

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

39

FONDS

E-EINZ, EBERSBERG  
CALENBERG CENTER, PATTENSEN





Blick auf das Einkaufszentrum e-EinZ in Ebersberg



Ansicht auf das Calenberg Center in Pattensen



e-EinZ bei Dämmerung

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	E-EINZ IN EBERSBERG	8
5.	CALENBERG CENTER IN PATTENSEN	10
6.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	12
7.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2014	20
8.	ANHANG	23

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	961 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 59.387,0
Eigenkapital	T€ 33.702,0
Agio	T€ 1.685,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	73,03% auf den 01.01.2015
Beirat	Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Maria Kramer, Unterhaching Johannes Pabst, Neukeferloh

## Fondsobjekt e-EinZ, Ebersberg

Standort	Altstadtpassage 6/7, 85560 Ebersberg
Kaufkraftkennziffer 2015	117,3 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	89,7 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2013
Mietfläche	11.327 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	25
Stellplätze	285
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 30.04.2016)
Jahresnettomiete 2014	€ 1.852.839
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.e-einz.de">www.e-einz.de</a>

## Fondsobjekt Calenberg Center, Pattensen

Standort	Johann-Koch-Straße 2, 30982 Pattensen
Kaufkraftkennziffer 2015	107,7 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	60,0 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2000 / Revitalisierung 2012
Mietfläche	14.406 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	23
Stellplätze	525
Vermietungsstand	98,25% (Stichtag 30.04.2016) <sup>1)</sup>
Jahresnettomiete 2014	€ 1.967.889
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.calenberg-center.de">www.calenberg-center.de</a>

<sup>1)</sup> Für zwei unvermietete Einzelhandelsflächen von 253 m<sup>2</sup> (entspricht 1,75 % der Gesamtfläche) wird seitens des Verkäufers eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre übernommen.

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

## Standorte der Fondsobjekte



Calenberg Center, Pattensen



e-EinZ, Ebersberg

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

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013 <sup>2)</sup>
Einnahmen	3.673,1	972,9
Zinsen für Bankdarlehen	- 688,0	- 401,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 174,2	- 61,2
Bewirtschaftungskosten	- 383,7	- 108,5
Reparaturaufwand	- 9,6	- 2,8
Ausschüttungen	- 2.037,1	- 450,1
Steuern/Nebenkosten/Sonstiges	- 118,8	- 23,4
<b>Ergebnis</b>	<b>261,7</b>	<b>- 74,7</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,00	3,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,52	0,18
Steuerliches Ergebnis in T€ <sup>3)</sup>	1.041,3	- 459,2
Steuerliches Ergebnis in % des EK <sup>3)</sup>	3,09	- 1,36
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert <sup>3)</sup>	1,73	- 1,36
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	98,19	102,94

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.037,5	775,7
Fremdkapital per 31.12.	23.764,4	23.938,8

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

<sup>2)</sup>Der wirtschaftliche Übergang der beiden Objekte erfolgte zum 01.07.2013 in Pattensen bzw. zum 01.01.2014 in Ebersberg. 2013 stellt daher ein Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. bis 31.12.2013 für Pattensen dar, 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 beiden Fondsimmobilien in Ebersberg und Pattensen haben sich in den vergangenen knapp 3 bzw. 4 Jahren ihres Bestehens unter den Namen "e-EinZ" bzw. "Calenberg Center" zu regionalen Marken etabliert und profitieren von einer nachhaltigen guten Kundenfrequenz.

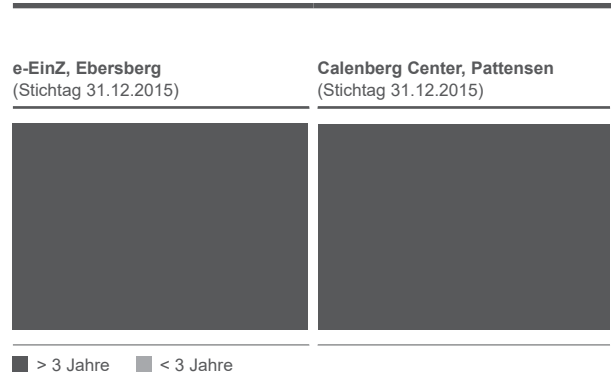
Im ersten vollen Betriebsjahr beider Fondsobjekte wurden per Saldo leicht über dem Plan liegende Ergebnisse erwirtschaftet. Die Ausschüttung mit 6,0 % p.a. erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen.

Zum Geschäftsjahresende 2014 betrug die über dem Prospektwert liegende Mehrliquidität T€ 262,1. Die höhere Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 entspricht einem Betrag von rd. € 770 je Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio.

Das e-EinZ ist voll vermietet! In 2015 sowie Anfang 2016 konnten die letzten freien Büro- und Dienstleistungsflächen im e-EinZ vermietet werden:

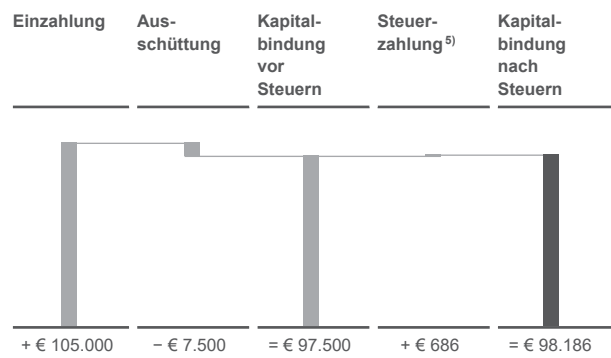
- Kosmetikstudio mit 82,11 m<sup>2</sup>,
- Augenarztpraxis mit 283,27 m<sup>2</sup>,
- Barmer Ersatzkasse mit 278,45 m<sup>2</sup>,
- Fachärztergemeinschaft mit 214,34 m<sup>2</sup>,

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



<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 3 Ankermieter im e-EinZ, REWE, Müller und C&A, sind mit ihrem eigenen Geschäftsverlauf und dem Standort im Center. C&A verzeichnete einen Umsatzzuwachs. Auch die weiteren flächenmäßig größten Mieter Müller, Deichmann, Depot und Intersport Kipfelsberger.

Auch in Pattensen ist REWE als größter Mieter mit einem Anteil von an den Gesamtmieteinnahmen mit seinem Geschäftsverlauf – ebenso wie ALDI und Rossmann als weitere Hauptmieter im Calenberg Center –.

