf die nach wie vor noch laufenden Verhandlungen über die Neugestaltung bzw. Verlängerung des Mietvertrages mit Kaufland war es eine gute Entscheidung vorerst diesen Mehrerlös der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zuzuführen. Kaufland will an der Mietfläche umfangreich modernisieren und wird hierfür einen hohen einstelligen Millionenbetrag in die Mietfläche investieren, wenn es zu einem neuen langfristigen Mietvertrag kommt. Hierfür verlangt der Mieter Zugeständnisse auch in Form eines Baukostenzuschusses. Die Verhandlungen sind auf einem guten Wege, allerdings liegen finale Ergebnisse noch nicht vor.

Sobald das der Fall ist, werden wir Sie mittels Rundschreiben umfangreich über die Details informieren. Wir bitten Sie deshalb noch um etwas Geduld.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie über die wirtschaftliche Fondsentwicklung in 2015.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 12. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

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

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

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

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

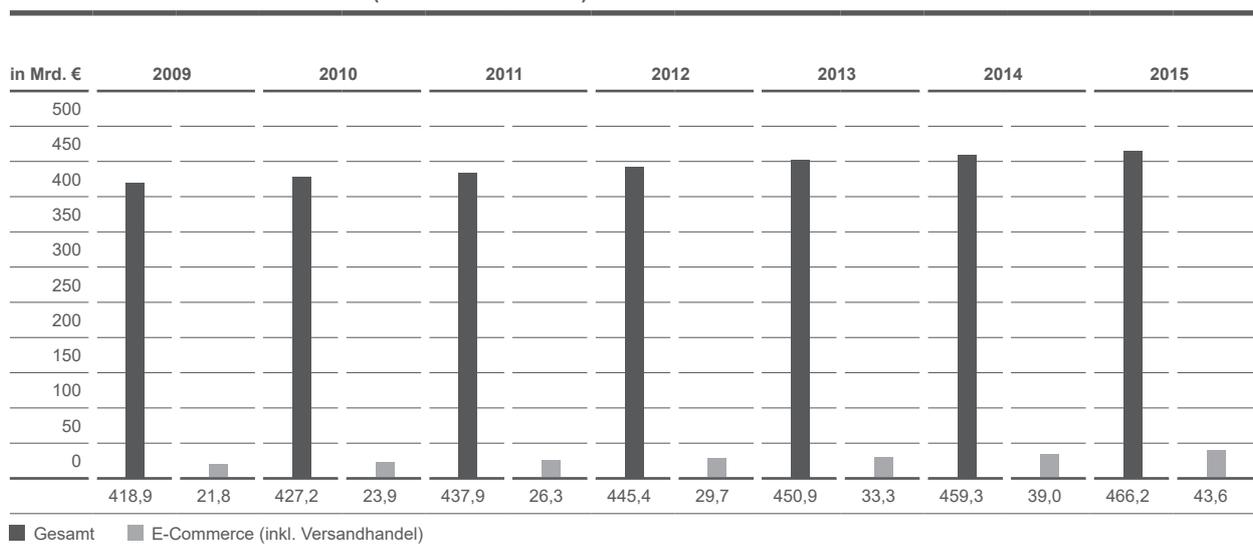
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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

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

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

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



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

## 4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	1.704,8	1.700,9	3,9
Zinseinnahmen	0,0	4,9	- 4,9
Sonstige Einnahmen	1,4	11,5	- 10,1
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.706,2</b>	<b>1.717,3</b>	<b>- 11,1</b>
Annuität	- 3.384,1	- 1.016,1	- 2.368,0
davon Zinsen	- 640,7	- 544,1	- 96,6
davon Tilgung (inklusive Sondertilgung Rückführung Darlehen Görlitz)	- 2.743,4	- 472,0	- 2.271,4
Reparaturaufwand	0,0	- 57,3	57,3
Nebenkosten	- 99,4	- 90,8	- 8,6
Sonstige Kosten	- 85,2	- 84,9	- 0,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.568,6</b>	<b>- 1.249,1</b>	<b>- 2.319,5</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>- 1.862,4</b>	<b>468,2</b>	<b>- 2.330,6</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 46,0	- 12,3	- 33,7
Veräußerungserlös Görlitz	5.675,0	0,0	5.675,0
Ausschüttung	- 597,4	- 597,4	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	2.312,7	2.454,8	- 142,1
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>5.481,9</b>	<b>2.312,7</b>	<b>3.169,2</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3,9. Dies begründet sich im Wesentlichen aus einer Mieterhöhung beim Dänischen Bettenlager. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehrmieteinnahmen zum Vorjahr dargestellt.

