

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

FONDS 25

PORTITZ-TREFF, LEIPZIG





Fondsimmobilie Stadtteilzentrum Portitz-Treff in Leipzig



Ladenzeile



Mall

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	PORTITZ-TREFF IN LEIPZIG	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	1995
Anzahl Anleger	236 (Stichtag 31.12.2016: Vorjahr: 235)
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 19.713,5
Eigenkapital	T€ 11.166,4
Agio	T€ 543,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	-2,59 % auf den 01.01.2017

Fondsobjekt Portitz-Treff, Leipzig

Standort	Tauchaer Straße 260, 04349 Leipzig
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	91,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	108,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Stadtteilzentrum als Fachmarktzentrum
Baujahr	1995; 2011 Umgestaltung in Fachmarktzentrum ohne SB-Warenhaus
Mietfläche	7.447 m ²
Mieteinheiten	23
Stellplätze	395
Vermietungsstand	98,00% (Stichtag 31.10.2017)
Jahresnettomiete 2016	€ 548.549
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	4,1 Jahre (Stichtag 31.12.2016)
Internet	www.portitz-treff.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Portitz-Treff, Leipzig

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	550,7	600,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 89,3	- 216,5
Tilgung für Bankdarlehen	- 322,0	- 195,4
Bewirtschaftungskosten	- 145,5	- 175,5
Reparaturaufwand ²⁾	- 178,9	- 651,8
Ausschüttungen	0,0	0,0
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	38,9	- 16,9
Darlehen ILG Holding GmbH ³⁾	133,4	699,6
Ergebnis ⁴⁾	- 12,7	44,3

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,75	1,67
Steuerliches Ergebnis in T€ ⁵⁾	18,9	- 786,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK ⁵⁾	0,16	- 6,71
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert ⁵⁾	- 69,70	- 69,86
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	31,77	31,64

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12. ⁴⁾	- 20,6	- 8,0
Fremdkapital per 31.12.	4.675,0	4.997,0

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

²⁾In den Reparaturaufwendungen 2015 von insgesamt T€ 651,8 enthalten sind Aufwendungen aus der erforderlich gewordenen Dachsanierung. Dafür wurden in 2015 T€ 620,8 aufgewendet. In 2016 wurden weitere T€ 156,8 aufgewendet.

³⁾Die ILG Holding GmbH hat nach Gesellschafterbeschlussfassung ein nachrangiges unbesichertes Darlehen über T€ 860,0 zur Finanzierung der erforderlich gewordenen Dachsanierung für die Fondsgesellschaft bereitgestellt, das in 2015 in Teilzahlungen von insgesamt T€ 699,6 in Anspruch genommen und weitere Darlehensabrufe in 2016 von T€ 133,4 erfolgten.

⁴⁾Beim negativen Einnahmenüberschuss handelt es sich wie bei der negativen Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag, die sich im Wesentlichen aus der durchgeführten Dachsanierung 2015/2016 begründet. Im Abschnitt "Darlehen ILG Holding GmbH" auf Seite 12 erfolgen hierzu Ausführungen.

⁵⁾Das negative steuerliche Ergebnis im Vorjahr von T€ -786,0 sowie prozentual von -6,71 % begründen sich mit der Dachsanierung 2015/2016. Im kumulierten steuerlichen Ergebnis von -69,86 % ist darüberhinaus der Aufwand aus der Revitalisierungsmaßnahme des Portitz-Treff von rd. € 2 Mio. enthalten, über die wir im Geschäftsbericht 2008/2009 berichtet haben.

Fondsperformance

Die im April 2016 abgeschlossene Dachsanierung hat bei allen Mietern deren Zufriedenheit am Standort gesteigert.

Die Fondsimmoblie ist zum Stand 31.10.2017 zu 98 % vermietet.

Der mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 30,09 % größte Mieter im Fondsobjekt, Thomas Philipps, zieht durchschnittlich ca. 270.000 zahlende Kunden jährlich in die Filiale im Portitz-Treff und ist mit dem Geschäftsverlauf sehr zufrieden.

Durch Optimierungsmaßnahmen erzielte Einsparungen bei den Energiekosten führen zu geringeren nicht umlegbaren Nebenkosten.

Die Annuität wurde 2016 vereinbarungsgemäß bedient.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁶⁾

Portitz-Treff, Leipzig (Stichtag 31.12.2016)

■ 78,84 %
■ 21,16 %



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁶⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

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

Einzahlung	Ausschüttung	Kapitalbindung vor Steuern	Steuererstattung ⁷⁾	Kapitalbindung nach Steuern
+ € 105.000	- € 45.350	= € 59.650	- € 27.879	= € 31.771

⁷⁾bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Ohne Ausschüttung decken die Einnahmen die Ausgaben weitestgehend, in 2017 war die Liquidität jederzeit gesichert.

Mittelfristig ist jedoch nicht davon auszugehen, dass aus den Einnahmen auch Ausschüttungen geleistet werden können.