## 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 13. 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

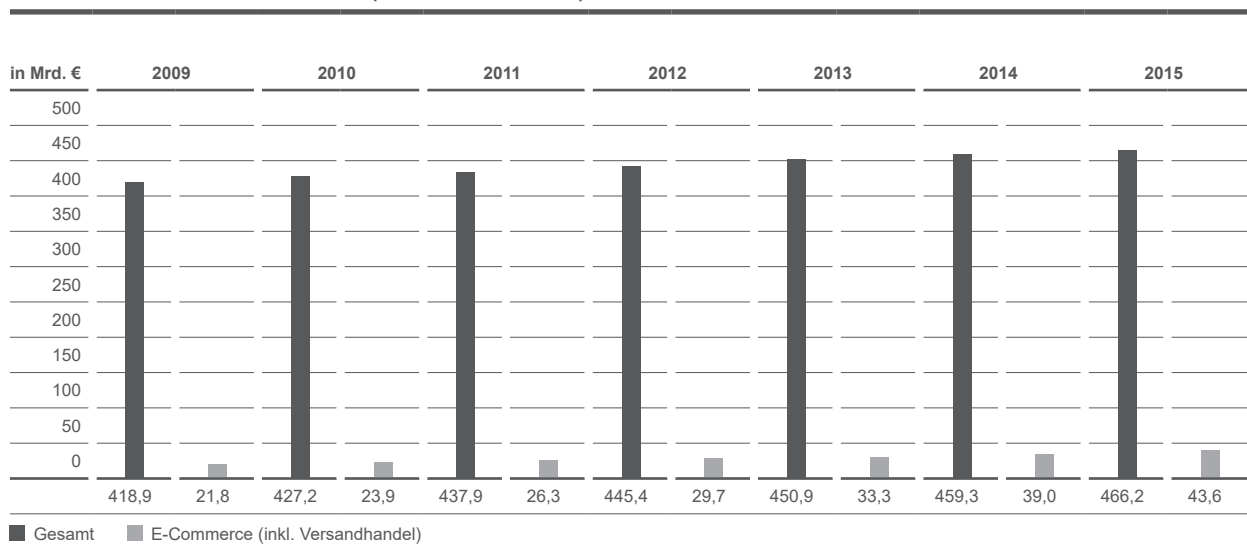
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. E-EINZ IN EBERSBERG

### 4.1 ALLGEMEINES

Mit dem Einkaufszentrum e-EinZ ist seit Oktober 2013 ein neuer regionaler Treffpunkt im Herzen der Kreisstadt Ebersberg entstanden, der inzwischen zu einem beliebten Anziehungspunkt für Jung und Alt geworden ist. Durch seine moderne Architektur und die vielfältigen Fachgeschäfte konnte das e-EinZ von Beginn an überzeugen. Die Handelsflächen haben sich zum Shoppingmittelpunkt der Kreisstadt entwickelt. Hier finden sich fußläufig alle Dinge des täglichen Bedarfs. Das e-EinZ lädt darüber hinaus auch zum Bummeln, Stöbern und Verweilen ein.

Das lässt sich nicht nur an den Umsätzen der Geschäfte ablesen, sondern wird auch durch die seit Dezember 2015 installierte Frequenzmessung bestätigt. Diese Kundenzählungen zeigen, dass das e-EinZ pro Woche durchschnittlich von fast 40.000 Personen besucht wird. Hinzu kommen die Kunden, die über die Altstadtpassage direkt zu den dort gelegenen Geschäften gelangen. Diese werden vom Zählsystem nicht erfasst. Zu besonderen saisonalen Anlässen (Weihnachten, Ostern, verkaufsoffene Sonntage etc.) oder bei den vom ILG Centermanagement organisierten Veranstaltungen werden noch deutlich höhere Besucherzahlen registriert.

Das unmittelbar an das e-EinZ angrenzende Verwaltungsgebäude der Kreissparkasse München, Starnberg und Ebersberg aus den 1970er Jahren wird derzeit umfangreich modernisiert und auch erweitert. Durch die Vergrößerung des Bürotrakts sollen ausreichend Flächen für die rund 100 Mitarbeiter der Sparkasse geschaffen werden, da der Hauptsitz der Bank vom Sparkassenplatz in die Altstadtpassage verlegt wird. Die Erdgeschossräume entlang der Altstadtpassage werden Platz für Ladengeschäfte mit großen Schaufensterflächen bieten. Dadurch wird der Bereich zwischen Altstadtpassage und Marienplatz weiter an Bedeutung gewinnen und die zusätzlich zu erwartende Frequenz auch den Geschäften und Dienstleistern im e-EinZ zugutekommen.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER/ VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Dem Assetmanagement der ILG ist es in Zusammenarbeit mit dem Verkäufer Ten Brinke gelungen, die letzten noch freien Büro- und Dienstleistungsflächen im 1. Obergeschoss zu vermieten.

Den hinteren Bereich übernahm zum 15.12.2015 die Barmer Ersatzkasse (BEK), die ihren bisherigen Standort in der Sieghartstraße aufgegeben hat und zum 01.02.2016 die neuen Geschäftsräume für den Kundenverkehr eröffnet hat. Der Mietvertrag weist eine Laufzeit von [REDACTED] bei einer Miete von [REDACTED] auf.

Für die zwischen der Praxis des Allgemeinarztes, Herrn Christoph Ebert, und der BEK gelegene Restfläche von rund 215 m<sup>2</sup> konnte im Februar 2016 eine überörtliche Fachärztergemeinschaft

als Mieter gewonnen werden. Das Anforderungsprofil des Mieters sah eine zentrale und verkehrsgünstige Lage vor. Dafür war die Fläche im e-EinZ wie geschaffen, so dass ein entsprechender Mietvertrag mit insgesamt 7 Ärzten und einer Laufzeit von [REDACTED] Jahren zum [REDACTED] unterzeichnet werden konnte. Der Praxisausbau ist derzeit in vollem Gange, die Eröffnung ist im Juli 2016 geplant. Die Miete beträgt [REDACTED]. Die Praxis für Herz- und Lungenkrankheiten ist es gelungen, das „Ärztehaus“ im 1. Obergeschoss ideal zu ergänzen und damit auch die Attraktivität des Einkaufszentrums weiter zu stärken. Die drei Facharztpraxen bilden eine sehr gute Basis für die Geschäftsentwicklung der Apotheke von Herrn Dr. Bernd Grünberg.

Die Mieter im e-EinZ in Ebersberg sind nach den Mietverträgen nicht verpflichtet, Umsätze bekanntzugeben. Demzufolge kann eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit der geschäftlichen Entwicklung nur aus den Gesprächen des Center- und Assetmanagements der ILG mit den Marktleitern oder den Expansionsabteilungen der Mieter abgeleitet werden. Hieraus ist bekannt, dass insbesondere die Ankermieter REWE und C&A mit der geschäftlichen Entwicklung [REDACTED] sind. Abzulesen ist dies bei REWE auch daran, dass der selbständige Kaufmann des REWE Marktes im e-EinZ vor kurzem eine weitere Filiale im benachbarten Kirchseeon übernommen hat. Von C&A ist bekannt, dass im vergangenen Jahr 2015 – gegen den allgemeinen Trend im Gesamtunternehmen – ein Umsatzzuwachs von xxxxxx erzielt wurde. Auch die weiteren flächenmäßig größten Mieter Müller, Deichmann, Depot und Intersport Kipfelsberger haben sich [REDACTED] zum bisherigen Geschäftsverlauf geäußert.

### 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Durch diverse Maßnahmen konnte die Aufenthaltsqualität im e-EinZ gesteigert und das Serviceangebot für die Kunden verbessert werden. Neue Sitzmöglichkeiten wurden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss geschaffen – inklusive passender Mall-Bepflanzung mit Hydrokulturen und einer Beschallung, die flächendeckend im Gebäude dezent zu hören ist. Zudem wurden ein Fotoautomat im 1. Untergeschoss sowie Kiddie-Rides für die kleinen Besucher aufgestellt. Im März 2015 wurde im Center der in allen Geschäften einlösbare „e-EinZ-Einkaufsgutschein“ eingeführt.

