

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

36

FONDS

LANDSHUT PARK





Fondsimmobilie Landshut Park



Mall mit Ladenpassage



Haupteingang

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	LANDSHUT PARK IN LANDSHUT	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2010
Anzahl Anleger	1.127 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 1.123)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 63.857,4
Eigenkapital	T€ 42.654,0
Agio	T€ 2.132,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	55,38% auf den 01.01.2017
Beirat	Dr. Reiner Deussen, Hagen Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Ewald Sieger, Wehingen

## Fondsobjekt Landshut Park

Standort	Ludwig-Erhard-Straße 9, 84034 Landshut
Kaufkraftkennziffer 2017 <sup>1)</sup>	110,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 <sup>1)</sup>	158,7 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2010
Mietfläche	19.710 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	33
Stellplätze	784
Vermietungsstand	98,45% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 3.723.973
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.landshutpark.de">www.landshutpark.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

## Standort des Fondsobjektes



Landshut Park

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

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	3.724,3	3.728,6
Zinsen für Bankdarlehen <sup>2)</sup>	- 864,0	- 584,5
Tilgung für Bankdarlehen	- 126,0	- 113,9
Bewirtschaftungskosten	- 316,8	- 334,9
Reparaturaufwand	- 137,2	- 55,8
Ausschüttungen	- 2.565,2	- 2.565,2
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges <sup>3)</sup>	55,3	- 80,7
<b>Ergebnis <sup>4)</sup></b>	<b>- 229,6</b>	<b>- 6,4</b>

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,30	0,27
Steuerliches Ergebnis in T€	1.424,3	1.666,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	3,34	3,91
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	19,97	16,63
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	76,49	81,10

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.580,4	1.810,1
Fremdkapital per 31.12.	19.336,8	19.462,8

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

<sup>2)</sup> Die Erhöhung der Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr begründet sich insbesondere mit einer prospekt- und vertragsgemäß erfolgten Zinsanpassung für die 2. Zinsperiode ab 01.01.2016.

<sup>3)</sup> In der Position "Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" enthalten sind weitere liquiditätswirksame Vorgänge. In 2016 enthalten waren im Wesentlichen das Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr von T€ 91,3 sowie liquiditätsschmälernde Anschaffungskosten aus dem Anlagenzugang aus der Anschaffung einer Videoüberwachungsanlage sowie einer Gurtsitzschaukel für den Spielplatz am Center von insgesamt T€ 32,6. Im Vorjahr war das Nebenkostenabrechnungsergebnis liquiditäts mindern.

<sup>4)</sup> Das negative Ergebnis aus dem Einnahmenüberschuss begründet sich im Wesentlichen aus der prospektgemäßen Zinsanpassung für die 2. Zinsperiode ab dem 01.01.2016. Die höhere Annuität wird im Wesentlichen aus der vorgenommenen Kaufpreiserstattung nach Fertigstellung des Gebäudes und des erfolgten Ringtauschs bei Mietern bis Ablauf der Zinsfestschreibung am 31.03.2020 geleistet werden können. Vergleiche hierzu unsere Ausführungen in Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung".

## Highlights

Der Landshut Park zeigt sich als attraktiver und wirtschaftsstarker Standort mit rd. 72.000 Menschen im Einzugsgebiet und überdurchschnittlicher Kaufkraft.

Das unmittelbare Umfeld wird durch eine geplante Umgehungsstraße, die sogenannte Westtangente, weiter gestärkt, über deren Bau am 24.09.2017 in einem Bürgerentscheid erneut nach 2012 abgestimmt wurde. Bei der Stichfrage sprachen sich 61,5 % der Wähler für den Bau der Westtangente aus. Die Westumfahrung soll das hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt deutlich entlasten und zu einer besseren Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete im Landshuter Westen und somit auch des Landshut Parks führen. Damit wird die geplante Westtangente zusätzlich für Sichtbarkeit und Frequenz am Standort sorgen. Das benachbarte Wohngebiet Siebensee würde mit dem aktuell geplanten Verlauf der Westtangente erschlossen werden.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>5)</sup>

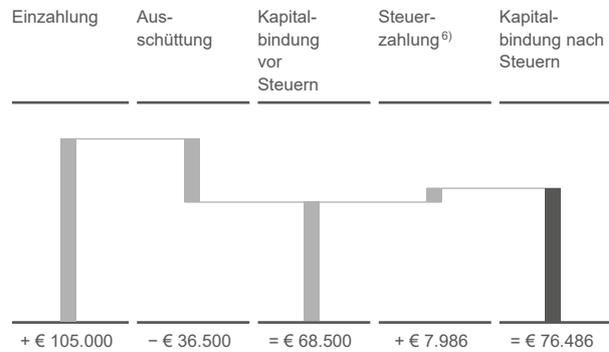
Landshut Park (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>5)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



<sup>6)</sup> bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Das unmittelbare Umfeld des Center wird weiter entwickelt (Industrieansiedlung mit mehreren tausend Arbeitsplätzen).