Der Mieter ALDI lässt seinen Mietvertrag zum 03.02.2021 auslaufen und hat die Mietfläche bereits geräumt. Die Mietzahlung erfolgt bis zum Mietende vertragsgemäß, die Suche nach einem Nachmieter läuft.

Während der letzten zweieinhalb Jahre wurde die Fondsimmoblie mehreren Investoren vorgestellt. Ein Kaufvertragsabschluss kam insbesondere mit Hinweis auf kurzlaufende Mietverträge bisher nicht zustande. Nach Verlängerung der bestehenden Verträge und Neumieterrakquise erfolgt eine erneute Verkaufsansprache bei Makler und Investoren.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

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

die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wurde von den Gesellschaftern dazu ermächtigt, Verkaufsverhandlungen zu führen, um die Fondsimmoblie zu einem Mindestverkaufspreis von € 5,9 Mio. zu veräußern.

Trotz des für Immobilientransaktionen grundsätzlich positiven Marktumfeldes konnte bislang nur mit einem möglichen Kaufinteressenten ein sogenannter "Letter of Intent" abgeschlossen und damit eine Exklusivitätsphase zur eingehenden Objektprüfung vereinbart werden. Über diese Verhandlungen haben wir bereits im Geschäftsbericht 2015 berichtet. Diesem Kaufinteressenten, der für sich und einen ausländischen Co-Investor tätig war, wurden alle zur Prüfung nötigen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Im Laufe der Verhandlungen zeigte sich jedoch, dass der ausländische Co-Investor zu den opportunistischen Investoren gehört, die Immobilien nur zu besonders günstigen Konditionen erwerben möchten. Die Verhandlungen endeten leider ergebnislos, da es dem Interessenten ohne seinen Co-Investor leider nicht gelungen ist eine Bankfinanzierung für den Kauf zu erhalten. Die vorgesehene Beurkundung am 15.11.2017 konnte nicht stattfinden.

Unmittelbar nach Ende der Exklusivitätsphase wurden die Gespräche mit Maklern und Investoren wieder aufgenommen und intensiviert. Es wurden sowohl national und international agierende Maklerhäuser als auch vor Ort beheimatete Vermittler eingeschaltet. Zusätzlich erfolgten Direktansprachen von langjährig bekannten Investoren. Trotz intensivster Bemühungen, die Fondsimmoblie zu veräußern, konnte bislang kein weiterer Interessent gefunden werden, der auch nur annähernd bereit war, den festgelegten Mindestverkaufspreis von € 5,9 Mio. zu bieten.

Der Grund für das bisherige schwache Interesse liegt in den nur noch kurz laufenden Mietverträgen. Aktuell wurde die Fondsimmoblie vom Markt genommen und das Assetmanagement der ILG befasst sich intensiv mit der Verlängerung der bestehenden Mietverträge und der Neumietterakquise. Nach Abschluss dieser Maßnahmen erfolgt eine Wiederaufnahme der Verkaufs Bemühungen.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Portitz-Treff in Leipzig im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 08. Dezember 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

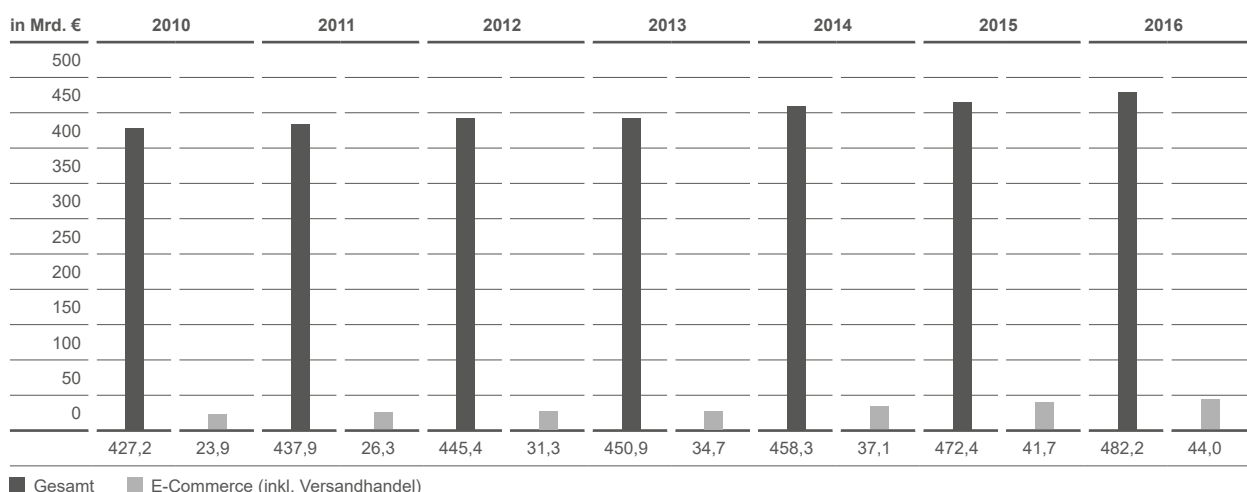
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

4. PORTITZ-TREFF IN LEIPZIG

4.1 ALLGEMEINES

Mikro- und Makrostandort

Leipzig, die größte Stadt Sachsens, setzt ihre positive Entwicklung weiter fort und verzeichnet den schnellsten Bevölkerungszuwachs in der Bundesrepublik. Auch bei Touristen steht Leipzig klar im Fokus. Neben einem reichhaltigen Kulturangebot und historischer Architektur hat die Innenstadt Leipzigs einen abwechslungsreichen Einzelhandelsbesatz zu bieten.