Im Berichtsjahr 2014 wurden vom Centermanagement eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen im e-EinZ organisiert. Hier ein kleiner Auszug:

- \_ Überraschungseier-Aktion zu Ostern in Zusammenarbeit mit den Mietpartnern am 19.04.2014
- \_ Einweihungsfest „Platz der Ehrenamtlichen“ mit der Stadt Ebersberg auf dem Gelände des e-EinZ am 20.09.2014



## Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 30.04.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		2.007	17,72		
Müller	Drogerie		2.096	18,50		
Lidl	Discounter		1.366	12,06		
C&A	Textil		1.226	10,82		
Depot	Einrichtung		737	6,50		
Deichmann	Schuhe		477	4,21		
Fressnapf	Tierbedarf		480	4,24		
Eber Apotheke	Apotheke		247	2,18		
Intersport Kipfelsberger	Sportartikel		531	4,69		
Ernsting's Family	Textil		199	1,76		
<b>TOP 10 Mieter</b>			<b>9.366</b>	<b>82,68</b>		
Weitere Mieter			1.962	17,32		
Werbeflächen						
<b>e-EinZ gesamt</b>			<b>11.327</b>	<b>100,00</b>	<b>1.844.291</b>	<b>100,00</b>

\_ 1. Geburtstag des e-EinZ inklusive Rahmenprogramm (Mieteraktivitäten, Kinderschminken, Walking Act etc.) am 24. und 25.10.2014

\_ Verkaufsoffener Sonntag am 30.11.2014 im Zusammenhang mit dem Ebersberger Christkindlmarkt

\_ Weihnachtsschlitten-Aktion mit lokalem Radiosender „Rock Antenne“ vom 29.11. bis 06.12.2014



1. Center-Geburtstag des e-EinZ am 24. und 25.10.2014



Verkaufsoffener Sonntag, 04.10.2015 mit Einweihung „Platz der Ehrenamtlichen“



## 5. CALENBERG CENTER IN PATTENSEN

### 5.1 ALLGEMEINES

Das Calenberg Center erfüllt auch im vierten Betriebsjahr seit Eröffnung seine Funktion als Nahversorgungscenter für die Bewohner von Pattensen und das direkte Umfeld. Der Nachfragepunkt liegt auf den Gütern des täglichen Bedarfs und erst in zweiter Linie auf den aperiodisch nachgefragten Sortimenten wie Textilien und Schuhe. Um die Bekanntheit des Calenberg Centers über die Ortsgrenzen hinaus zu steigern und den Kundenstamm der Mieter zu erweitern, steht der Objektgesellschaft ein bereits in der Fondskalkulation berücksichtigtes Werbebudget zur Verfügung.

Die vom Centermanagement der ILG initiierten Werbemaßnahmen bestehen im Wesentlichen aus einer großflächigen Plakatwerbung in Pattensen und der näheren Umgebung sowie der Bewerbung des Calenberg Centers auf den Nahverkehrsbussen der Region.

Ein weiterer im Jahr 2015 umgesetzter Baustein zur Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Centers war die Errichtung eines Werbepylons direkt an der Ausfallstraße auf dem Grundstück des Objektes. Die Kosten des Pylons wurden jeweils hälftig von den auf dem Pylon abgebildeten Mietern und dem Verkäufer des Objektes getragen. Anfang April 2016 wurde im Auftrag des ILG Centermanagements zudem eine Kundenbefragung durch das renommierte Marktforschungsinstitut BGW durchgeführt. Die Ergebnisse werden weiteren Aufschluss über Frequenz, Einzugsgebiet und Kundenzufriedenheit geben und dadurch neue Ansätze für die Vermarktung des Centers ermöglichen.

### 5.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER/ VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Das Centermanagement der ILG befindet sich in ständigem Austausch mit den Mietern vor Ort und leitet die Informationen der Marktleiter über die Zufriedenheit mit dem Standort an das Assetmanagement der ILG weiter. Die gewonnenen Informationen werden vom ILG Assetmanagement mit den Informationen der Expansionsleiter aus den Zentralen abgeglichen, so dass auch ohne Vorliegen von Umsatzmeldungen eine gute Einschätzung des Standortes bezüglich der Mieterzufriedenheit möglich ist. Sehr zufrieden sind nach wie vor die großen Hauptmieter REWE, ALDI sowie Rossmann. Diesen drei Mietern kommt deren Funktion als Nahversorger zugute.



Für die zum 01.07.2013 noch nicht vermieteten Flächen in der Mall hat der Verkäufer Ten Brinke eine 5-jährige Erstvermietungs-

garantie übernommen. Eine Fläche von 21,20 m<sup>2</sup> konnte zum 01.10.2015 an den Handyshopbetreiber Patrick Kroll vermietet werden, während REWE eine Fläche von 38,03 m<sup>2</sup> seit 01.06.2015 als Lagerfläche für Obst und Gemüse übernommen hat.

Für die noch leerstehenden Restflächen von rund 253 m<sup>2</sup> laufen Gespräche mit verschiedenen meist örtlichen Interessenten unter anderem für die Nutzungen Obst und Gemüse aus regionalem Anbau, Telekommunikation, Reisebüro, Parfümerie und einer Handelsvertretung für exklusive Bauelemente. Durch den Leerstand entsteht der Objektgesellschaft aufgrund der Mietgarantie des Verkäufers Ten Brinke kein wirtschaftlicher Schaden. Obgleich es natürlich wünschenswert wäre, wenn eine dauerhafte Vermietung alsbald gelingen würde.

### 5.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Das Calenberg Center ist seit Oktober 2014 Mitglied im Gewerbeverein Power Pattensen e.V. Als erstes Ergebnis dieser Mitgliedschaft wurde am 07.06.2015 ein Erlebnistag auf dem Gelände des Calenberg Center durchgeführt. Im Rahmen eines verkaufsoffenen Sonntags hat sich das Gewerbe der Region präsentiert. Zudem wurde dem Publikum breitgefächerte Unterhaltung geboten. Mit Pony-Reiten, Tanzvorführungen, Live-Musik, Hubschrauberrundflügen und einem reichhaltigen kulinarischen Angebot hat man die Besucher begeistert. Für diese Veranstaltung wurde mit Großflächenplakaten und einer Anzeige im Stadtjournal geworben.

Am 30.08.2015 wurde der 3. Geburtstag des Calenberg Centers gefeiert. Walking Acts verteilten extra angefertigte Baumwolltaschen mit dem Center-Logo und Prosecco-Dosen als Willkommensgruß. Mit Kinderkarussell und Kinderschminken wurde ein toller verkaufsoffener Sonntag gefeiert. Die Mieter waren mit der großen Besucherzahl und den Umsätzen zufrieden.

Seit September 2015 ist jeden Donnerstag der Grüne Wochenmarkt am Parkplatz des Calenberg Centers zu Gast. Der grüne Wochenmarkt erfreut sich großer Beliebtheit bei Markthändlern und Kunden.

## Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 30.04.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		4.147	28,79		
Siemes	Schuhe		1.302	9,04		
Rossmann	Drogerie		949	6,59		
ALDI	Discounter		1.365	9,48		
Thomas Philipps	Restposten		1.530	10,62		
Takko	Textil		521	3,62		
Tchibo	Sonstiges		625	4,34		
Deichmann	Schuhe		543	3,77		
mister* <sup>lady</sup>	Textil		406	2,82		
Fressnapf	Tierbedarf		534	3,71		
<b>TOP 10 Mieter</b>			<b>11.923</b>	<b>82,77</b>		
Weitere Mieter			2.230	15,48		
<b>Zwischensumme</b>			<b>14.153</b>	<b>98,25</b>		
Mietgarantie <sup>1)</sup>	Einzelhandelsflächen		253	113,72		
<b>Calenberg Center gesamt</b>			<b>14.406</b>	<b>211,97</b>	<b>1.902.050</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Für die unvermieteten Flächen wird seitens des Verkäufers eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre übernommen. Dies betrifft zum Stichtag 30.04.2016 Einzelhandelsflächen von 253 m<sup>2</sup>. Gesamtmieteinnahmen gemäß Prospekt € 1.902.050.