Mehrmieteinnahmen 2015 zum Vorjahr	Objekt	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>		<b>+ 3,9</b>

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 32,0 zum Kalkulationswert der neuen Prognoserechnung von 2005 - 2016 begründet sich aufgrund von Mieterhöhungen bei

--	--	--

Mehrmieteinnahmen 2015 zur Prognose	Objekt	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>		<b>+ 32,0</b>

#### Zinseinnahmen

Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt. Im Vergleich zur Prognoserechnung erfolgte aufgrund der Niedrigzinsphase bisher keine Wiederanlage der Liquiditätsreserve in langfristige Wertpapiere.

#### Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 in Höhe von T€ 1,4 ergaben sich aus Standmieten.

#### Annuität

Die Annuität betrug in 2015 T€ 3.384,1. Aufgrund der Veräußerung der Fondsimmoblie Görlitz und der Darlehensrückführung

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prognose <sup>1)</sup> in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	1.704,8	1.672,8	32,0
Zinseinnahmen	0,0	46,8	- 46,8
Sonstige Einnahmen	1,4	0,0	1,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.706,2</b>	<b>1.719,6</b>	<b>- 13,4</b>
Annuität	- 3.384,1	- 1.016,1	- 2.368,0
<i>davon Zinsen</i>	- 640,7	- 517,9	- 122,8
<i>davon Tilgung (inklusive Sondertilgung Rückführung Darlehen Görlitz)</i>	- 2.743,4	- 498,2	- 2.245,2
Reparaturaufwand	0,0	- 172,6	172,6
Nebenkosten	- 99,4	- 102,1	2,7
Sonstige Kosten	- 85,2	- 84,0	- 1,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.568,6</b>	<b>- 1.374,8</b>	<b>- 2.193,8</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>- 1.862,4</b>	<b>344,8</b>	<b>- 2.207,2</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 46,0	0,0	- 46,0
Veräußerungserlös Görlitz	5.675,0	0,0	5.675,0
Ausschüttung	- 597,4	- 547,0	- 50,4
Liquiditätsvortrag Vorjahr	2.312,7	1.773,5	539,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>5.481,9</b>	<b>1.571,3</b>	<b>3.910,6</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup>Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2015 im Soll-Ist-Vergleich mit der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2005 - 2016; Darstellung der neuen Prognoserechnung im Geschäftsbericht 2004.

der beiden das Fondsobjekt Görlitz betreffenden Darlehen an die Westdeutsche ImmobilienBank AG zum 30.12.2015 ergab sich sowohl im Vorjahresvergleich als auch zur Prognoserechnung eine um T€ 2.368,0 höhere Annuität. Die um T€ 122,8 im Vergleich zum Kalkulationswert höheren Zinsen stellen die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Darlehensrückführung der beiden Darlehen des Fondsobjekts Görlitz dar. In den Tilgungsleistungen ist neben der kalkulierten Tilgung für 2015 von T€ 498,2 auch eine Sondertilgung aus der Darlehensrückführung für Görlitz in Höhe von T€ 2.245,2 enthalten, die die Abweichung zur Prognoserechnung begründet.

### Reparaturaufwand

Im Geschäftsjahr 2015 sind keine Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen angefallen. Die Einsparung zur Prognoserechnung in Höhe von T€ 172,6 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 99,4 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 90,8 um T€ 8,6 höher sowie zum prognostizierten Wert von T€ 102,1 um T€ 2,7 niedriger. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten	54,6	53,6
Wohngeld Heid und Partner	34,9	29,5
Periodenfremde Aufwendungen	9,2	5,5
Sonstige Nebenkosten	0,0	1,5
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,7	0,7
Sonstige Nebenkosten	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>99,4</b>	<b>90,8</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8,6 höheren nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus der Position "Wohngeld Heid und Partner". Beim Wohngeld an die Firma Heid und Partner handelt es sich um Hausgeld für die Eigentümergemeinschaft in Görlitz, die im Vergleich zum Vorjahr aufgrund gestiegener Verbrauchskosten höhere Vorauszahlungen beinhaltet.

### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie Aufwendungen für die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 85,2 marginal um T€ 0,3 höher als im Vorjahr. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund der vertraglichen

Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen sowie einer vertraglichen Indizierung der Prüfungskosten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit der neuen Prognoserechnung dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	76,8	75,3	-1,5
Prüfungskosten	5,9	6,1	0,2
Beiratsvergütung	2,6	2,6	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>85,2</b>	<b>84,0</b>	<b>-1,2</b>

#### Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -12,3 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -46,0. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Abwicklungsgebühr Verkauf Görlitz	- 56,8	0,0
Rechts- und Beratungskosten	- 3,1	- 29,2
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	+ 13,8	+ 18,2
Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,3
<b>Gesamt</b>	<b>- 46,0</b>	<b>- 12,3</b>

<sup>1)</sup> Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

#### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 erfolgte in Höhe von 3,5 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Sie entspricht einem um 0,20 % höheren als in der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2005 - 2016 vorgesehenen Wert für 2015.

#### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 5.481,9 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.169,2 höher sowie zur kalkulierten Prognose um T€ 3.910,6 höher. Die Mehrliquidität zum Vorjahr sowie zur Prognoserechnung resultiert im Wesentlichen aus dem Veräußerungserlös des Fondsobjektes Görlitz.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Sonstige Vermögensgegenstände	228,8
Guthaben bei Kreditinstituten	5.294,3
Sonstige Rückstellungen	- 5,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 20,7
Sonstige Verbindlichkeiten	- 14,6
<b>Gesamt</b>	<b>5.481,9</b>

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Objekt	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Zittau/Görlitz	65,1
Forderung gegenüber Versicherung, Wasserschaden	Zittau	57,0
Kaufland Stiftung & Co. KG, Weiterberechnung Einsatzkosten nach Brand	Zittau	3,2
ILG Holding GmbH, Veräußerungsgebühr Görlitz	Görlitz	3,0
Sonstige Vermögensgegenstände	Zittau/Görlitz	0,5
<b>Gesamt</b>		<b>228,8</b>

Bei der Forderung gegenüber [REDACTED] Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 65,1 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. Eine weitere Position in Höhe von T€ 57,0 betrifft eine Forderung gegenüber der Versicherung, die aus dem Hochwasserschaden 2010 resultiert und zum Bilanzstichtag geschätzt wurde. Aus der Endabrechnung ergab sich ein Betrag in Höhe von T€ 133,8, dessen Gutschriftseingang am 07.03.2016 erfolgt ist. [REDACTED]

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
HypoVereinsbank	3.755,5
Münchner Bank	1.537,3
Landesbank Baden-Württemberg	1,2
Deka Bank	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>5.294,3</b>

Das Bankguthaben zum Bilanzstichtag 31.12.2015 in Höhe von [REDACTED]

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 36 vom 14.01.2016 erfolgte zum 15.01.2016 eine Sonderausschüttung an die Gesellschafter

in Höhe von insgesamt € 2.585.120. Die Sonderausschüttung entsprach 15,19 % der Beteiligung ohne Agio.

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>5,9</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 5,9 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Objekt	Angaben in T€
J. Pester GmbH, Einbehalt aus Entwässerung	Zittau	7,4
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2015	Zittau/Görlitz	4,0
Stadtwerke Zittau GmbH, Fernwärme und Strom 2015	Zittau	3,2
Noerr LLP, Prüfung Mietvertragsklausel, Überschwemmungsschaden	Zittau	1,7
Oehler GmbH, Reparatur Brandmeldeanlage	Zittau	1,6
Sonstige Verbindlichkeiten	Zittau/Görlitz	2,8
<b>Gesamt</b>		<b>20,7</b>

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 7,4 gegenüber der Firma J. Pester GmbH handelt es sich um einen Einbehalt aus der Entwässerungsmaßnahme. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist diese noch offen. Die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Objekt	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Zittau/Görlitz	10,5
Finanzamt, Umsatzsteuer 2015	Zittau/Görlitz	4,0
Sonstige Verbindlichkeiten	Zittau/Görlitz	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>14,6</b>

Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 10,5 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2015 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 4,0. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten noch T€ 7,3 gegenüber der Finanzverwaltung sowie T€ 5,2 aus Ausschüttungseinbehalten offen.