Die Ankermieter sind mit ihrem Geschäftsverlauf [REDACTED] und verzeichneten auch 2016 [REDACTED] Umsätze.

Die Ausschüttungen in 2016 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,0 % p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von nur 3,33 % p.a.

In 2016 wurde der Internetauftritt des Landshut Park modernisiert. Der Relaunch betraf eine technisch wie optische Überarbeitung. Die neue, zeitgemäße Homepage kann nun mit allen mobilen Endgeräten optimal abgerufen werden.

## 2. VORWORT

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



*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.

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Landshut Park 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 20. November 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.

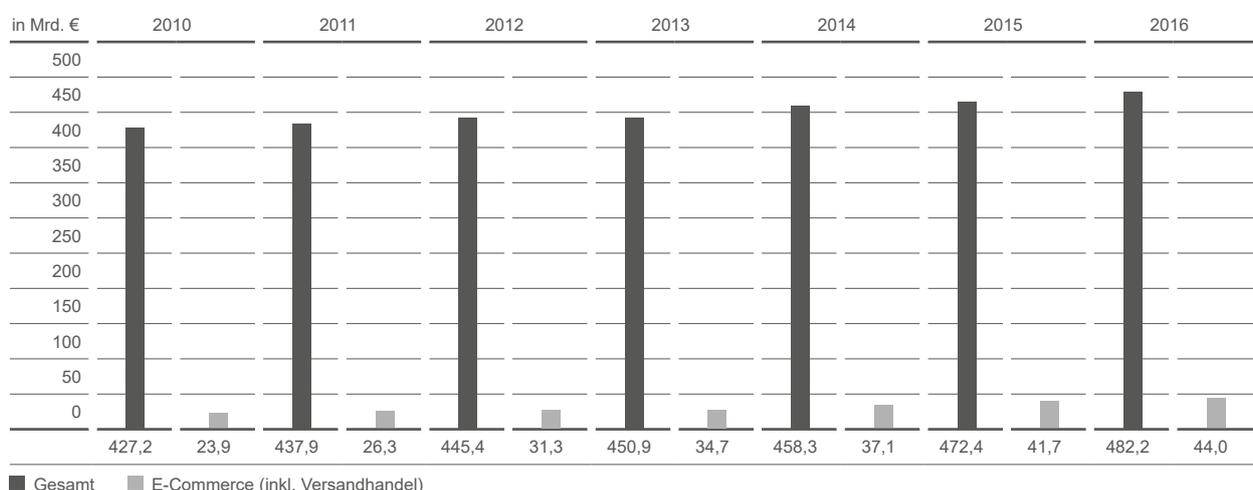
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach 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. LANDSHUT PARK IN LANDSHUT

### 4.1 ALLGEMEINES

#### Mikro- und Makrostandort

Der Landshut Park befindet sich im westlichen Teil von Landshut im Stadtteil Münchnerau und ist unmittelbar an einer stark frequentierten Ausfallstraße gelegen, welche als Zubringer zwischen der Stadt Landshut und der Autobahn A 92 fungiert. Das Umfeld des Standortes ist durch weitere Einzelhandelsbetriebe (Poco, Domäne, Dehner) geprägt, welche sich westlich des Landshut Parks anschließen. Darüber hinaus sind hier diverse Mischnutzungen (unter anderem Sparda-Bank, Bürohaus einer Rechtsanwaltskanzlei, McDonald's, Autowaschanlage) vorhanden. Nördlich grenzt der Landshut Park an ein Gewerbegebiet, in dem die beiden Großbetriebe Schott und ebm-papst als standortprägend zu bewerten sind. Im Kerneinzugsgebiet leben knapp 71.700 Personen. Damit ist Landshut seit 2010 kontinuierlich gewachsen – von 65.000 auf zuletzt knapp 72.000.

