

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

39

FONDS

E-EINZ, EBERSBERG  
CALENBERG CENTER, PATTENSEN





*Einkaufszentrum e-EinZ in Ebersberg*



*Fachmarktzentrum Calenberg Center in Pattensen*



*Café "il Gelato il Caffè Italiano" in der Mall im e-EinZ*

# INHALT

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

# 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	70,49% auf den 01.01.2016
Beirat	Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Maria Kramer, Unterhaching Johannes Pabst, Neukeferloh

## Fondsobjekt e-EinZ, Ebersberg

Standort	Altstadtpassage 6/7, 85560 Ebersberg
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>1)</sup>	116,9 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>1)</sup>	91,9 (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 2015	€ 1.787.681 <sup>4)</sup>
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 2016 <sup>1)</sup>	107,6 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>1)</sup>	64,0 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2000 / Revitalisierung 2012
Mietfläche	14.406 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	23
Stellplätze	525
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 30.04.2016) <sup>3)</sup>
Jahresnettomiete 2015	€ 1.902.050 <sup>4)</sup>
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.calenberg-center.de">www.calenberg-center.de</a>

<sup>1)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

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

<sup>3)</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>4)</sup> Die genannten Jahresmieten entsprechen den jeweiligen Kaufverträgen. Auf bestehende Änderungen wird im Folgenden in Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" eingegangen.

## Standorte der Fondsobjekte



Calenberg Center, Pattensen



e-EinZ, Ebersberg

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

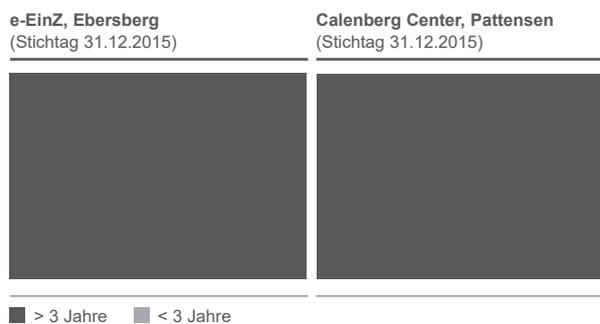
Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	3.681,1	3.673,1
Zinsen für Bankdarlehen	- 682,7	- 688,0
Tilgung für Bankdarlehen	- 179,5	- 174,2
Bewirtschaftungskosten	- 394,4	- 383,7
Reparaturaufwand	- 35,5	- 9,6
Ausschüttungen	- 2.037,1	- 2.037,1
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 71,8	- 118,8
<b>Ergebnis</b>	<b>280,1</b>	<b>261,7</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,53	0,52
Steuerliches Ergebnis in T€	931,1	1.041,3
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,76	3,09
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	4,48	1,71
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	93,29	98,17

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.317,5	1.037,5
Fremdkapital per 31.12.	23.584,7	23.764,4

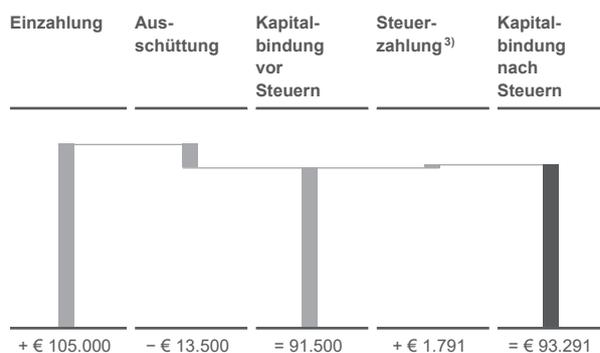
<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>2)</sup>



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

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



<sup>3)</sup> bei Steuersatz 40 %

## Hinweis

Die Berichterstattung im Vorjahr zum Geschäftsjahr 2014 erfolgte am 13. Mai 2016. Aufgrund der vorangegangenen Anlegerinformation im Frühsommer dieses Jahres beschränkt sich der vorliegende Jahresbericht auf eine detaillierte Darstellung zur wirtschaftlichen Fondsentwicklung in 2015.

Im kommenden Geschäftsbericht erfolgt wie gewohnt neben einer umfassenden Berichterstattung zu Objektinformationen beider Fondsimmobilen und zum Geschäftsverlauf der Mieter im e-EinZ in Ebersberg sowie im Calenberg Center in Pattensen eine Zusammenfassung als Fonds- und Objekt-"Highlights" des vergangenen Jahres.