Erlebnistag 07.06.2015 mit buntem Rahmenprogramm und vielen Besuchern

3. Geburtstag des Calenberg Center am 30.08.2015

## 6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 6.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 <sup>1)</sup> in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>2)</sup>	3.670,5	968,6	2.701,9
Zinseinnahmen	0,5	4,3	- 3,8
Sonstige Einnahmen	2,1	0,0	2,1
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.673,1</b>	<b>972,9</b>	<b>2.700,2</b>
Annuität	- 862,2	- 462,9	- 399,3
<i>davon Zinsen</i>	- 688,0	- 401,6	- 286,4
<i>davon Tilgung</i>	- 174,2	- 61,2	- 113,0
Reparaturaufwand	- 9,6	- 2,8	- 6,8
Nebenkosten	- 251,7	- 77,3	- 174,4
Sonstige Kosten	- 132,0	- 31,2	- 100,8
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.255,4</b>	<b>- 574,3</b>	<b>- 681,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.417,7</b>	<b>398,6</b>	<b>2.019,1</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 34,9	- 23,4	- 11,5
Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan <sup>3)</sup>	- 83,9	0,0	- 83,9
Ausschüttung	- 2.037,1	- 450,1	- 1.587,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.037,5</b>	<b>775,7</b>	<b>261,8</b>

<sup>1)</sup>Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich darin, dass bei den beiden Objektgesellschaften der wirtschaftliche Übergang zum 01.07.2013 in Pattensen bzw. zum 01.01.2014 in Ebersberg erfolgte, während die Fondsgesellschaft in 2013 bereits ein volles Geschäftsjahr auswies. Bei aggregierter Betrachtung von Fonds- und Objektgesellschaften ergeben sich aufgrund des Rumpfwirtschaftsjahres signifikante Abweichungen im Vorjahresvergleich im Einnahmen- und Ausgabenbereich.

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

<sup>3)</sup>Vorjahreswert 2013 Ausweis mit T€ 0; Wert enthalten im Abrechnungsergebnis des Finanz- und Investitionsplanes in der Liquiditätsreserve aus der Initialphase; vergleiche Geschäftsbericht 2013.

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 Objektgesellschaften. Die Erläuterungen zu den Abweichungen geben eine Einzelbetrachtung über die Herkunft auf Fonds- bzw. Objektebene wieder.

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 3.670,5 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr liquiditätsmäßig um T€ 2.701,9. Dies begründet sich mit dem Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der beiden Fondsimmobilien. Die Liquiditätsüberschüsse beim Objekt Pattensen standen ab dem 01.07.2013 der Fondsgesellschaft zu. Für das Objekt Ebersberg standen die Mieteinnahmen erst ab dem 01.01.2014 der Fondsgesellschaft zu, bis zu diesem Zeitpunkt dem Generalunternehmer. Für das Objekt Ebersberg wurde vereinbart, dass die Mieten ab Mietzahlungsbeginn bis zum 31.12.2013 dem Generalunternehmer als zusätzliche Vergütung zustehen. Da die Mieteinnahmen in Höhe von T€ 343,7 – wie im Emissionsprospekt dargestellt – bei der Generalunternehmervergütung zu berücksichtigen sind, wurden sie bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve als Verbindlichkeit gegenüber dem Auftragnehmer, der Firma Imetaal, ausgewiesen (vergleiche Ausführungen im Abschnitt 6.3 "Bilanzielle Liquiditätsreserve" auf Seite 15). Aufgrund des Rumpfwirtschaftsjahres ergaben sich somit im Vorjahresvergleich signifikant höhere Mieteinnahmen im ersten vollen Geschäftsjahr 2014.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 71,5 zum Kalkulationswert begründet sich im Wesentlichen aus der Einsparung des kalkulatorischen Mietausfallwagnisses. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen in 2014 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Angaben in T€
Vertragliche Mieteinnahmen	3.672,4
- Kalkulatorisches Mietausfallwagnis gemäß Prospekt	- 73,4
<b>= Kalkulierte Mieteinnahmen gemäß Prospekt</b>	<b>3.599,0</b>
- Zeitverschiebung Abrechnung Mietgarantie	- 1,5
- Kosten Neuvermietung House of Asia	- 0,4
+ Einsparung Nichtinanspruchnahme kalkulatorisches Mietausfallwagnis	+ 73,4
<b>Gesamt</b>	<b>3.670,5</b>

Die vertraglichen Mieteinnahmen betragen T€ 3.672,4. Die erwirtschafteten Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 3.670,5. Die geringfügigen Mindereinnahmen von T€ 1,9 resultieren einerseits aus buchhalterischen Zeitverschiebungen bei der Abrechnung der Mietgarantie in Höhe von T€ 1,5. Nach Abrechnung ergibt sich hieraus keine Abweichung zur Prospektion. Andererseits aus Kosten für Neuvermietungsaktivitäten (Anzeigenschaltungen, etc.) in Höhe von T€ 0,4 für die Mietfläche des ehemaligen Mieters House of Asia in Pattensen. Mietausfälle waren in 2014 aufgrund der

## 6.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.670,5	3.599,0	71,5
Zinseinnahmen	0,5	7,6	- 7,1
Sonstige Einnahmen	2,1	0,0	2,1
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.673,1</b>	<b>3.606,6</b>	<b>66,5</b>
Annuität	- 862,2	- 862,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 688,0	- 688,0	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 174,2	- 174,2	0,0
Reparaturaufwand	- 9,6	- 54,9	45,3
Nebenkosten <sup>2)</sup>	- 251,7	- 258,7	7,0
Sonstige Kosten <sup>2)</sup>	- 132,0	- 137,2	5,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.255,4</b>	<b>- 1.313,0</b>	<b>57,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.417,7</b>	<b>2.293,6</b>	<b>124,1</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 34,9	0,0	- 34,9
Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan	- 83,9	0,0	- 83,9
Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.037,5</b>	<b>775,4</b>	<b>262,1</b>

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

<sup>2)</sup>Umgliederung des Kalkulationswertes 2014 für die Haftungsvergütung der Komplementärin für beide Objektgesellschaften Ebersberg und Pattensen von jeweils T€ 1,0 (insgesamt T€ 2,0) aus dem ursprünglichen Ausweis in der Kalkulation unter der Position "Nebenkosten" und Ausweis unter der Position "Sonstige Kosten", da in dieser Position bereits auch die Haftungsvergütung für die Fondsgesellschaft von T€ 1,0 enthalten ist. Reduzierung der Position Nebenkosten von T€ 260,7 um T€ 2,0 auf T€ 258,7.

Mietgarantie nicht zu verzeichnen. Der Mietforderungsausfall für den ehemaligen Mieter House of Asia wird vollständig durch die Mietgarantie des Verkäufers getragen.