Östlich des Einkaufszentrums wurde unmittelbar angrenzend an den Landshut Park ein Areal mit 19 Hektar Bauland als größtes Gewerbegebiet Landshuts ausgewiesen. Der erste Spatenstich erfolgte kürzlich und das Gebiet soll in den kommenden Jahren in drei Bauabschnitten fertiggestellt werden. Der Bebauungsplan sieht Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und neben einer Realschule auch ein Hotel vor. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Die geplante Westtangente, eine Umgehungsstraße westlich der Stadt Landshut, wurde im Jahr 2012 in einem Bürgerentscheid mit knapper Mehrheit abgelehnt. In einem am 24.09.2017 durchgeführten Bürgerentscheid stimmten die Einwohner Landshuts erneut über den Bau der Westtangente ab. Bei der Stichfrage sprachen sich 61,5 % der Wähler für den Bau der Westtangente aus. Die Westumfahrung soll das hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt deutlich entlasten und zu einer besseren Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete im Landshuter Westen und somit auch des Landshut Parks führen.

#### Aufenthaltsqualität des Landshut Parks

Um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Landshut Park neben dem bereits guten Mieterbesatz weiter zu verbessern, werden laufend Optimierungsmaßnahmen am und um das Center vorgenommen. Im Mai 2016 wurde der Kinderspielplatz im Außenbereich erweitert. Durch seine Lage neben dem Außenbestuhlungsbereich des Eiscafés wird der Spielplatz gerade von Familien mit kleinen Kindern gerne in Anspruch genommen und die Verweildauer im Center dadurch deutlich gesteigert. Das Einkaufszentrum verfügt darüber hinaus seit dem 20.01.2016 über kostenfreies WLAN. Um eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Kunden zu erzielen, werden zudem zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die den Besucher beim Einkauf atmosphärisch begleiten sollen. Aus diesem Grund passt sich das Center mit saisonal wechselnder Dekoration dem Jahresverlauf an und bringt die Kunden in die jeweils passende Stimmung.

In diesem Zusammenhang wurden im 3. Quartal 2016 verschiedene weitere Maßnahmen umgesetzt. Beispielsweise wurden die Kundentoiletten umfassend renoviert und unter anderem die Waschtische erneuert, Flure sowie Toilettenzugänge neu gestrichen, ein Rammschutz angebracht sowie Beleuchtungseinheiten auf umweltfreundliche LED-Strahler umgerüstet. Des Weiteren wurden in der Mall neue Ruheinseln geschaffen. Die Maßnahmen wurden mit der Installation besucherfreundlicher Piktogramme im Center, die auf Serviceeinrichtungen wie beispielsweise kostenfreies W-LAN hinweisen, und durch die Erneuerung der Folierung der mobilen Verkehrsmittelwerbung „Landshut Park-Bus“ komplettiert.

Für eine Erhöhung der Sicherheitsmaßnahmen wurden im Januar 2016 im Innenbereich sieben Überwachungskameras installiert. Außerdem sind vier LED-Außenstrahler und vier zusätzliche Kameras zur Überwachung der Eingänge installiert worden.

#### Internetseite ([www.landshutpark.de](http://www.landshutpark.de))

Im Berichtszeitraum wurde der Internetauftritt des Einkaufszentrums modernisiert. Der Relaunch betraf eine technisch wie optische Überarbeitung. Die neue, zeitgemäße Homepage kann nun mit allen mobilen Endgeräten optimal abgerufen werden. Mit einer klaren Informationsarchitektur und einem zeitlosen Design soll noch mehr Benutzerfreundlichkeit für die Besucher der Website erreicht werden.

#### Insolvenz Madonna

Die Topaz Textilhandels GmbH hat am 04.10.2016 beim Amtsgericht Düsseldorf für die Unternehmensgruppe Insolvenz beantragt. Im Zuge dessen hat am 10.10.2016 die Madonna-Filiale im Landshut Park geschlossen. Die Mietfläche von 303 m<sup>2</sup> wurde geräumt, ohne dass der Vermieter hierüber informiert wurde. Bis zur Neuvermietung der Fläche wurde vom Centermanagement eine ansprechende Schaufensterbeklebung für die Mietfläche organisiert und angebracht. Für die Anschlussvermietung nimmt das Vermietungsmanagement der ILG seither umfangreiche Vermietungsaktivitäten wahr und führt Ansprachen bei potentiellen Nachmietern. So wurden unter anderem zahlreiche Filialisten vor allem aus dem Sortimentsbereich Bekleidung angesprochen. Hierfür liegt Bau-/Nutzungsrecht vor und damit könnte ein weiterer attraktiver Textilanbieter den Mietern im Einkaufszentrum ergänzen. Ferner gibt es weitere Interessenten aus den Bereichen Gastronomie und Schreibwaren.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Der Filialleitung von Kaufland hat den Geschäftsverlauf 2016 als [REDACTED] bewertet. Die Umsätze sind [REDACTED]. Der Mieter Saturn hat in diesem Jahr eine Preisanpassung der Online-Preise zu den stationären Preisen durchgeführt, somit fällt der Preisvorteil durch einen Internetkauf weg. Eine stetige [REDACTED] bei Saturn lässt auf ein [REDACTED] für die Filiale im Landshut Park zurückblicken.

## Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.10.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
Kaufland	SB-Warenhaus		7.891	40,03		
Saturn	Elektronik		3.943	20,01		
C&A	Textil		1.354	6,87		
ALDI	Discounter		1.657	8,41		
Deichmann	Schuhe		647	3,28		
Depot	Einrichtung/Wohnen		300	1,52		
easy Apotheke	Apotheke		473	2,40		
mister*lady	Textil		391	1,99		
Madonna	Textil		338	1,71		
Jeans Fritz	Textil		157	0,80		
Sonstige Mieter			2.256	11,45		
Werbeflächen						
Nebenflächen						
Leerstand	Einzelhandelsfläche (Madonna)		303	1,54		
<b>Landshut Park gesamt</b>			<b>19.710</b>	<b>100,00</b>	<b>3.714.152</b>	<b>100,00</b>

Von vielen weiteren Mietern erhalten wir regelmäßig Umsatzmeldungen. Aufgrund der mitgeteilten Umsatzangaben kann von einer insgesamt sehr positiven Geschäftsentwicklung bei vielen Mietern berichtet werden. Bei den Textilfilialisten konnten C&A, Ernsting's family und Jeans Fritz ihre bisherigen [REDACTED] verzeichnen. Deichmann und Gries Deco (Depot) konnten ihre bereits [REDACTED] Umsatzeleistungen aus den vorherigen Jahren [REDACTED]. Hervorzuheben ist auch eine erneut [REDACTED] des Eiscafés.

### 4.3 VERMIETUNGSMANAGEMENT

Für die ehemalige Mietfläche mobilcom konnte mit dem neuen Mieter MARTINO VICI eine Neuvermietung erreicht werden. Die Eröffnung des Stores mit einer rd. 60 m<sup>2</sup> großen Fläche erfolgte am 01.09.2016. Das Sortiment von MARTINO VICI umfasst Taschen, Koffer und Handtaschen sowie Schuhe und Mode-Accessoires und wird dank einem hochwertigen Ladenbau geschmackvoll in Szene gesetzt.

### 4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat sich das ILG Centermanagement um eine intensive Vor-Ort-Betreuung des Standorts gekümmert. Im Rahmen dessen wurden durch die Werbegemeinschaft vielfältige Aktionen und Veranstaltungen organisiert und durchgeführt. Exemplarisch nennen wir hier:

- \_ Sponsoring des LA Ice Breakers Benefizspiel
- \_ Fasching mit verschiedenen Veranstaltungen örtlicher Vereine

\_ Frühlingsmarkt mit verschiedenen Marktständen und Mieteraktionen

\_ KIA-Roadshow mit Probefahrten für die Kunden, Fahrzeugausstellung und einer Fußball-Aktion

\_ Fußball-Europameisterschaft mit zahlreichen Aktionen, Tischkicken und einem Malwettbewerb mit den weltbekanntesten 3D-Streetart-Künstler „Marion Ruthardt und Georg Wosik“

\_ Landshuter Hochzeit 2017 mit Vorführungen im Center, mittelalterlichen Gruppen, Tänzern und Gesängen



Fasching 2016 im Landshut Park

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.724,0	3.728,6	- 4,6
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,4	0,0	0,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.724,3</b>	<b>3.728,6</b>	<b>- 4,3</b>
Annuität	- 990,0	- 698,4	- 291,6
<i>davon Zinsen</i>	- 864,0	- 584,5	- 279,5
<i>davon Tilgung</i>	- 126,0	- 113,9	- 12,1
Reparaturaufwand	- 137,2	- 55,8	- 81,4
Nebenkosten	- 178,9	- 196,8	17,9
Sonstige Kosten	- 137,9	- 138,1	0,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.444,1</b>	<b>- 1.089,2</b>	<b>- 354,9</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.280,2</b>	<b>2.639,5</b>	<b>- 359,3</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	55,3	- 80,7	136,0
Ausschüttung	- 2.565,2	- 2.565,2	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.810,1	1.816,6	- 6,5
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.580,4</b>	<b>1.810,1</b>	<b>- 229,7</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup>Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2016 betragen T€ 3.724,0 und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4,6. Die geringeren Mieteinnahmen begründen sich im Wesentlichen aus Kosten für Vermietungsaktivitäten von T€ 3,1.