Von dieser Magnetwirkung profitieren auch die übrigen Stadtteile und umliegenden Gemeinden. Das Bevölkerungswachstum und der Wohnungsneubau stärken auch den im Leipziger Nordosten gelegenen Stadtteil Plaußig-Portitz und den dort ansässigen Einzelhandel, der vorrangig nahversorgungsrelevanten Charakter hat. Aktuell entsteht nur 3 Fahrminuten vom Portitz-Treff entfernt das Neubauprojekt „Parkstadt 2017 in Leipzig-Portitz“, dessen Eigenheime 2018 bezugsfertig sein sollen.

Sanierungsmaßnahmen

Die im April 2016 abgeschlossene Dachsanierung hat bei allen Mietern die Zufriedenheit am Standort gesteigert. Diese Maßnahme wurde durch ein Darlehen der ILG Holding GmbH über € 860.000 finanziert.

Aktueller Stand zum Objektverkauf

Gemäß Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 wird ein Verkauf des Fondsobjektes angestrebt. Der Ankauf des Fondsobjektes wurde zwischenzeitlich von mehreren Kaufinteressenten geprüft. Aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Mietvertragsrestlaufzeiten, wie in der nebenstehenden Vermietungsübersicht dargestellt, konnte bislang kein Verkauf des Fondsobjektes zu dem von den Gesellschaftern freigegebenen Mindesterloß von € 5,9 Mio. getätigt werden. Die ILG ist daher bestrebt, insbesondere mit den großflächigen Mietern, vorzeitig eine Mietvertragsverlängerung zu erreichen

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter im Objekt Portitz-Treff sind nach den Mietverträgen nicht verpflichtet, ihre Umsätze am Standort bekanntzugeben.

Demzufolge kann eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit der geschäftlichen Entwicklung nur aus den Gesprächen der ILG mit den Marktleitern oder den Expansionsabteilungen der Mieter bzw. anhand vorzeitig vorgenommener Mietvertragsverlängerungen abgeleitet werden.

Gemäß eigenen Aussagen der Mieter sind insbesondere die Filialisten mit direktem Eingang vom Parkplatz mit dem wirtschaftlichen Verlauf im Geschäftsjahr 2016 zufrieden.

Die Mieter Kik und TEDi gehören beide der HH Holding GmbH an und stimmen ihr Sortiment am Standort ab. Kik deckt das Textilsortiment ab, während TEDi die Sortimente

Gebrauchsartikel und Dekoration bedient. Diese Strategie ermöglicht Kunden ein breiteres Warenangebot am Standort und verhindert Produktüberschneidungen in den Sortimenten. Kik hat seine Filiale am Standort modernisiert und am 05. Oktober 2016 eine große Wiedereröffnung gefeiert. Im persönlichen Gespräch mit dem Centermanagement bestätigte Kik, dass man mit der Entwicklung der Filiale nach der Modernisierung sehr zufrieden ist.

Der Ankermieter Thomas Philipps zieht durchschnittlich ca. 270.000 zahlende Kunden jährlich in die Filiale im Portitz-Treff. Der Betreiber ist mit dem Geschäftsverlauf sehr zufrieden und hält am Standort fest. Die deutschlandweite Überarbeitung der Filialkonzeption von Thomas Philipps erfordert eine zusätzliche Außenfläche für den Verkauf von Pflanz- und Gartenartikeln. Durch den Vermieter wird derzeit geprüft, in welchem Bereich diese Fläche zusätzlich geschaffen werden kann.

Das griechische Restaurant PAROS der Familie Giannikis genießt den Ruf, eines der besten griechischen Lokale von Leipzig zu sein. Die Auslastung des Restaurants ist sehr gut. Im Sommer wird durch die Bestuhlung der Außenterrasse die Sitzplatzanzahl erweitert. Das direkt angrenzende Hotel TRYP by Windham Leipzig North und das Restaurant PAROS profitieren voneinander.

Die Kundenfrequenz in der Mall ist geringer als bei den großflächigen Filialisten mit direktem Eingang vom Parkplatz. Die in der Mall ansässigen kleinflächigen Mieter äußern sich im persönlichen Gespräch als mäßig zufrieden mit der Umsatzentwicklung in 2016.