### Zinseinnahmen

In 2014 konnten Zinseinnahmen von T€ 0,5 vereinnahmt werden. 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

Die sonstigen Einnahmen in 2014 betragen T€ 2,1 und setzen sich unter anderem aus einem periodenfremden Ertrag aus Konzessionärsmieteinnahmen in Pattensen aus 2013 von T€ 1,7 sowie Mahngebühren bei beiden Objekten von T€ 0,4 zusammen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der sonstigen Einnahmen dargestellt.

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Konzessionärsmieteinnahmen <sup>1)</sup>	Pattensen KG	1,7
Mahngebühren	Pattensen KG	0,3
Mahngebühren	Ebersberg KG	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>2,1</b>

<sup>1)</sup> Periodenfremder Ertrag aus Konzessionärsmieteinnahmen 2013 in Pattensen

### Annuität

Die Annuität betrug in 2014 T€ 862,2 und lag damit im Vergleich zum Vorjahr T€ 399,3 höher. Die Abweichung begründet sich in einer plangemäßen höheren Annuität in 2014 zum Vorjahr aufgrund eines ersten vollen Geschäftsjahres. Die Annuität im Vorjahr war mit T€ 630,6 prospektiert. Bei den kurzfristigen Zwischenfinanzierungszinsen konnten während der Platzierungsphase T€ 172,9 eingespart werden, während die langfristigen Zinsen mit T€ 348,5 planmäßig angefallen sind. Aufgrund einer abweichenden Abrechnungsmodalität wurden in 2013 mit T€ 5,1 leicht höhere Tilgungen geleistet. In 2014 entsprachen die Tilgungsleistungen wieder den prospektierten Planwerten. Damit ergab sich im Vorjahr eine saldierte Einsparung bei der Annuität von T€ 167,8. Aus der plangemäßen Anpassung der Annuität in 2014 ergab sich eine kalkulatorisch um T€ 231,6 höhere Annuität. Berücksichtigt um die Einsparung aus dem Vorjahr betrug die Abweichung T€ 399,3. Die höhere Annuität in 2014 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Annuität 2013	462,9	630,6	- 167,7
Annuität 2014	862,2	862,2	0,0
<b>Abweichung</b>	<b>- 399,3</b>	<b>- 231,6</b>	<b>- 167,7</b>

Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen bei der Annuität.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 9,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr als Rumpfgeschäftsjahr um T€ 6,8 höher. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 54,9. Die Einsparung von T€ 45,3 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
<b>Objekt Ebersberg</b>	
Dachbegrünung	2,0
Dachwartung	1,2
Beseitigung Graffiti-schaden	1,2
Kosten Gewährleistungsmängelverfolgung	0,8
<b>Zwischensumme Ebersberg</b>	<b>5,2</b>
<b>Objekt Pattensen</b>	
Dachwartung	1,6
Mängelbeseitigung Rohrrevisionsdeckel	1,5
Wartung sicherheitstechnische Anlagen	1,2
Sonstiger Reparaturaufwand	0,1
<b>Zwischensumme Pattensen</b>	<b>4,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9,6</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 251,7 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 174,4 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres im ersten Betriebsjahr. Im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 258,7 ergab sich eine Einsparung von T€ 7,0, die der Liquiditätsreserve zugeführt und thesauriert wird.

### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und der beiden Objekte, die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaften durch den Wirtschaftsprüfer, die Haftungsvergütungen an die Komplementärin, die Vergütung für den Treuhänder für die Verwaltung des Treuhandregisters, die Beiratsvergütung sowie geringfügig nicht abzugsfähige Vorsteuern. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 132,0 im Vergleich zum Vorjahr als Rumpfgeschäftsjahr mit T€ 31,2 um T€ 100,8 höher.

Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 137,2 ergab sich eine Einsparung von T€ 5,2. Im Wesentlichen resultiert die Einsparung aus der Beiratsvergütung, da die Tätigkeitsaufnahme des Beirats in 2015 erfolgte. Die Mehrausgaben für Verwaltungskosten begründen sich mit der Einsparung des kalkulatorischen Mietausfallwagnisses. Durch die vertragliche Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung beider

Fondsimmobilien an die Mieteinnahmen ergaben sich durch die um T€ 71,5 höheren Mieteinnahmen in 2014 höhere Verwaltungsausgaben in Höhe von T€ 1,9. 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	112,8	110,9	-1,9
Prüfungskosten	13,8	13,8	0,0
Beiratsvergütung	0,0	7,1	7,1
Treuhandervergütung	2,4	2,4	0,0
Haftungsvergütung	3,0	3,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>132,0</b>	<b>137,2</b>	<b>5,2</b>

### Anrechenbare Steuern / Nebenkosten Vorjahr / Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -23,4 in 2014 ein Liquiditätsabfluss von T€ -34,9. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2014 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und erläutert.

Position	2014 in T€	2013 in T€
Ausstehende Einlage	+ 20,5	- 20,5
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	+ 4,3	0,0
Mietgarantie Nebenkosten Leerstand	- 40,6	0,0
Rechts- und Beratungskosten <sup>2)</sup>	- 9,0	0,0
Forderungsverluste Nebenkosten <sup>2)</sup>	- 9,2	0,0
Anrechenbare Steuern	- 0,9	- 2,9
<b>Gesamt</b>	<b>- 34,9</b>	<b>- 23,4</b>

<sup>1)</sup>Ergebnis aus der Nebenkostenabrechnung Vorjahr  
<sup>2)</sup>Betrifft ehemaligen Mieter House of Asia in Pattensen

Zum Bilanzstichtag des Vorjahres am 31.12.2013 war eine Gesellschaftereinlage auf das Gesellschaftskapital noch nicht einbezahlt. Diese ist im Soll-Ist-Vergleich 2013 bei der Liquiditätsermittlung zum 31.12.2013 als Liquiditätsminderung ausgewiesen. Die Kapitaleinzahlung erfolgte in 2014. Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen für 2013 ergab sich ein Liquiditätszufluss von T€ 4,3. Dem gegenüber standen in 2014 Liquiditätsabflüsse unter anderem für Nebenkosten aus Leerstandsflächen, die unter die Mietgarantie des Verkäufers fallen. Hier erfolgt ein späterer Ausgleich über die Mietgarantieabrechnung. Die verauslagten Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem ehemaligen Mieter House of Asia in Pattensen von T€ 9,0 werden ebenso wie die aus diesem Mietverhältnis offenen Forderungsverluste aus Nebenkosten von T€ 9,2 im Rahmen der Mietgarantie an den Verkäufer weiterberechnet. Schließlich ergab sich aus dem Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ein Liquiditätsabfluss von T€ 0,9.

### Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan

Aus der vorübergehenden Einsparung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 184,1 ergab sich ein Liquiditätsabfluss für darin geplante Anschaffungen im Anlagevermögen sowie für Marketingmaßnahmen für die beiden Fondsimmobilien.

Die Liquiditätsabflüsse für Anschaffungen im Anlagevermögen betragen insgesamt T€ 43,7. Die Anschaffungen betrafen beim Objekt Ebersberg unter anderem eine Videoüberwachungsanlage für die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferungszone, Edelstahlseile, Sitzgelegenheiten sowie Abfallbehälter in der Mall. Im Objekt Pattensen betrafen die Anschaffungen bauliche Werbeanlagen auf dem Parkplatz und Parkplatzbeleuchtung.