Mehr-/Mindermieteinnahmen 2016 zum Vorjahr	Angaben in T€
Gesamt	- 4,6

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle Abschnitt 5.2) mit T€ 23,7 zum Kalkulationswert der modifizierten Sollmiete (vergleiche nachstehende Darstellung) begründet sich im Wesentlichen



Nach Fertigstellung des Gebäudes hat sich eine Anpassung der kalkulierten Gesamtjahresmiete von T€ 3.758,8 auf eine kaufpreisrelevante Miete von T€ 3.713,8 ergeben. Daraus ergab sich eine jährliche Korrekturanpassung von T€ 45,0.

Modifizierte Sollmiete 2016	Angaben in T€
Sollmiete gemäß Prospekt für 2016	3.876,9
- Korrektur Kaufpreisabrechnung für 2016	- 45,0
- Staffelmietausgleich 2016	- 6,7
- Kalkuliertes Mietausfallwagnis 2016	- 77,5
<b>Modifizierte Sollmiete 2016</b>	<b>3.747,7</b>

Mindermieteinnahmen 2016 zum Prospekt	Angaben in T€
Gesamt	- 23,7

Aus der Insolvenz von Madonna ergeben sich aus einer im Nachgang vorzunehmenden Forderungsabschreibung für den Ausfall von Miete und Nebenkostenvorauszahlung für ca. 1 Monat Mindereinnahmen von rd. T€ 9,6. Diese nach Jahresabschlussstellung eingegangenen Informationen sind in den Mindermieteinnahmen 2016 nicht enthalten und werden betriebswirtschaftlich in 2017 ausgewiesen.

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.724,0	3.747,7	- 23,7
Zinseinnahmen	0,0	30,8	- 30,8
Sonstige Einnahmen	0,4	0,0	0,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.724,3</b>	<b>3.778,5</b>	<b>- 54,2</b>
Annuität	- 990,0	- 990,0	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 864,0	- 864,0	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 126,0	- 126,0	0,0
Reparaturaufwand	- 137,2	- 57,4	- 79,8
Nebenkosten	- 178,9	- 147,6	- 31,3
Sonstige Kosten	- 137,9	- 142,5	4,6
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.444,1</b>	<b>- 1.337,5</b>	<b>- 106,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.280,2</b>	<b>2.441,0</b>	<b>- 160,8</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	55,3	0,0	55,3
Ausschüttung	- 2.565,2	- 2.565,5	0,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.810,1	1.129,5	680,6
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.580,4</b>	<b>1.005,0</b>	<b>575,4</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup>Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis

### Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr.

### Sonstige Einnahmen

Aus Gerichtskostenereinstellungen aus dem Rechtsstreit mit dem ehemaligen Mieter Kaya ergaben sich periodenfremde Erträge.

### Annuität

Die Annuität betrug in 2016 T€ 990,0 und war im Vergleich zum Vorjahr um T€ 291,6 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich mit der prospektgemäßen Zinsanpassung für die 2. Zinsperiode ab 01.01.2016. Mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG wurde 2010 ein Darlehensvertrag über € 20 Mio. mit einem festen Zinssatz von 2,992 % p.a. abgeschlossen. Der Zinssatz für die 1. Zinsperiode vom 03.01.2011 galt bis 31.12.2015 fest vereinbart. Seit dem 01.01.2016 erhöhte sich der Zinssatz für die 2. Zinsperiode prospektgemäß auf 4,45 % p.a. und ist bis Laufzeitende am 31.03.2020 fest vereinbart. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen insgesamt T€ 137,2. Die zum Prospekt um T€ 79,8 höheren Aufwendungen begründen sich im Wesentlichen mit der Erneuerung des Wärmemengen-, Kälte- und Wasserzählers nach den ersten 5 Bewirtschaftungsjahren von insgesamt T€ 66,7. Diese werden zeitanteilig in den kommenden 5 Jahren (Wärme- und Kältezähler) bzw. 6

Jahren (Wasserzähler) auf die Mieter im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnungen umgelegt und stellen daher nur einen vorübergehenden Aufwand dar. Für die Durchführung von Fassadenausbesserungsarbeiten und der Vornahme eines Neuanstrichs sowie der Erneuerung der Waschtischanlagen in den Kundentoiletten sind weitere T€ 10,8 bzw. 10,0 angefallen.