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 wurde in seiner wirtschaftlichen Entwicklung durch die Einflussgrößen bei Miet- und Zinseinnahmen sowie Nebenkosten aus den Vorjahren beeinflusst. Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine Mehrliquidität gegenüber dem Prospekt in Höhe von T€ 111,2.

Die Mehrliquidität von T€ 111,2 zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen aus der noch nicht erfolgten endgültigen Kaufpreisabrechnung und daraus resultierend einer vorübergehenden Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 184,1. Der Differenzbetrag von T€ 72,9 ist ein Saldo aus nicht in Anspruch genommenem kalkulierten Mietausfallwagnis sowie nicht verbrauchten Instandhaltungsaufwendungen reduziert um die entfallenden prospektierten Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten und aus erhöhten nicht umlegbaren Nebenkosten. Aus den Vergleichen zum Vorjahr 2014 und zur Prognoserechnung des Prospektes ergibt sich summa summarum ein weitestgehend plangemäßer Verlauf. Zu Details verweisen wir auf die nachfolgenden Erläuterungen.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2015 informieren wir Sie wie gewohnt über die wirtschaftliche Fondsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie zum Prospekt.

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 05. Januar 2017

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

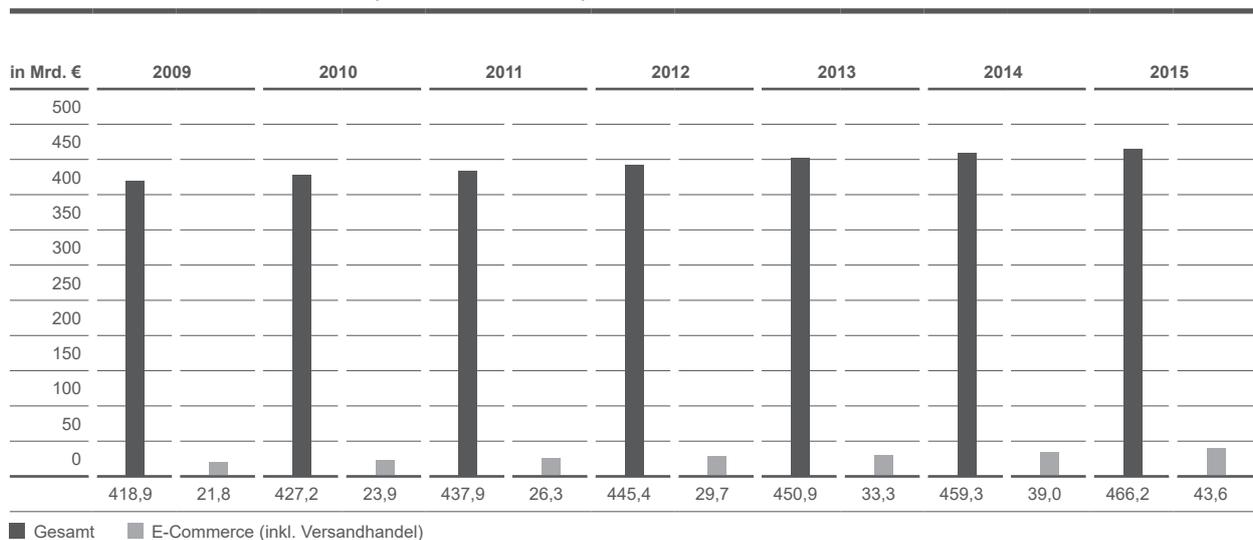
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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 <sup>1)</sup>	3.681,1	3.670,5	10,6
Zinseinnahmen	0,0	0,5	- 0,5
Sonstige Einnahmen	0,0	2,1	- 2,1
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.681,1</b>	<b>3.673,1</b>	<b>8,0</b>
Annuität	- 862,2	- 862,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 682,7	- 688,0	5,3
<i>davon Tilgung</i>	- 179,5	- 174,2	- 5,3
Reparaturaufwand	- 35,5	- 9,6	- 25,9
Nebenkosten	- 258,6	- 251,7	- 6,9
Sonstige Kosten	- 135,8	- 132,0	- 3,8
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.292,2</b>	<b>- 1.255,4</b>	<b>- 36,8</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.389,0</b>	<b>2.417,7</b>	<b>- 28,7</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 71,8	- 118,8	47,0
Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013	0,0	- 335,8	335,8
Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie	0,0	- 323,7	323,7
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.037,5	1.435,2	- 397,7
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.317,5</b>	<b>1.037,5</b>	<b>280,0</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen T€ 3.681,1 und sind im Vorjahresvergleich mit T€ 3.670,5 um T€ 10,6 höher. Im Vergleich zum Prospekt mit T€ 3.603,9 lagen die Einnahmen um T€ 77,2 höher. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen aus der Einsparung des kalkulierten Mietausfallwagnisses beider Fondsobjekte sowie Einnahmen aus der Vermietung von Konzessionärsflächen in Ebersberg. Für Vermietungsaktivitäten (Anzeigenschaltungen, etc.) in Ebersberg wurden T€ 0,5 aufgewendet. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Mieteinnahmen Ebersberg	1.775,6	1.775,4	+ 0,2
- Mietausfallwagnis Ebersberg	- 0,5	- 35,5	+ 35,0
+ Mieteinnahmen Pattensen	1.902,0	1.902,0	0,0
+ Erlöse Konzessionärsflächen	4,0	0,0	+ 4,0
- Mietausfallwagnis Pattensen	0,0	- 38,0	+ 38,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.681,1</b>	<b>3.603,9</b>	<b>+ 77,2</b>