Für die Center-Geburtstage wurden Zuschüsse für Marketingmaßnahmen in Ebersberg von T€ 29,2 – hier beinhaltet der Zuschuss ergänzend verschiedene Marketingmaßnahmen während des ersten Betriebsjahres – und in Pattensen von T€ 11,0 investiert. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der "Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan" dargestellt.

Position	Angaben in T€
Zugang Anlagevermögen	43,7
Marketingkosten e-EinZ zum Centerstart + 1. Geburtstag	29,2
Marketingkosten Calenberg Center zum 3. Geburtstag	11,0
<b>Gesamt</b>	<b>83,9</b>

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem prospektierten Wert für 2014.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 1.037,5 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 261,8 sowie zum Prospekt um T€ 262,1 höher. Die Mehrliquidität sowohl zum Vorjahr als auch zum Prospekt begründet sich einerseits aus der noch nicht erfolgten endgültigen Kaufpreisabrechnung und daraus resultierend einer vorübergehenden Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 184,1. Andererseits konnte in 2014 das kalkulatorische Mietausfallwagnis von T€ 71,5 – bereinigt um T€ 1,5 für geringfügige Mindereinnahmen aufgrund von buchhalterischen Zeitverschiebungen bei der Abrechnung der Mietgarantiefür sowie T€ 0,4 für Neuvermietungskosten – eingespart werden. Die deutlichen Minderausgaben für Instandhaltungsaufwendungen wurden im Wesentlichen durch höhere Ausgaben bei Sonstigen Kosten kompensiert.

### 6.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	457,5
Sonstige Vermögensgegenstände	675,8
Guthaben bei Kreditinstituten	1.748,8
Steuerrückstellungen	- 486,1
Sonstige Rückstellungen	- 129,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 224,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 345,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 0,1
Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013	- 335,8
Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie	- 323,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.037,5</b>

Bei der Ermittlung der bilanziellen Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 sind von der vorstehend dargestellten Übersicht abweichend zum konsolidierten Jahresabschluss 2014 drei Positionen liquiditätswirksam zu berücksichtigen gewesen. Diese betrafen:

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Zum Bilanzstichtag betrug die konsolidierte Passive Rechnungsabgrenzung € 1.554.681,83 (vergleiche auch konsolidierte Bilanz zum 31.12.2014 auf Seite 20). Für die Liquiditätsermittlung 2014 liquiditätswirksam zu berücksichtigen waren jedoch T€ 0,1. Die Abweichung zum bilanziellen Wert begründet sich darin, dass für die im Voraus für 20 Jahre bezahlte Nutzungsgebühr für Parkplätze des e-EinZ durch die Stadt Ebersberg, die bereits im Anlagevermögen berücksichtigt wurden, nicht mehr liquiditätswirksam waren. Jährlich erfolgt hier eine bilanzielle Auflösung über 20 Jahre hinweg. Die Abgrenzung von T€ 1.554,5 wurde daher nicht berücksichtigt. Bei der liquiditätswirksamen Ansetzung von T€ 0,1 handelt es sich um eine in Ebersberg im Dezember 2014 im Voraus bezahlte Lagermiete, den den Zeitraum Januar 2015 betraf.

#### Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013

Beim Objekt Ebersberg wurde im Generalunternehmervertrag mit dem Auftragnehmer vereinbart, dass die Mieten ab Mietzahlungsbeginn bis zum 31.12.2013 dem Generalunternehmer zustehen. Da die Mieteinnahmen in Höhe von T€ 343,7 beim Generalunternehmer zu berücksichtigen sind, ist dies bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve ebenfalls mit zu berücksichtigen. Der abzurechnende Mietüberschuss von T€ 343,7 vermindert sich davon um T€ 7,9 für verauslagte Kosten für Asset- und Centermanagement für den Zeitraum September bis Dezember 2013 an den Generalunternehmer.

#### Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie

Die Besserstellung im Finanz- und Investitionsplan bei den Aufwendungen für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie in Höhe von T€ 323,7 ist als vorübergehende Mehrliquidität zu betrachten, die sich aus der noch nicht abgeschlossenen Kaufpreisabrechnung begründet. Die Kaufpreisabrechnung konnte

zum Stichtag 31.12.2014 noch nicht erfolgen, da die Jahresmieten noch nicht feststanden. Bilanziell wurden die Aufwendungen im Jahresabschluss 2013 bereits erfasst. Der Ausgleich über die Kaufpreisabrechnung wird die vorübergehende Mehrliquidität korrigieren. Bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013 wurde die vorübergehende Mehrliquidität bereits berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Nachstehend wird die Zusammensetzung der einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Ten Brinke, Mietgarantie 2014	Ebersberg KG	129,5
Nebenkostenabrechnung	Ebersberg KG	129,2
Ten Brinke, Mietgarantie 2013/2014	Pattensen KG	89,0
Mietforderungen	Pattensen KG	71,6
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	52,0
Mietforderungen	Ebersberg KG	10,1
Einzelwertberichtigung	Pattensen KG	- 24,0
<b>Gesamt</b>		<b>457,5</b>

Bei den beiden Positionen Mietgarantie in Ebersberg von T€ 129,5 und in Pattensen von T€ 129,2 handelt es sich um eine kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers für Mindermieteinnahmen. Diese werden im Zusammenhang mit der Kaufpreisabrechnung noch beglichen. Bei den Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen in Ebersberg und in Pattensen handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbeitrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Position "Mietforderungen" in Pattensen enthält zum Bilanzstichtag 31.12.2014 Forderungen gegenüber den Mietern REWE, ALDI, Rossmann, Kids World, Fressnapf, Süßes Kaufhaus, Asia-Restaurant und dem Nagelstudio sowie in Ebersberg gegenüber den Mietern Fressnapf, Party Gelato, Valora, Salem Pizza & Döner, Asia KinH Do Food und der Allgemeinanzpraxis Ebert. Die Einzelwertberichtigung wurde aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Mieter des Spielwarengeschäfts Kids World in Pattensen gebildet. Wie wir bereits in unserer letztjährigen Berichterstattung informiert haben, zeigte sich im Laufe des Jahres 2013, dass der Betreiber des Spielwarenladens dauerhaft kein erfolgreiches Geschäft im Calenen Center betreiben kann. Dies war in erster Linie auf die Ladeneinrichtung und das Warensortiment des Mieters zurückzuführen. Für die unvermieteten Flächen wird seitens des Verkäufers eine Mietgarantie für die ersten fünf Jahre übernommen. Dies betrifft zum Stichtag 31.12.2015 Einzelhandelsflächen von 253 m², zu der auch die Fläche des ehemaligen Mieters Kids World zählt. Zum Berichtszeitpunkt sind von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen noch T€ 408,2 offen. Darin enthalten sind Forderungen aus Mietgarantie

gegenüber dem Verkäufer beider Objekte, Nebenkostenforderungen von T€ 144,6 sowie Mietforderungen von T€ 69,1.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
ITB <sup>1)</sup> , Gewerbesteuerrückstellung	Fonds KG	458,5
ITB <sup>1)</sup> , Kaufpreisabrechnung	Fonds KG	202,2
Versicherungsentschädigungen	Pattensen KG	8,5
Ten Brinke B.V., Diverse Ausgaben	Pattensen KG	4,0
Energie Südbayern GmbH, Gasabr. 2014	Ebersberg KG	2,2
Sonstige Vermögensgegenstände		0,4
<b>Gesamt</b>		<b>675,8</b>

<sup>1)</sup> ITB FMZ Pattensen B.V.