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Westdeutsche ImmobilienBank AG
<b>Darlehen 1</b>	<b>Fondsobjekt Zittau</b>
Ursprungsdarlehen	€ 6.902.440 (= DM 13.500.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,55 % / 2,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2016
Darlehensstand 31.12.2015	€ 4.530.699
<b>Darlehen 2</b>	<b>Fondsobjekt Zittau</b>
Ursprungsdarlehen	€ 3.135.241 (= DM 6.132.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,55 % / 2,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2016
Darlehensstand 31.12.2015	€ 2.057.944
Zinsfestschreibung	31.12.2016
<b>Darlehen gesamt</b>	<b>Fondsobjekt Zittau</b>
Ursprungsdarlehen	€ 10.037.681 (= DM 19.632.000)
Darlehensstand 31.12.2015	€ 6.588.643
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	34,36 %

Die beiden Darlehen der Fondsimmoblie Görlitz über ursprünglich insgesamt € 3.420.542 (= DM 6.690.000) wurden mit Veräußerung des Fondsobjektes Verbrauchermarkt Görlitz an

aus dem Verkaufserlös bei der finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, zurückgeführt.

#### 4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2015 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 (3,88 %)	€ 3.886
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.237 um € 649 höhere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen. Geplant waren für das Geschäftsjahr 2015 T€ 172,6, angefallen sind keine Instandhaltungsaufwendungen. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 38 vom 12.09.2016 versandt.

#### 4.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 3,5 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 35 vom 11.12.2015 am 11.12.2015 zur Auszahlung gebracht. Sie entspricht einem um 0,20 % höheren als in der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2005 - 2016 vorgesehenen Wert für 2015.

## 5. JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

<b>Aktiva</b>		<b>2015</b>		<b>2014</b>
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	4.953.168,00		6.978.073,00
II.	Finanzanlagen	0,00	4.953.168,00	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	228.759,26		134.439,42
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.294.323,69	5.523.082,95	2.273.529,41
C.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	41.253,53
<b>Summe</b>			<b>10.476.250,95</b>	<b>9.427.295,36</b>
<b>Passiva</b>		<b>2015</b>		<b>2014</b>
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	536.856,48		536.856,48
II.	Kommanditkapital	16.386.904,79		16.386.904,79
III.	Kapitalrücklage (Agio)	789.945,96		789.945,96
IV.	Ausschüttungen	- 12.117.061,20		- 11.519.650,23
V.	sonstige Entnahmen	- 22.037,55		- 22.037,55
VI.	Bilanzgewinn/-verlust	- 1.728.220,76	3.846.387,72	- 6.213.272,98
VII.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	41.253,53
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	5.858,29	5.858,29	5.743,42
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 392.163,04	6.588.642,86		9.332.024,27
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 20.716,08	20.716,08		63.441,90
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 14.646,00	14.646,00	6.624.004,94	26.085,77
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>10.476.250,95</b>	<b>9.427.295,36</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	1.849.283,71	1.863.590,12
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.968.860,38	11.454,92
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 298.376,00	- 298.376,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 366.362,36	- 379.028,28
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	0,00	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4.959,80
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 640.678,68	- 544.153,06
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.512.727,05	658.447,50
9. Sonstige Steuern	- 27.674,83	- 27.674,83
10. Jahresüberschuss	4.485.052,22	630.772,67
11. Verlustvortrag	- 6.213.272,98	- 6.844.045,65
<b>12. Bilanzverlust</b>	<b>- 1.728.220,76</b>	<b>- 6.213.272,98</b>

### 5.3 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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 20. Juni 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 6. ANHANG

### 6.1 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.

### 6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

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.

### 6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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 € 4.397.746,29.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.588.642,86.

### 6.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 536.856,48.

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

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2015 findet im 2. Halbjahr 2016 statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter

### 6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 20. Juni 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge <sup>1)</sup> 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	2.350.213,00	- 661.415,00	1.688.798,00	0,00	0,00	1.688.798,00	2.350.213,00
Gebäude	22.958.909,01	- 5.376.976,49	17.581.932,52	298.376,00	14.317.562,52	3.264.370,00	4.627.860,00
BGA <sup>2)</sup>	4.476,24	0,00	4.476,24	0,00	4.476,24	0,00	0,00
	<b>25.313.598,25</b>	<b>- 6.038.391,49</b>	<b>19.275.206,76</b>	<b>298.376,00</b>	<b>14.322.038,76</b>	<b>4.953.168,00</b>	<b>6.978.073,00</b>

<sup>1)</sup> Abgang Grund und Boden in Höhe von € 661.415,00 sowie Gebäude in Höhe von € 5.376.976,49 aus der Veräußerung Fondsimmoblie Verbrauchermarkt Görlitz zum 31.12.2015.

<sup>2)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN



Eingangsbereich Kaufland



Eingang und Außenbereich Dänisches Bettenlager



Eingang zum Restpostenmarkt REPO

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)