Die nach dem Wassereintrich aus der Dachundichtigkeit 2015 notwendigen Renovierungsarbeiten in der Filiale des Friseurs Abschnitt88 wurden Anfang 2016 beendet, die Mietreduzierung aufgehoben. Der Friseur Abschnitt88 verfügt über zwei Filialen in Leipzig. Am Standort Portitz-Treff hat sich das Team einen großen Stammkundenkreis erarbeitet.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Über die seit Ende 2014 leerstehende Mietfläche und zugehörige Lagerfläche des ehemaligen Sonnenstudios wurde im Februar 2016 ein 10-Jahres-Mietvertrag zu einer sehr guten Nettomiete von € 21,00 EUR/m² mit einem Spielhallenbetreiber abgeschlossen. Die Mietfläche wurde nach Erteilung der Nutzungsänderungsgenehmigung Anfang Oktober 2016 an die Mieterin zum Ausbau übergeben. Im Zuge des Ausbaus konnte die Mieterin ihre Ausbaupläne nicht final realisieren und hat dem Eigentümer mitgeteilt, ihr Geschäft auf einen neuen Vertragspartner zu übertragen. Die ILG prüft derzeit die Anfrage und verhandelt direkt mit dem potentiellen neuen Mietpartner über die Anschlussvermietung. Die Mieterin hat die Miete anfänglich vom 05.10.2016 bis 31.01.2017 bezahlt. Seit Februar 2017 zahlt die Mieterin nicht mehr.

Vermietungsübersicht (Stichtag 30.11.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
Thomas Philipps	Restposten/Sonderposten	31.01.2020	2.800	37,60	178.141	30,09
Aldi	Discounter	03.02.2021	960	12,89	95.400	16,12
Kik	Textil	31.03.2024	686	9,21	61.743	10,43
Huster	Getränke	31.03.2021	427	5,74	35.879	6,06
TEDi	Restposten/Sonderposten	11.09.2019	478	6,42	33.600	5,68
Spielhalle ¹⁾	Spielothek	04.10.2026	126	1,69	31.724 ¹⁾	5,36
Wiesen-Apotheke	Apotheke	15.01.2021	147	1,97	25.508	4,31
Hardware 3000	Elektronik	03.11.2019	320	4,30	20.400	3,45
PAROS	Gastronomie	31.07.2022	356	4,78	18.802	3,18
Möbius	Bäcker	30.06.2018	72	0,97	12.000	2,03
Zwischensumme			6.372	85,56	513.197	86,69
Weitere Mieter			926	12,44	78.761	13,31
Leerstand			149	2,00		
Portitz-Treff gesamt			7.447	100,00	591.958	100,00

¹⁾ Die Mieterin der Spielothek hat die Miete anfänglich vom 05.10.2016 bis 31.01.2017 bezahlt. Seit Februar 2017 zahlt die Mieterin nicht mehr.

Der Lebensmitteldiscounter ALDI hat Ende 2016 in 3 km Entfernung zur bestehenden Filiale im Portitz-Treff eine weitere Filiale eröffnet und die Absicht geäußert, aus diesem Grund die Filiale im Fondsobjekt vorzeitig zu schließen. Die Mietzahlungspflicht des Mieters besteht unabhängig davon bis zum Mietende am 03. Februar 2021 fort. Die ILG hat ihre Aktivitäten zur Nachvermietung dieser Fläche bereits aufgenommen.

Die wegen Unternehmensinsolvenz seit Ende Juli 2016 leerstehende Fläche der ehemaligen Bäckerei Erntebrot wurde Ende April 2017 an die regionale Bäckerei Möbius (82,05 m² inklusive Bestuhlungsfläche Mall) vorerst bis Ende Juni 2018 vermietet. Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er von keiner Partei mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt wird.

Über die Mietfläche des ehemaligen Blumenhaus Franke (47,36 m²) konnte Ende Juli 2017 ein Mietvertrag mit dem Einzelhändler Smarti-Phone zum Betrieb eines Mobilfunkladens geschlossen werden.

Der Mieter DuB.com (Elektro Einzelhandel mit 119,10 m²) hat den Mietvertrag fristgerecht zum Ende Juni 2016 gekündigt. Die Mietfläche befindet sich in der Nachvermietung.

Alle übrigen Mietverhältnisse bestehen in unveränderter Form fort.

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016 ¹⁾

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	548,5	581,2	- 32,7
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	2,2	19,6	- 17,4
= Einnahmen	550,7	600,8	- 50,1
Annuität	- 411,3	- 411,9	0,6
<i>davon Zinsen</i>	- 89,3	- 216,5	127,2
<i>davon Tilgung</i>	- 322,0	- 195,4	- 126,6
Reparaturaufwand ²⁾	- 178,9	- 651,8	472,9
Nebenkosten	- 54,6	- 85,7	31,1
Sonstige Kosten	- 90,9	- 89,8	- 1,1
= Ausgaben	- 735,6	- 1.239,1	503,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 184,9	- 638,3	453,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	38,9	- 16,9	55,8
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Darlehen ILG Holding GmbH	133,4	699,6	- 566,2
Liquiditätsvortrag Vorjahr	- 8,0	- 52,5	44,5
Liquiditätsreserve ³⁾	- 20,6	- 8,0	- 12,6

¹⁾ Darstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 und Gegenüberstellung mit den Vorjahreswerten von 2015. Eine Gegenüberstellung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches entfällt aufgrund des Zeitablaufs der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011 – 2015 zum 31.12.2015.