Bei den beiden Positionen in Höhe von T€ 458,5 und T€ 202,2 bei der Objektgesellschaft Pattensen handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke. Darin enthalten sind T€ 458,5 für die Gewerbesteuer basierend auf der Planbilanz sowie T€ 202,2 aus der Kaufpreisabrechnung zwischen der Objektgesellschaft und dem Generalunternehmer. Die Abweichung zur Gewerbesteuerrückstellung von T€ 486,1 begründet sich im zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlich resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Gewerbesteuerrückstellung ist durch eine Bürgschaft in gleicher Höhe abgesichert. Beide Positionen sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Ferner ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung die Forderung gegenüber dem Verkäufer aus diversen Ausgaben der Objektgesellschaft noch offen, die von dieser bezahlt wurden, jedoch den Verkäufer vor Objektübergang betrafen. Die Begleichung erfolgt mit den Kaufpreisabrechnung. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Münchener Bank	Pattensen KG	884,0
Münchener Bank	Ebersberg KG	577,3
Münchener Bank	Fonds KG	287,4
<b>Gesamt</b>		<b>1.748,8</b>

#### Steuerrückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Gewerbesteuer	Pattensen KG	486,1
<b>Gesamt</b>		<b>486,1</b>

In dieser Position enthalten ist die Gewerbesteuerrückstellung der Objektgesellschaft Pattensen von T€ 486,1. Die Abweichung zwischen der Forderung an den Verkäufer von T€ 458,5 und der Verbindlichkeit an die Stadt von T€ 486,1 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 tatsächlich resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Steuerrückstellung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

### Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Verpflichtung für Ausbauleistungen	Pattensen KG	115,6
Prüfung Jahresabschluss 2014	Pattensen KG	5,6
Prüfung Jahresabschluss 2014	Ebersberg KG	4,5
Prüfung Jahresabschluss 2014	Fonds KG	3,6
<b>Gesamt</b>		<b>129,3</b>

Bei der Verpflichtung für Ausbauleistungen in Höhe von T€ 115,6 handelt es sich um eine kaufpreisrelevante Position für die bezugsfertige Herstellung noch nicht vermieteter Flächen in Pattensen. Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die Fonds- und die Objektgesellschaften wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet. Von den zum Bilanzstichtag gebildeten Rückstellungen von insgesamt T€ 129,3 sind zum Berichtszeitpunkt bis auf die Position Verpflichtung für Ausbauleistungen in Höhe von T€ 115,6 alle übrigen Rückstellungen nach Rechnungsstellung und Zahlung aufgelöst.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Industriebau Imetaal, GÜ-Vergütung <sup>1)</sup>	Ebersberg KG	158,6
Roselieb UG, Reinigung 12/2014	Pattensen KG	10,2
ILG Centermanagement, Werbung u.a.	Pattensen KG	9,6
E.ON GmbH, Strom 12/2014	Ebersberg KG	7,0
Peter Kattenbeck GmbH, HTB 12/2014 <sup>2)</sup>	Ebersberg KG	6,7
E.ON GmbH, Strom 12/2014	Pattensen KG	5,6
Multimon GmbH, Überwachungsanlage	Ebersberg KG	4,9
Jansen, Dachwartung und -begrünung	Ebersberg KG	3,9
ILG Centermanagement, HTB 11/2014 <sup>3)</sup>	Ebersberg KG	3,6
AR GmbH, Winterdienst 12/2014	Ebersberg KG	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten		11,5
<b>Gesamt</b>		<b>224,6</b>

<sup>1)</sup> GÜ-Vergütung = Generalübernehmervergütung

<sup>2)</sup> Haustechnische Betreuung 12/2014

<sup>3)</sup> Haustechnische Betreuung 11/2014

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Firma Industriebau Imetaal über T€ 158,6 handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position aus der Generalübernehmervergütung aus der Bauerstellung des e-EinZ. Die Verbindlichkeit ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen und wird im Rahmen der Kaufpreisabrechnung beglichen werden. Die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2014	Pattensen KG	121,7
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2014	Ebersberg KG	93,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	Ebersberg KG	38,5
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Pattensen KG	38,6
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	18,1
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Ebersberg KG	16,0
Finanzamt, Umsatzsteuer	Pattensen KG	8,5
Mietkautionen	Pattensen KG	8,4
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	1,5
<b>Gesamt</b>		<b>345,2</b>

Die Verbindlichkeiten der beiden Objektgesellschaften gegenüber dem Verkäufer von T€ 38,6 bei Pattensen bzw. T€ 16,0 bei Ebersberg begründen 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 gegenüber dem Verkäufer. Diese Bilanzpositionen sind – ebenso wie die Mietkautionen – zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>		<b>0,1</b>

Im Dezember 2014 erfolgte vom Mieter [REDACTED] bereits die Mietzahlung von T€ 0,1 für den Zeitraum Januar 2015, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag abgegrenzt werden musste.

### 6.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Darlehen 1	Ebersberg KG
Kreditinstitut	DG HYP AG <sup>1)</sup>
Ursprungsdarlehen	€ 12.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	2,627%/0,5% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2023
Darlehensstand 31.12.2014	€ 11.943.796
Darlehen 2	Pattensen KG
Kreditinstitut	DG HYP AG <sup>1)</sup>
Ursprungsdarlehen	€ 12.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,058%/1,0% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2023
Darlehensstand 31.12.2014	€ 11.820.559
Darlehen gesamt	Ebersberg KG, Pattensen KG
Ursprungsdarlehen	€ 24.000.000
Darlehensstand 31.12.2014	€ 23.764.355
Darlehenstilgung in % zum 31.12.14	0,98 %

<sup>1)</sup> Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG

Mit der finanzierenden Bank, der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, wurde 2012 ein Darlehensvertrag über € 12,0 Mio. von der Objektgesellschaft Ebersberg mit einem festen Zins von 2,627 % p.a. bei einer Laufzeit bis zum 30.06.2023 abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Das Darlehen valutierte am 01.07.2013. Die Rückzahlung erfolgt seit dem 01.01.2014 in Höhe von 0,50 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate beträgt € 93.810. Für die Objektgesellschaft Pattensen wurde in 2013 ein Darlehensvertrag über ebenfalls € 12,0 Mio. mit einem festen Zins von 3,058 % p.a. bei einer Laufzeit bis zum 30.06.2023 abgeschlossen. Das Darlehen valutierte am 01.07.2013. Die Rückzahlung erfolgt seit dem 30.09.2013 in Höhe von 1,0 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die vierteljährliche Leistungsrate beträgt € 121.740.