Position	Angaben in T€
Erneuerung Wärmemengenzähler	30,8
Erneuerung Kältezähler	30,1
Reparatur/Anstrich Außenfassade	10,8
Erneuerung Waschtischanlagen Kunden-WC	10,0
Wartung & Reparaturen Heizung/Sanitär/Lüftung	5,9
Erneuerung Wasserzähler	5,8
Wartung Dach	5,7
Wartung Trafo	5,0
Wartungen & Reparaturen Elektro	5,1
Reparatur Sprinkleranlage	3,5
Wartung & Reparaturen Tore/Türen	3,4
Reparatur Kompressor	2,5
Sonstige Reparaturaufwendungen	18,6
<b>Gesamt</b>	<b>137,2</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 178,9 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 17,9 niedriger sowie zum

prognostizierten Wert um T€ 31,3 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren aus mietvertraglich vereinbarten Deckelungen der Umlagen bei den Mietern Kaufland, Saturn und C&A, insbesondere für notwendige Bewachung.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Strom, Gas, Wasser, Abwasser	175,3	172,0
Reinigung	125,2	129,1
Wartung/Instandhaltungen	90,7	83,7
Grundsteuer	56,9	56,9
Bewachung	34,9	45,7
Centermanagement	32,3	39,9
Winterdienst	25,9	24,8
Versicherungen	18,1	17,9
Abfallentsorgung	16,8	15,9
Bepflanzungskosten	4,1	2,7
Miete für Einrichtungen	4,8	2,1
<b>Zwischensumme 1</b>	<b>585,0</b>	<b>590,7</b>
Vorauszahlung & Abrechnung <sup>1)</sup>	- 415,2	- 410,4
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>169,8</b>	<b>180,3</b>
Werbungskosten	4,1	12,4
Nebenkosten Geldverkehr <sup>2)</sup>	2,6	2,4
Beiträge	0,3	0,3
Sonstige Nebenkosten	2,1	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>178,9</b>	<b>196,8</b>

<sup>1)</sup> Summe aus Nebenkostenvorauszahlung und Abrechnungspauschale (vor Erstellung der Nebenkostenabrechnung)

<sup>2)</sup> Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

### Sonstige Kosten

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	113,5	118,3	+ 4,8
Prüfungskosten	15,6	15,6	0,0
Beiratsvergütung	6,8	6,6	- 0,2
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	2,0	2,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>137,9</b>	<b>142,5</b>	<b>+ 4,6</b>

<sup>1)</sup> Haftungsvergütung für die Komplementärin; Aufwand T€ 2,0 (jeweils T€ 1,0 für Fonds- und Objektgesellschaft)

### Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	+ 91,3	- 50,3
Zugang Anlagevermögen <sup>2)</sup>	- 32,6	- 14,5
Rechts- und Beratungskosten	- 2,6	- 6,7
Periodenfremder Aufwand	- 0,7	- 9,2
<b>Gesamt</b>	<b>+ 55,3</b>	<b>- 80,7</b>

<sup>1)</sup> Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr; Abweichung zum Vorjahr vergleiche nachstehende Erläuterungen.

<sup>2)</sup> Zugang Anlagevermögen in 2016: Videoüberwachungsanlage von T€ 22,8, Gurtstischaukel für Spielplatz und Hockerbank von T€ 9,8.

in 2015: Installation Kundenfrequenzzählung von T€ 8,0, Multifunktionsgerät von T€ 4,5, Büroausstattung von T€ 2,0.

Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aus der Position "Nebenkostenabrechnungsergebnis" ein liquiditätswirksamer Abfluss von T€ 91,3. Dies resultiert aus der Auflösung der zu hoch angesetzten Nebenkostenpauschalwerte für 2013, 2014 und 2015 von

insgesamt T€ -118,5, dem gegenüber Liquiditätszufluss von T€ 209,8 stand.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 erfolgte in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio in monatlichen Raten. Sie entspricht dem prospektierten Wert für 2016.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 1.580,4 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 229,7 niedriger sowie zur Prognose um T€ 575,4 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere mit der prospektgemäßen Zinsanpassung für die 2. Zinsperiode ab 01.01.2016 und einer höheren jährlichen Annuität ab 2016. Die Mehrliquidität von T€ 575,4 zum Prospekt lässt sich im Wesentlichen auf die Kaufpreisanpassung zurückführen.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308,8
Sonstige Vermögensgegenstände	158,7
Guthaben bei Kreditinstituten	1.791,9
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,2
Steuerrückstellungen	- 155,7
Sonstige Rückstellungen	- 15,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 76,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 419,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 12,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.580,4</b>