²⁾ Umgliederung der in 2015 angefallenen Wartungskosten in Höhe von T€ 14,2 von der Position "Reparaturaufwand" zur Position "Nebenkosten". Diese wurden mit der Nebenkostenabrechnung 2015 auf die Mieter umgelegt und sind im Schätzwert des Abrechnungsergebnisses 2015 bereits berücksichtigt. In 2016 sind die umlagefähigen Wartungskosten bereits in der Position "Nebenkosten" enthalten. Aus Gründen des Jahresvergleiches der Nebenkosten erfolgte eine Umgliederung beim Vorjahresausweis.

³⁾ Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2016 handelt es sich mit T€ -20,6 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag 31.12.2016, die sich im Wesentlichen mit der in 2015/2016 durchgeführten Dachsanierung begründet. Hierfür wurde nach Gesellschafterbeschlussfassung von der ILG Holding GmbH ein Darlehen über T€ 860,0 bereitgestellt, das zum 31.12.2016 mit T€ 833,1 in Anspruch genommen wurde.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 548,5 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 32,7 niedriger. Die Abweichung begründet sich im Wesentlichen aus Forderungsverlusten von insgesamt T€ 29,2. Darin enthalten T€ 12,7 des ehemaligen Elektronikhändlers DuB.com, T€ 9,0 der ehemaligen Mieterin des Sonnenstudios Katja Hirsekorn sowie T€ 7,5 der insolventen Bäckerei Ertebrot. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Veränderungen bei den Mieteinnahmen im Jahresvergleich dargestellt.

Mehr-/Mindermieteinnahmen 2016 zum Vorjahr	Angaben in T€
Kietzmann, Neuvermietung zum 05.10.2016	+ 7,6
Summe geringfügiger Mietveränderungen	+ 0,3
Kosten Neuvermietung 2016	- 0,2
Standmieten Mall, Veränderung zum Vorjahr	- 0,3
Thi Ngoc Nguyen, Mieterhöhung ab 08/2015	- 0,6
Früchte Armbrust, Mietreduktion zum 01.08.2016	- 0,8
Wiesen-Apotheke, Mietreduktion zum 16.01.2016	- 2,5
DuBcom Elektronik, Leerstandskosten ab 01.07.2017	- 7,0
Forderungsverluste	- 29,2
Gesamt	- 32,7

Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Aufgrund des Liquiditätsbedarfs für die durchgeführte Dachsanierung wurde keine Anlage in längerfristig gebundene Wertpapiere vorgenommen.

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen betragen in 2016 T€ 2,2. Diese setzen sich zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen aus den Wohngeldabrechnungen für die Wohnungseigentümergeinschaft für die Jahre 2013 und 2014. Es ergaben sich geringere Abrechnungen in beiden Geschäftsjahren. Ferner enthalten sind Verzugszinsen und Mahngebühren von Mietern.

Position	Angaben in T€
Erträge aus der Rückstellungsauflösung	2,0
Sonstige Zinsen	0,1
Mahngebühren	0,1
Gesamt	2,2

Annuität

Nach Ablauf der Zinsfestschreibung für beide Darlehen gilt seit der vorgenommenen Neukonditionierung ab 01.01.2016 ein Zins

angelehnt an den Referenzzinssatz des 3-Monats-EURIBOR mit einem Zuschlag von 1,8 % p.a. Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Zinsbelastung wurde in vollem Umfang zu Gunsten der Tilgung verwendet, so dass die Annuität nahezu unverändert T€ 411,3 beträgt.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 insgesamt T€ 178,9 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 472,9 niedriger. Die geringeren Aufwendungen begründen sich im Wesentlichen mit der in Folge von Dachundichtigkeiten erforderlich gewordenen und im Vorjahr durchgeführten Dachreparatur, die nach Gesellschafterbeschlussfassung durch Darlehen der ILG Holding GmbH finanziert wurde. Aus einer Schlussrechnung sind in 2016 noch Kosten von T€ 156,8 angefallen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Dachreparatur	156,8
Reparaturen Türen/Fenster	5,9
Reparaturen Elektro/Lüftung/Blitzschutz	5,3
Reparaturen Sanitär/Heizung	4,2
Reparaturen Dachdecke	2,9
Reparaturen Sprinkleranlage	1,8
Reparaturen Brandmeldeanlage	0,2
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,8
Gesamt	178,9