#### Zinseinnahmen

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau (Nullzinsniveau) erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich mit einer bankseitig seit Herbst 2014 nicht mehr vorgenommenen Verzinsung für kurzfristige Liquiditätsanlagen.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 862,2. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

#### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen T€ 35,5 und sind im Vorjahresvergleich um T€ 25,9 höher sowie zum Prospekt um T€ 20,5 deutlich niedriger. Die Mehraufwendungen gegenüber dem Vorjahr begründen sich unter anderem mit der Erneuerung des Rolltores von REWE in Pattensen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 für beide Fondsimmobilien dargestellt.

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.681,1	3.603,9	77,2
Zinseinnahmen	0,0	16,3	- 16,3
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.681,1</b>	<b>3.620,2</b>	<b>60,9</b>
Annuität	- 862,2	- 862,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 682,7	- 682,7	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 179,5	- 179,5	0,0
Reparaturaufwand	- 35,5	- 56,0	20,5
Nebenkosten <sup>2)</sup>	- 258,6	- 263,8	5,2
Sonstige Kosten <sup>2)</sup>	- 135,8	- 137,8	2,0
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.292,2</b>	<b>- 1.319,8</b>	<b>27,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.389,0</b>	<b>2.300,4</b>	<b>88,6</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 71,8	0,0	- 71,8
Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.037,5	775,4	262,1
Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013	0,0	0,0	0,0
Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie	0,0	0,0	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.317,5</b>	<b>1.038,7</b>	<b>278,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

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

<sup>2)</sup> Umgliederung des Kalkulationswertes 2015 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€ 265,8 um T€ 2,0 auf T€ 263,8.

Position	Angaben in T€
Dachbegrünung Ebersberg	4,0
Malerarbeiten Ebersberg	2,5
Reparatur Rolltor Ebersberg	2,5
Beseitigung Graffiti-schaden Ebersberg	1,3
Dachwartung Ebersberg	1,3
Elektroreparaturen Ebersberg	1,2
Sonstige Reparaturaufwendungen Ebersberg	0,3
<b>Zwischensumme Ebersberg</b>	<b>13,1</b>
Reparaturen Rolltor Pattensen	20,1
Dachwartung Pattensen	1,6
Sonstige Reparaturaufwendungen Pattensen	0,8
<b>Zwischensumme Pattensen</b>	<b>22,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>35,5</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 258,6 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 251,7 um T€ 6,9 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aufgrund einer Hebesatzerhöhung bei der Grundsteuer in Ebersberg von 300 %

auf 400 % in 2015. Im Vergleich zum Prospekt mit T€ 263,8 ergaben sich Einsparungen von T€ 5,2.