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	252,9
Mietforderungen	55,2
Sonstige Forderungen	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>308,8</b>

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten gegenüber Mietern. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Nebenkosten T€ 130,0 sowie von den Mietforderungen T€ 21,8 noch offen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
ITB Ten Brinke, Bürgschaft zur Absicherung eventueller Steuerverbindlichkeiten	155,7
Weiterberechnung Rechtsnachfolgen	2,5
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>158,7</b>

Eine Steuerrückstellung für eine eventuelle Steuerverbindlichkeit des Verkäufers aus 2010 ist durch Bürgschaft in gleicher Höhe

abgesichert. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt noch offen. Die übrigen Positionen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	1.241,4
Landesbank Baden-Württemberg	550,0
ABN Amro Bank	0,4
Kassenbestand	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.791,9</b>

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
WüBa, Elektronikversicherung 01 - 12/2017	0,1
Office Solutions, Wartungspauschale 01 - 02/2017	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>0,2</b>

#### Steuerrückstellungen / Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Steuerrückstellung 2010	155,7
<b>Gesamt</b>	<b>155,7</b>

In dieser Position enthalten ist eine Steuerrückstellung von T€ 155,7. Sie ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	7,9
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	7,7
<b>Gesamt</b>	<b>15,6</b>

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Stadtwerke Landshut, Strom, Gas, Wasser u.a.	21,9
DS Elektrotherm GmbH, Erneuerung Waschtische	19,8
Eltrok GmbH, Wartungen BMA, Einbruchmeldeanlage	9,1
Aurelija, Gebäudereinigung 12/2016	6,5
Nodes Gartenbau, Winterdienst 12/2016	5,9
LWS security GmbH, Bewachung 12/2016	3,2
Stavos GmbH, Außenreinigung 12/2016	2,7
Lorenz Wittmann GmbH, Abfallentsorgung 12/2016	2,1
Sonstige Verbindlichkeiten	5,3
<b>Gesamt</b>	<b>76,5</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
DG Hyp AG, Annuität 4. Quartal 2016	247,5
ITB Ten Brinke, Kaufpreisabrechnung	62,7

Finanzamt, Umsatzsteuer 2016	64,7
Mietkautionen	28,7
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	15,6
<b>Gesamt</b>	<b>419,2</b>

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2016 in Höhe von T€ 247,5 erfolgte die Bankabbuchung erst am 02.01.2017. Aus der vorläufigen Kaufpreisabrechnung mit der ITB Ten Brinke resultiert eine Verbindlichkeit von T€ 62,7, die erst im Rahmen der endgültigen Kaufpreisabrechnung auszugleichen ist. Zum Berichtszeitpunkt sind neben dieser Verbindlichkeit noch Ausschüttungseinbehalte von T€ 9,3 offen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete [REDACTED] Januar 2017	4,7
Zahlungseingang Miete [REDACTED] Januar 2017	3,9
Zahlungseingang Miete [REDACTED] Januar 2017	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>12,2</b>

#### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 20.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1. Zinsperiode bis 31.12.15: 2,992 % 2. Zinsperiode: ab 01.01.16: 4,450 % Tilgung 0,5% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.03.2020
Darlehensstand 31.12.2016	€ 19.336.836
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16	3,32 %

#### 5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

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 (3,33%)	€ 3.339
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.662 um € 323 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich aus einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen sowie einem um T€ 160,8 niedrigeren Einnahmenüberschuss. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/505/50578. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 9 vom 20.11.2017 versandt.

## 6. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016

### 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	49.638.255,59	50.529.145,59
II.	Finanzanlagen	0,00	49.638.255,59
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308.785,61	231.288,29
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände <sup>1)</sup>	303.808,25	337.316,88
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.791.866,00	2.404.459,86
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		187,20
	<b>Summe</b>	<b>52.042.902,65</b>	<b>53.054.211,58</b>
Passiva		2016 in €	2015 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	42.660.010,00	42.660.010,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	2.132.500,00	2.132.500,00
IV.	Ausschüttungen	- 15.601.893,61	- 13.036.652,74
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 20.956,01	- 20.956,01
VII.	Bilanzgewinn /-verlust	2.712.159,27	31.881.819,65
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	155.700,00	155.700,00
II.	Sonstige Rückstellungen	15.611,68	171.311,68
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 131.688,08	19.336.836,10	19.462.823,49
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 76.509,52	76.509,52	64.683,81
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten <sup>1)</sup> davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 564.260,19	564.260,19	19.977.605,81
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		12.165,51
	<b>Summe</b>	<b>52.042.902,65</b>	<b>53.054.211,58</b>