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 54,6 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 31,1 niedriger. Die geringeren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Einsparungen bei Energiekosten aus Optimierungsmaßnahmen bei Energieversorgern sowie einem höheren Abrechnungsbetrag aus Mieternachzahlungen als im Vorjahr. Die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Strom, Gas, Wasser, Abwasser	55,5	66,8
Reinigung/Schädlingsbekämpfung	14,1	13,7
Wartungen	23,7	26,2
Grundsteuer	24,5	24,5
Bewachung	3,8	6,0
Centermanagement	6,1	5,2
Versicherungen ¹⁾	0,0	0,0
Abfallentsorgung	6,2	5,7
Hausmeister/Haustechnische Betreuung	5,9	6,2
Mietnebenkosten	87,9	87,9
Zwischensumme 1	227,7	242,2
Vorauszahlung & Abrechnung ²⁾	- 173,5	- 160,9

Zwischensumme 2	54,1	81,3
Nebenkosten Geldverkehr ³⁾	0,4	0,4
Beiträge	0,0	0,2
Sonstige Nebenkosten	0,0	3,8
Gesamt	54,6	85,7

¹⁾ Abrechnung der Versicherungsbeiträge über die WEG-Wohngeldabrechnung anteilig für das Teileigentum der Fonds KG

²⁾ Summe aus Nebenkostenvorauszahlung und Abrechnungspauschale (vor Erstellung der Nebenkostenabrechnung)

³⁾ Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2016 mit T€ 90,9 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,1 höher. Die Abweichung begründet sich mit leicht höheren Mehrausgaben bei Verwaltungs- und Prüfungskosten. Die höheren Prüfungskosten resultieren aus einer indexierten jährlichen Anpassung. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten und die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	83,7	83,3	- 0,4
Prüfungskosten	7,2	6,5	- 0,7
Gesamt	90,9	89,8	- 1,1

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ -16,9 in 2016 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 38,9. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	+ 31,3	+ 0,1
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 12,6	- 13,3
Rechts- und Beratungskosten	- 5,0	- 3,7
Gesamt	+ 38,9	- 16,9

¹⁾ Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

In den periodenfremden Erträgen von T€ 31,3 enthalten ist im Wesentlichen eine Erstattungszahlung von T€ 30,1 aus der Wohngeldabrechnung 2015. Weitere T€ 1,2 betrafen unter anderem Zinszahlungen aus einer Forderung gegen einen früheren Mieter.

Ausschüttung

Wie im Geschäftsbericht 2008/2009 mit der Berichterstattung über die Revitalisierung der Fondsimmoblie von rd. € 2 Mio. und der Vorstellung der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2011 – 2015 dargestellt, steht mittelfristig für Ausschüttungen keine Liquidität zur Verfügung. Dieser Sachverhalt gilt unverändert auch nach Ablauf der Prognoserechnung für 2016.

Darlehen ILG Holding GmbH

Zur Finanzierung der in 2015/2016 durchgeführten Dachsanierung wurde – wie im Gesellschaftererrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 informiert und durch Gesellschafterbeschluss sanktioniert – mit Darlehensvertrag vom 07.10.2015 von der ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über T€ 860,0 zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. aufgenommen. Vom bereitgestellten Darlehensbetrag von T€ 860,0 erfolgten nach ersten Teilauszahlungen in 2015 von insgesamt T€ 699,6 in 2016 weitere Teilauszahlungen von T€ 133,4. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 wurden insgesamt T€ 833,1 in Anspruch genommen.

Liquiditätsreserve

Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2016 handelt es sich mit T€ -20,6 um eine temporäre Unterdeckung zum Stichtag 31.12.2016. Die Liquiditätsreserve liegt im Stichtagsvergleich zum Vorjahr um T€ 12,6 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit niedrigeren Mieteinnahmen aufgrund von Forderungsausfällen bei den ehemaligen Mietern Elektro DuBcom, Sonnenstudio Hirsekorn und Bäckerei Erntebrot von insgesamt T€ 29,2.

5.2 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,1
Sonstige Vermögensgegenstände	4,9
Guthaben bei Kreditinstituten	51,0
Sonstige Rückstellungen	- 7,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 79,4
Sonstige Verbindlichkeiten	- 26,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 0,7
Gesamt	- 20,6

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Mietforderungen	27,6
Nebenkostenabrechnung	24,8
Forderung gegenüber ehemalige Mieterin Hirsekorn	12,1
Einzelwertberichtigungen	- 27,4
Gesamt	37,1

In dieser Bilanzposition enthalten sind zum Bilanzstichtag Mietforderungen in Höhe von insgesamt T€ 27,6. Davon sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch T€ 20,2 offen. Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 24,8 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2016, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Berichtszeitpunkt sind diese noch offen. Gegenüber der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn bestanden zum Bilanzstichtag noch einbringbare Mietforderungen für den Zeitraum Juni bis November 2011 sowie aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012

und 2013 von T€ 12,1. Diese sind zum Berichtszeitpunkt noch offen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Stadtwerke Leipzig, Jahresabrechnung Gas 2016	3,1
Stadt Leipzig, Baugenehmigungsgebühren	1,8
Gesamt	4,9