### Sonstige Kosten

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	110,7	111,2	+ 0,5
Prüfungskosten	14,1	14,0	- 0,1
Beiratsvergütung	6,0	7,1	+ 1,1
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	3,0	3,0	0,0
Treuhändervergütung	2,0	2,5	+ 0,4
<b>Gesamt</b>	<b>135,8</b>	<b>137,8</b>	<b>+ 2,0</b>

<sup>1)</sup> Haftungsvergütung für die Komplementärin

### Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	Angaben in T€
Periodenfremde Aufwendungen	- 53,8
Zugang Anlagevermögen	- 10,8
Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr	- 6,7
Rechts- und Beratungskosten	- 0,5
<b>Gesamt</b>	<b>- 71,8</b>

In den periodenfremden Aufwendungen sind unter anderem T€ 52,1 für die erstmalige Neufestsetzung der Grundsteuer in Ebersberg enthalten, die zum 01.01. des Folgejahres für 2014 berechnet wurde.

#### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte prospektgemäß.

#### Liquiditätsreserve

Bei der Liquiditätsreserve ergab sich eine Mehrliquidität sowohl im Vorjahresvergleich mit T€ 280,0 als auch zum Prospekt mit T€ 278,8. Die Mehrliquidität zum Vorjahr bzw. zum Prospekt begründet sich aus der noch nicht erfolgten endgültigen Kaufpreisabrechnung und daraus resultierend einer vorübergehenden Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 184,1. Der Differenzbetrag von T€ 94,7 ergibt sich als Saldo aus nicht in Anspruch genommenem Mietausfallwagnis sowie nicht verbrauchten Reparaturaufwendungen reduziert um entfallende prospektierte Zinseinnahmen.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	926,2
Sonstige Vermögensgegenstände	674,3
Guthaben bei Kreditinstituten	1.760,1
Steuerrückstellungen	- 486,1
Sonstige Rückstellungen	- 131,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 359,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 380,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 26,1
<b>Bilanzielle Liquiditätsreserve</b>	<b>1.977,0</b>
Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013	- 335,8
Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie	- 323,7
<b>Modifizierte Bilanzielle Liquiditätsreserve</b>	<b>1.317,5</b>

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Ebersberg KG	363,1
Ten Brinke, Mietgarantie 2013 - 2015	Pattensen KG	206,2
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	162,9
Ten Brinke, Mietgarantie 2014 + 2015	Ebersberg KG	153,0
Mietforderungen	Pattensen KG	55,9
Mietforderungen	Ebersberg KG	9,1
Einzelwertberichtigung	Pattensen KG	- 24,0
<b>Gesamt</b>		<b>926,2</b>

Bei den beiden Positionen "Mietgarantie" handelt es sich um eine kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers für Mindermieteinnahmen. Diese werden im Zusammenhang mit der Kaufpreisabrechnung noch beglichen. Die Positionen Forderungen aus "Nebenkostenabrechnungen" stellen einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die

tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Einzelwertberichtigung wurde für Forderungen gegenüber dem ehemaligen Mieter des Spielwarengeschäfts Kids World gebildet. Zum Berichtszeitpunkt sind von den Forderungen insgesamt noch T€ 697,8 offen. Darin enthalten sind Forderungen aus der Mietgarantie gegenüber dem Verkäufer beider Objekte, Nebenkostenforderungen bei beiden Fondsobjekten von T€ 304,6 sowie Mietforderungen von T€ 58,0.

#### 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	4,6
Ten Brinke B.V., Diverse Ausgaben	Pattensen KG	4,3
Sonstige Vermögensgegenstände		4,7
<b>Gesamt</b>		<b>674,3</b>

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

Bei den beiden Forderungen der Fondsgesellschaft gegenüber dem Verkäufer, der ITB FMZ Pattensen B.V., in Höhe von T€ 458,5 sowie T€ 202,2 handelt es sich um Forderungen 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 Gewerbesteuer-rückstellung ist durch eine Bürgschaft in gleicher Höhe abgesichert. Beide Positionen sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Ferner ist 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 der Kaufpreisabrechnung. Von den übrigen Positionen sind T€ 3,0 offen. Es wurde mit der Geschäftsleitung der Firma Ten Brinke vereinbart, die Abrechnung des Kaufpreises sowie der Mietgarantien im Januar 2017 final vorzunehmen. Einbringlichkeitsrisiken hinsichtlich der ausgewiesenen bilanziellen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände bestehen nicht.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Münchener Bank	Pattensen KG	930,4
Münchener Bank	Ebersberg KG	536,0
Münchener Bank	Fonds KG	293,7
<b>Gesamt</b>		<b>1.760,1</b>