## 6.5 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 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 (3,08%)	€ 3.079
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01%)	€ 10

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.534 um € 444 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht im Wesentlichen aus höheren Abschreibungen. Diese resultieren insbesondere aus zeitanteiligen Mieteinnahmen nach Fertigstellung des Objektes Ebersberg im letzten Quartal 2013, die jedoch dem Generalunternehmer zustehen. Hieraus ergeben sich zukünftig jährlich höhere Abschreibungen. Das steuerliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Einnahmen	3.675,9	3.607,5	+ 68,4
- Ausgaben <sup>1)</sup>	- 1.313,6	- 1.310,9	- 2,7
= Zwischensumme	2.362,3	2.296,6	+ 65,7
- Abschreibung <sup>2)</sup>	- 1.495,2	- 1.279,8	- 215,4
+ Tilgung	+ 174,2	+ 174,2	0,0
<b>Steuerliches Ergebnis</b>	<b>1.041,3</b>	<b>1.191,1</b>	<b>- 149,8</b>

<sup>1)</sup> ohne Haftungsvergütungen für Fonds- und beide Objektgesellschaften (T€ 3,0)  
<sup>2)</sup> Abschreibung 2014 inklusive Berücksichtigung Ergänzungsbilanz

Bezogen auf einen Gesellschaftsanteil von T€ 100.000 zuzüglich 5 % Agio ergibt sich somit die Abweichung des niedrigeren steuerlichen Ergebnisses von € 444 in 2014 wie nachstehend dargestellt.

Position	Kapital- beteiligung in €	Steuerliches Ergebnis in € <sup>1)</sup>
Gesellschaftskapital	33.702.000	- 149.800
<b>Beteiligung € 100.000 zzgl. 5% Agio</b>	<b>105.000</b>	<b>- 444</b>

<sup>1)</sup> Geringfügig rundungsbedingte Abweichungen

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/51179. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 3 vom 13.05.2016 versandt.

## 6.6 AUSSCHÜTTUNG

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



*Verkaufsoffener Sonntag zum Jahresbeginn am 03.01.2016 im e-EinZ in Ebersberg*



*Blick in der gut besuchte Mall im e-EinZ am verkaufsoffenen Sonntag*



*Viele Kunden, viele Aktionen und am Ende viele zufriedene Mieter nach dem verkaufsoffenen Sonntag im e-EinZ*

## 7. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014

### 7.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

<b>Aktiva</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	52.560.170,43		53.780.744,43
II.	Finanzanlagen	0,00	52.560.170,43	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	457.535,67		383.562,57
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		100.000,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	675.839,26		665.072,38
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.748.817,55	2.882.192,48	1.754.646,24
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	
<b>Summe</b>			<b>55.442.362,91</b>	<b>56.684.025,62</b>
<b>Passiva</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	20,00		20,00
II.	Kommanditkapital	33.712.220,00		33.691.720,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.685.000,00		1.685.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.524.517,29		- 487.052,67
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.324,88		- 2.395,14
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 3.931.241,90	28.938.155,93	- 5.248.758,11
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	486.108,00		486.108,00
II.	Sonstige Rückstellungen	129.280,00	615.388,00	129.170,00
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 179.462,44	23.764.355,37		23.938.762,95
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 224.570,48	224.570,48		428.263,95
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		100.000,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 345.211,30	345.211,30	24.334.137,15	324.531,19
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.554.681,83	1.638.655,45
<b>Summe</b>			<b>55.442.362,91</b>	<b>56.684.025,62</b>

## 7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014 <sup>1)</sup>

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	4.278.923,64	1.473.432,57
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.641,79	34.413,93
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.264.301,34	- 633.922,51
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 998.889,17	- 7.542.596,62
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.525,11	9.081,10
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 687.799,92	- 420.881,81
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.364.100,11	- 7.080.473,34
8. Sonstige Steuern	- 46.583,90	- 23.291,94
9. Jahresüberschuss	1.317.516,21	- 7.103.765,28
10. Gewinnvortrag	- 5.248.758,11	1.855.007,17
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>- 3.931.241,90</b>	<b>- 5.248.758,11</b>

<sup>1)</sup> Konsolidierte Darstellung der Ergebnisse aus den Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft sowie der beiden Objektgesellschaften Ebersberg und Pattensen. Die Abweichung zum Vorjahr bei den einzelnen Positionen begründet sich darin, dass bei den beiden Objektgesellschaften der wirtschaftliche Übergang in Pattensen zum 01.07.2013 bzw. in Ebersberg zum 01.01.2014 erfolgte und das Geschäftsjahr 2013 ein Rumpfwirtschaftsjahr darstellt, während die Fondsgesellschaft in 2013 bereits ein volles Geschäftsjahr auswies. Für das Objekt Ebersberg standen die Mieteinnahmen somit ab dem 01.01.2014 der Objektgesellschaft zu, bis zu diesem Zeitpunkt dem Generalunternehmer.

### 7.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen

Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Friedberg, den 25. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 8. ANHANG

### 8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

### 8.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt. Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen. Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

### 8.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Fondsgesellschaft

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

#### Objektgesellschaft Ebersberg

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 € 11.640.220,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.943.796,08.

#### Objektgesellschaft Pattensen

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 € 11.178.793,75.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.820.559,29.

### 8.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

An der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.020. Die Kapitalrücklage beträgt € 15.115.000. Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 613.843,15 aus.

An der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.020. Die Kapitalrücklage beträgt € 9.510.000. Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 725.404,01 aus.

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 11.11.2015 in München statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

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

### 8.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 24. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

### 1. Beteiligungsfonds 39 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 EBE <sup>2)</sup>	15.209.900,00	0,00	14.117.829,18	1.092.070,82	1.092.070,82	14.117.829,18	15.209.900,00
Beteiligung PAT <sup>3)</sup>	12.396.412,26	0,00	10.992.684,03	960.490,00	1.403.728,23	10.992.684,03	11.953.174,03
	<b>27.606.312,26</b>	<b>0,00</b>	<b>25.110.513,21</b>	<b>2.052.560,82</b>	<b>2.495.799,05</b>	<b>25.110.513,21</b>	<b>27.163.074,03</b>

### 2. Beteiligungsobjekt Ebersberg 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	4.447.786,70	0,00	4.447.786,70	0,00	0,00	4.447.786,70	4.447.786,70
Gebäude	22.381.170,34	0,00	22.381.170,34	671.436,00	1.007.154,34	21.374.016,00	22.045.452,00
BGA <sup>4)</sup>	6.558,54	25.767,66	32.326,20	7.939,66	13.843,20	18.483,00	655,00
	<b>26.835.515,58</b>	<b>25.767,66</b>	<b>26.861.283,24</b>	<b>679.375,66</b>	<b>1.020.997,54</b>	<b>25.840.285,70</b>	<b>26.493.893,70</b>

### 3. Beteiligungsobjekt Pattensen 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	6.466.893,47	0,00	6.466.893,47	0,00	0,00	6.466.893,47	6.466.893,47
Gebäude	17.226.881,86	0,00	17.226.881,86	525.420,00	788.130,86	16.438.751,00	16.964.171,00
Außenanlagen	1.093.863,77	3.164,80	1.097.028,57	59.350,80	88.940,57	1.008.088,00	1.064.274,00
BGA <sup>4)</sup>	0,00	14.794,88	14.794,88	154,88	154,88	14.640,00	0,00
	<b>24.787.639,10</b>	<b>17.959,68</b>	<b>24.805.598,78</b>	<b>584.925,68</b>	<b>877.226,31</b>	<b>23.928.372,47</b>	<b>24.495.338,47</b>

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Besitzübergangs am 01.07.2013 an der Objektgesellschaft Pattensen € 12.396.412,26 und zum 01.01.2014 an der Objektgesellschaft Ebersberg € 15.209.900,00.

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

<sup>3)</sup> Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG

<sup>4)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung



**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN



Blick in das Café in der Mall im e-EinZ in Ebersberg



Ansicht auf das Fachmarktzentrum in Pattensen



Innenansicht auf die frequentierte Mall im Calenberg Center in Pattensen

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)