<sup>1)</sup> In der vorliegenden Berichterstattung unter Abschnitt 5. (Wirtschaftliche Entwicklung) erfolgt eine aggregierte Darstellung von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke von T€ 62,7. Im konsolidierten Jahresabschluss 2016 erfolgt eine Trennung nach handelsrechtlichen Vorgaben. Im Ausweis "Sonstige Vermögensgegenstände" sind dort T€ 303,8 (Saldo T€ 158,7 + T€ 145,1) und bei den "Sonstigen Verbindlichkeiten" T€ 564,3 (Saldo T€ 419,2 + € 145,1) enthalten. Die Werte der aggregierten Betrachtung ergeben saldiert die bilanziellen Werte beider Bilanzpositionen wieder. Zur Ermittlung der aggregierten Werte verweisen wir auf unsere Ausführungen auf Seite 13 im Abschnitt "Sonstige Verbindlichkeiten".

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	4.335.765,65	4.191.612,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	- 8.943,54	50.906,33
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 923.533,20	- 920.677,48
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 911.700,23	- 913.965,20
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 864.012,61	- 584.466,19
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.627.576,07	1.823.409,74
8. Sonstige Steuern	- 56.917,16	- 56.917,16
9. Jahresüberschuss	1.570.658,91	1.766.492,58
10. Verlustvortrag	1.141.500,36	- 624.992,22
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>2.712.159,27</b>	<b>1.141.500,36</b>

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 03. August 2017



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis  
Wirtschaftsprüfer

## 7. ANHANG

### 7.1 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.

### 7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 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.

### 7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Fondsgesellschaft

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

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

#### Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 18.581.281,17.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 19.336.836,10.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 10 % 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 Landshut GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft rund 94 % des Kommanditkapitals von € 100.010,00. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.604.457,40 aus.

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

### 7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 28. Juli 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

### 1. Beteiligungsfonds 36 Landshut GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung <sup>2)</sup>	22.916.137,46	-2.593.050,00	20.323.087,46	2.593.050,00	15.558.300,00	20.323.087,46	22.916.137,46
	<b>22.916.137,46</b>	<b>-2.593.050,00</b>	<b>20.323.087,46</b>	<b>2.593.050,00</b>	<b>15.558.300,00</b>	<b>20.323.087,46</b>	<b>22.916.137,46</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	25.543.437,13	0,00	25.543.437,13	0,00	0,00	25.543.437,13	25.543.437,13
Gebäude	25.505.728,92	0,00	25.505.728,92	774.387,00	4.628.438,92	20.877.290,00	21.651.677,00
Außenanlagen	2.725.545,16	9.405,63	2.734.950,79	144.309,63	860.077,79	1.874.873,00	2.009.777,00
BGA <sup>3)</sup>	26.028,30	22.825,34	48.853,64	4.424,34	13.585,64	35.268,00	16.867,00
GWG <sup>4)</sup>	4.879,69	412,23	5.291,92	412,23	5.291,92	0,00	0,00
	<b>53.805.619,20</b>	<b>32.643,20</b>	<b>53.838.262,40</b>	<b>923.533,20</b>	<b>5.507.394,27</b>	<b>48.330.868,13</b>	<b>49.221.758,13</b>

### 3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 36

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Grund und Boden	25.543.437,13	0,00	25.543.437,13	0,00	0,00	25.543.437,13	25.543.437,13
Gebäude	25.505.728,92	0,00	25.505.728,92	774.387,00	4.628.438,92	20.877.290,00	21.651.677,00
Außenanlagen	2.725.545,16	9.405,63	2.734.950,79	144.309,63	860.077,79	1.874.873,00	2.009.777,00
BGA <sup>3)</sup>	26.028,30	22.825,34	48.853,64	4.424,34	13.585,64	35.268,00	16.867,00
GWG <sup>4)</sup>	4.879,69	412,23	5.291,92	412,23	5.291,92	0,00	0,00
	<b>53.805.619,20</b>	<b>32.643,20</b>	<b>53.838.262,40</b>	<b>923.533,20</b>	<b>5.507.394,27</b>	<b>48.330.868,13</b>	<b>49.221.758,13</b>

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2010 an der Objektgesellschaft: € 35.881.387,46

<sup>2)</sup> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG

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

<sup>4)</sup> Geringwertige Wirtschaftsgüter



Haupteingang



Mall



Ladenpassage

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](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)