#### Steuerrückstellungen / Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Gewerbesteuer	Pattensen KG	486,1
Verpflichtung für Ausbauleistungen	Pattensen KG	115,6

Prüfung Jahresabschlüsse 2015	FKG, EB, PA <sup>1)</sup>	14,0
Vergütung Registertreuhänder 2015	Fonds KG	2,0
<b>Gesamt</b>		<b>617,7</b>

<sup>1)</sup> Gesamtbetrag Prüfung Jahresabschluss T€ 14,0, davon Fonds KG: T€ 3,6; Ebersberg KG: T€ 4,6; Pattensen KG: T€ 5,8.

Bis auf die Gewerbesteuer- und Verpflichtungsrückstellung für Ausbauleistungen sind die übrigen Rückstellungen aufgelöst.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Industriebau Imetaal, GÜ-Vergütung <sup>1)</sup>	Ebersberg KG	158,6
Stadt Ebersberg, Grundsteuer 2014+2015	Ebersberg KG	121,6
Vitracom AG, Frequenzzählkameras	Ebersberg KG	10,5
Roselieb UG, Reinigung 12/2015	Pattensen KG	10,5
Michl, Gebäudereinigung 11+12/2015	Ebersberg KG	8,5
E.ON GmbH, Strom 12/2015	Ebersberg KG	6,6
E.ON GmbH, Strom 04-12/2015	Pattensen KG	5,9
MFM Halbrucker, Haustechn. Betreuung	Ebersberg KG	5,4
Sonstige Verbindlichkeiten		31,9
<b>Gesamt</b>		<b>359,5</b>

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

<sup>2)</sup> Haustechnische Betreuung 12/2015

<sup>3)</sup> Haustechnische Betreuung 11/2015

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Firma Industriebau Imetaal in Höhe von 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 sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	Pattensen KG	121,7
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	Ebersberg KG	93,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	Ebersberg KG	33,6
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Pattensen KG	38,6
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	26,9
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Ebersberg KG	22,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	Pattensen KG	30,5
Mietkautionen	Pattensen KG	8,9
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	3,4
<b>Gesamt</b>		<b>380,3</b>

Die Verbindlichkeiten der beiden Objektgesellschaften gegenüber dem Verkäufer in Höhe von T€ 38,6 in Pattensen bzw. T€ 22,8 in 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 beiden Bilanzpositionen sind – ebenso wie Mietkautionen sowie aus Ausschüttungseinbehalten T€ 0,7 – noch offen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Zahlungseingang Mieten 01/2016	Ebersberg KG	16,9
Zahlungseingang Mieten 01/2016	Pattensen KG	9,2
<b>Gesamt</b>		<b>26,1</b>

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut (bei allen Darlehen)	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)
<b>Darlehen 1</b>	<b>Ebersberg KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 12.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	2,627%/0,5% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2023
Darlehensstand 31.12.2015	€ 11.886.080
<b>Darlehen 2</b>	<b>Pattensen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 12.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,058%/1,0% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2023
Darlehensstand 31.12.2015	€ 11.698.648
<b>Darlehen gesamt</b>	<b>Ebersberg KG, Pattensen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 24.000.000
Darlehensstand 31.12.2015	€ 23.584.728
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	1,73 %

#### 4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,76%)	€ 2.763
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.570 um € 807 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 jährlich höhere Abschreibungen.