In den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten ist eine Forderung gegenüber dem Energieversorger für den Gasbezug aus der Jahresendabrechnung 2016. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen. Ferner enthalten ist ein Kostenerstattungsanspruch aus verauslagter Baugenehmigungsgebühr gegenüber der Stadt Leipzig in Höhe von T€ 1,8. Die Forderung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	34,9
Landesbank Baden-Württemberg, Kautionskonten	14,6
Münchener Bank	0,5
Kassenbestand	1,0
Gesamt	51,0

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	7,1
Gesamt	7,1

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 7,1 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten	36,9
ILG Centermanagement GmbH, Centermanagement	12,0
Heilbronner Versorgungs GmbH, Stromabrechnung 2016	7,4
US-Elektro KG, Sicherheitseinbehalt	4,7
Stadtwerke Leipzig, Abr. Strom & Gas 2016	4,5
Kluge Gebäudemanagement, div. Dienstleistungen	3,9
Duscher GmbH, Sicherheitseinbehalt Dachsanierung	3,3
Sonstige Verbindlichkeiten	6,7
Gesamt	79,4

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 36,9 gegenüber der ILG Holding GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit aus der Verwaltungskostenabrechnung für das 3. und 4. Quartal 2014, die gestundet ist. Die Position gegenüber der ILG Centermanagement GmbH in Höhe von T€ 12,0

beinhaltet Ausgaben für Centermanagementleistungen, die ebenfalls gestundet ist. Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der ILG in Höhe von T€ 36,9 und T€ 12,0, dem Sicherheitseinbehalt in Höhe von T€ 4,7 sowie einem Teilbetrag von T€ 0,8 gegenüber der Firma Duscher GmbH sind sämtliche übrigen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Mietkautionen	21,1
Nebenkostenabrechnung Aldi	3,1
Finanzamt, Umsatzsteuer 11&12/2016 + Jahreserklärung	2,0
Gesamt	26,2

In dieser Position enthalten sind Verbindlichkeiten aus erhaltenen Mietkautionen von insgesamt T€ 21,1. Die Verbindlichkeit gegenüber dem Mieter Aldi aus der Nebenkostenabrechnung 2016 von T€ 3,1 ist nach Auszahlung zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2017 Zeitschriften Friedrichs	0,7
Gesamt	0,7

5.3 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

1. Bankdarlehen	
Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 8.142.845 (= DM 15.926.020)
Darlehensprolongation	€ 4.996.964 zum 31.12.2015
Zinsen p.a.	Basis 3-Monats-EURIBOR-Referenzzinssatz + Zuschlag 1,80 %
Tilgung p.a.	Festbetrag € 322.000 in 2016
Zinsfestschreibung	vierteljährlich mit 3-monatiger Kündigungsfrist
Darlehensstand 31.12.2016	€ 4.674.964
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	42,59 %
2. Darlehen ILG Holding GmbH	
ILG Darlehen 1	
Darlehen Liquiditätsunterstützung	
Ursprungsdarlehen	€ 142.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,0 % / Stundung
Zinsfestschreibung	bis Darlehenstilgung
Darlehensstand 31.12.2016	€ 112.000 zzgl. gestundete Zinsen
ILG Darlehen 2	
Zusatzdarlehen Dachsanierung	
Ursprungsdarlehen	€ 860.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,0 % / Stundung
Zinsfestschreibung	bis Darlehenstilgung
Inanspruchnahme per 31.12.2015	€ 699.632
per 31.12.2016	€ 833.080
ILG Darlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 1.002.000
Darlehensstand 31.12.2016	€ 1.012.797 inkl. gestundete Zinsen
davon gestundete Zinsen per 31.12.2016 für ILG Darlehen 1 und 2	€ 67.717 für die Jahre 2012 - 2016

Konditionenneuvereinbarung

Mit Ablauf der Zinsfestschreibung zum 31.12.2015 erfolgte am 14.12.2015 eine Darlehensneuvereinbarung mit Vertragsänderung ab dem 01.01.2016. Die beiden Bankdarlehen wurden bei einem Restdarlehensstand zum 31.12.2015 von € 4.996.964 prolongiert. Der Zinssatz berechnet sich seither aus einem variablen Teil auf Basis des 3-Monats-EURIBOR-Referenzzinssatzes zuzüglich einem Zuschlag von 1,80 % p.a. als festem Zinsanteil. Die Zinsbindung ist vierteljährlich, ebenso die Kündigungsmöglichkeit. Der Zuschlag auf den 3-Monats-EURIBOR-Satz gilt befristet bis zum 31.12.2016. Die Tilgungsrate in 2016 beträgt € 322.000 p.a. für das gesamte Bankdarlehen.