#### 4.6 BETRIEBSPRÜFUNG

Für die Jahre 2012 bis 2013 fand im Zeitraum vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt München statt. Sie führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen. Hiervon ausgenommen sind Zweitmarktkäufer in den Jahren 2012 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

#### 4.7 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.

## 5. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €	2014 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	51.310.216,43	52.560.170,43
II.	Finanzanlagen	0,00	51.310.216,43
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	758.599,93	457.535,67
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	674.321,23	675.839,26
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.760.107,74	3.193.028,90
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	<b>Summe</b>	<b>54.503.245,33</b>	<b>55.442.362,91</b>
Passiva		2015 in €	2014 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	20,00	20,00
II.	Kommanditkapital	33.712.220,00	33.712.220,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.685.000,00	1.685.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 4.562.006,79	- 2.524.517,29
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.324,88	- 3.324,88
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 2.765.542,16	28.066.366,17
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	486.108,00	486.108,00
II.	Sonstige Rückstellungen	129.553,60	615.661,60
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 182.931,46	23.584.728,09	23.764.355,37
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 359.451,73	359.451,73	224.570,48
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: € 380.347,19	380.347,19	24.324.527,01
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.496.690,55
	<b>Summe</b>	<b>54.503.245,33</b>	<b>55.442.362,91</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	4.264.919,74	4.278.923,64
2. Sonstige betriebliche Erträge	38.388,36	32.641,79
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.260.778,43	- 1.264.301,34
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.077.432,86	- 998.889,17
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,15	3.525,11
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 682.572,72	- 687.799,92
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.282.545,24	1.364.100,11
8. Sonstige Steuern	- 116.845,50	- 46.583,90
9. Jahresüberschuss	1.165.699,74	1.317.516,21
10. Gewinnvortrag	- 3.931.241,90	- 5.248.758,11
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>- 2.765.542,16</b>	<b>- 3.931.241,90</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 den Lagebericht der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 2015 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 01. Juni 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

### 6.1 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.

### 6.2 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.

### 6.3 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 € 11.575.208,51.
- Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:
- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.886.080,16.

#### 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 € 11.037.724,01.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.698.647,93.

### 6.4 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.

#### Beteiligung

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 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 539.397,81 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 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 652.091,69 aus.

#### Beirat

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

#### Feststellung des Jahresabschlusses

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

### 6.5 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 31. Mai 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

### 1. Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung EBE <sup>2)</sup>	14.117.829,18	- 1.092.070,82	13.025.758,36	1.092.070,82	2.184.141,64	13.025.758,36	14.117.829,18
Beteiligung PAT <sup>3)</sup>	10.992.684,03	- 960.490,00	10.032.194,03	960.490,00	2.364.218,23	10.032.194,03	10.992.684,03
	<b>25.110.513,21</b>	<b>- 2.052.560,82</b>	<b>23.057.952,39</b>	<b>2.052.560,82</b>	<b>4.548.359,87</b>	<b>23.057.952,39</b>	<b>25.110.513,21</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 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	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	1.206,74	22.382.377,08	671.472,74	1.678.627,08	20.703.750,00	21.374.016,00
BGA <sup>4)</sup>	32.377,75	9.450,30	41.828,05	2.723,30	16.618,05	25.210,00	18.483,00
	<b>26.861.334,79</b>	<b>10.657,04</b>	<b>26.871.991,83</b>	<b>674.196,04</b>	<b>1.695.245,13</b>	<b>25.176.746,70</b>	<b>25.840.285,70</b>

### 3. Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 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	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	1.313.550,86	15.913.331,00	16.438.751,00
Außenanlagen	1.097.028,57	0,00	1.097.028,57	59.350,00	148.290,57	948.738,00	1.008.088,00
BGA <sup>4)</sup>	14.794,88	167,39	14.962,27	1.812,39	1.967,27	12.995,00	14.640,00
	<b>24.805.598,78</b>	<b>167,39</b>	<b>24.805.766,17</b>	<b>586.582,39</b>	<b>1.463.808,70</b>	<b>23.341.957,47</b>	<b>23.928.372,47</b>

### 4. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 39 aus Fonds- und Objektgesellschaften

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	<b>76.777.446,78</b>	<b>- 2.041.736,39</b>	<b>74.735.710,39</b>	<b>3.313.339,25</b>	<b>7.707.413,70</b>	<b>71.576.656,56</b>	<b>74.879.171,38</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> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsbjekt Ebersberg GmbH & Co. KG

<sup>3)</sup> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsbjekt Pattensen GmbH & Co. KG

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

**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN



Einkaufszentrum e-EinZ in Ebersberg



Fachmarktzentrum Calenberg Center in Pattensen



Ladenstraße Fondsobjekt Calenberg Center

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)