Darlehen Liquiditätsunterstützung

Zur Finanzierung einer noch nicht erfolgten Entschädigungszahlung für eine jedoch bereits erfolgte Grundstücksenteignung gewährte die ILG Holding GmbH der Fondsgesellschaft als Liquiditätsunterstützung im März 2013 ein Darlehen über T€ 112,0 zu einem Zinssatz von 5,0 % p.a. Das Darlehen ist unbefristet und spätestens nach Erhalt der Entschädigungszahlung zurückzahlen, die bislang noch nicht vorliegt, weil die in Thailand ansässige finanzierende Bank des Teileigentümers Whisper Immobilien GmbH (Hotel) die zur Auszahlung notwendige Pfandfreigabe noch nicht unterzeichnet hat. Die Whisper Immobilien GmbH kümmert sich um die Beibringung dieser Freigabeerklärung.

Zusatzdarlehen Dachsanierung

Zur Finanzierung der Dachsanierung wurde – wie im Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 informiert und durch Gesellschafterbeschluss sanktioniert – von der ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über € 860.000 zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. mit Darlehensvertrag vom 07.10.2015 aufgenommen. Vom bereitgestellten Darlehensbetrag von € 860.000 wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung in 6 Teilauszahlungen entsprechend den vorliegenden Rechnungen € 833.080 ausbezahlt.

5.4 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 2016 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 (0,16 %)	€ 169
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum steuerlichen Ergebnis des Vorjahres von € -7.049 um € 7.218 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich im Wesentlichen mit der im Vorjahr durchgeführten Dachsanierung und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 666,0.

Die Einreichung der Steuererklärung für 2016 erfolgte beim Finanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/573/00232.

6. JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva	2016 in €	2015 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	4.366.577,76	4.549.057,76
II. Finanzanlagen	0,00	4.366.577,76
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.131,17	39.697,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.854,92	42.055,46
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	50.953,35	92.939,44
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		32.451,76
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		
I. Komplementärkapital	167.859,97	166.411,13
II. Kommanditkapital	1.173.946,38	1.341.806,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe		5.801.323,55
		5.958.567,38

Passiva	2016 in €	2015 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	127.822,97	127.822,97
II. Kommanditkapital	11.038.791,72	11.038.791,72
III. Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27	543.503,27
IV. Ausschüttungen	- 34.895,67	- 34.895,67
V. Kapitalrückführungen	- 5.112.577,90	- 5.112.577,90
VI. Sonstige Entnahmen	- 3.889,31	- 3.889,31
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 7.900.561,43	- 1.341.806,35
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		1.341.806,35
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		1.295.305,19
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	7.137,76	7.137,76
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 322.000,00	4.674.963,98	4.996.963,98
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 79.446,88	79.446,88	68.552,84
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 24.255,50	1.039.039,93	5.793.450,79
D. Rechnungsabgrenzungsposten		735,00
Summe		5.801.323,55
		5.958.567,38

¹⁾ In dieser Position enthalten sind von der ILG Holding GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft gewährte Darlehen mit einem Gesamtdarlehensstand zum Bilanzstichtag 31.12.2016 in Höhe von € 945.079,68 zzgl. Zinsen für 2012 - 2016 in Höhe von € 67.717,46. Die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber der ILG Holding GmbH betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2016 € 1.012.797,14. Bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 wurden die in der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" enthaltenen zwei Darlehen der ILG Holding GmbH nicht miteinbezogen, da sie wie Bankdarlehen keine kurzfristigen Verbindlichkeiten darstellen und somit nicht liquiditätswirksam sind.

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	756.638,57	729.356,27
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.765,17	23.090,74
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 182.480,00	- 182.575,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 480.668,76	- 972.124,27
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	89,53	923,56
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 129.311,03	- 226.250,22
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 21.966,52	- 627.578,92
8. Sonstige Steuern	- 24.534,64	- 24.534,64
9. Jahresfehlbetrag	- 46.501,16	- 652.113,56
10. Verlustvortrag	- 7.854.060,27	- 7.201.946,71
11. Bilanzverlust	- 7.900.561,43	- 7.854.060,27

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Leipzig-Portitz KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 und

Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Köln, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsobjekt TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 70283 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde freiwillig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) berücksichtigt. Von den für kleine Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt 40 Jahre.

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.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.272.463,38.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.674.963,98.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 127.822,97.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 6. November 2017

TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG

vertreten durch ihre Komplementäre

Dr. Günter Lauerbach TAF Grundstücksverwaltungs GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Maximilian Lauerbach



Dr. Günter Lauerbach

Dr. Maximilian Lauerbach

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	1.470.150,76	0,00	1.470.150,76	0,00	0,00	1.470.150,76	1.470.150,76
Gebäude	14.271.185,36	0,00	14.271.185,36	152.826,00	11.518.590,36	2.752.595,00	2.905.421,00
Gebäudeeinr. ¹⁾	303.642,12	0,00	303.642,12	29.654,00	159.810,12	143.832,00	173.486,00
	16.044.978,24	0,00	16.044.978,24	182.480,00	11.678.400,48	4.366.577,76	4.549.057,76

¹⁾ Gebäudeeinrichtungen



Fondsimmobilie Stadtteilzentrum Portitz-Treff in Leipzig



Ladenzeile mit Haupteingang in die Mall



Parkplatz mit Ladenzeile

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de