

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

37

FONDS

GEP, GARMISCH-PARTENKIRCHEN
NEL MEZZO, GEISLINGEN
UEZ, UNTERSCHLEISSHEIM





Einkaufszentrum GEP in Garmisch-Partenkirchen



Einkaufszentrum Nel Mezzo in Geislingen



Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim

INHALT

| | | |
|----|---------------------------------------|----|
| 1. | DER FONDS IM ÜBERBLICK | 4 |
| 2. | VORWORT | 6 |
| 3. | MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL | 7 |
| 4. | GEP IN GARMISCH-PARTENKIRCHEN | 8 |
| 5. | NEL MEZZO IN GEISLINGEN | 10 |
| 6. | UEZ IN UNTERSCHLEISSHEIM | 12 |
| 7. | WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG | 14 |
| 8. | KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016 | 20 |
| 9. | ANHANG | 23 |

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Name | Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG |
| Anschrift | Poccistraße 11, 80336 München |
| Emissionsjahr | 2011 |
| Anzahl Anleger | 1.344 (per 31.12.16; Vorjahr: 1.334) |
| Ausschüttungsturnus | monatlich |
| Gesamtinvestitionsvolumen Ist | T€ 86.305,0 |
| Eigenkapital | T€ 47.598,0 |
| Agio | T€ 2.380,0 |
| Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert | 63,55% auf den 01.01.2017 |
| Beirat | Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Gert Schirmer, Coburg Dr. Hansjörg Tschakert, Hilden |

¹⁾Quelle: Michael Bauer Research GmbH/CIMA GmbH/BE Handelsberat. GmbH, München, 2017

Fondsobjekt GEP, Garmisch-Partenkirchen

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Standort | von-Brug-Straße 7 - 11, 82467 Garmisch-Partenkirchen |
| Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾ | 103,0 (Durchschnittswert: 100) |
| Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾ | 148,7 (Durchschnittswert: 100) |
| Objektart | Einkaufszentrum |
| Baujahr | 2009/2010 |
| Mietfläche | 11.375 m ² |
| Mieteinheiten | 31 ³⁾ |
| Stellplätze | 334 |
| Vermietungsstand | 100,00 % (Stichtag 31.12.2016) |
| Jahresnettomiete 2016 | € 2.315.627 |
| Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾ | |
| Webseite | www.gep-garmisch.de |

²⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

³⁾Davon 12 Handelsflächen, 17 Wohnungen, 1 Fitnesscenter, Vermietung Dachfläche für 1 Photovoltaikanlage

Fondsobjekt Nel Mezzo, Geislingen

| | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Standort | Bahnhofstraße 94, 73312 Geislingen an der Steige |
| Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾ | 94,8 (Durchschnittswert: 100) |
| Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾ | 140,5 (Durchschnittswert: 100) |
| Objektart | Einkaufszentrum |
| Baujahr | 2011 |
| Mietfläche | 10.795 m ² |
| Mieteinheiten | 21 ⁵⁾ |
| Stellplätze | 279 |
| Vermietungsstand | 100,00 % (Stichtag 31.12.2016) |
| Jahresnettomiete 2016 | € 1.760.506 |
| Mietvertrags-Restlaufzeit ⁴⁾ | |
| Webseite | www.nel-mezzo.de |

⁴⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

⁵⁾Davon 18 Handelsflächen, 1 Automat, 1 Werbefläche, Vermietung Dachfläche für 1 Photovoltaikanlage

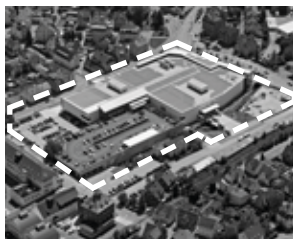
Fondsobjekt UeZ, Unterschleißheim

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Standort | Morsestraße 1, 85716 Unterschleißheim |
| Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾ | 110,6 (Durchschnittswert: 100) |
| Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾ | 71,5 (Durchschnittswert: 100) |
| Objektart | Fachmarktzentrum |
| Baujahr | 2011 |
| Mietfläche | 7.054 m ² |
| Mieteinheiten | 13 ⁷⁾ |
| Stellplätze | 282 |
| Vermietungsstand | 100,00 % (Stichtag 31.12.2016) |
| Jahresnettomiete 2016 | € 1.155.377 |
| Mietvertrags-Restlaufzeit ⁶⁾ | |
| Webseite | www.u-e-z.de |

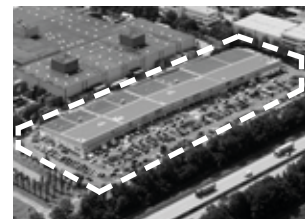
⁶⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

⁷⁾Davon 10 Handelsflächen, 2 Automaten, Vermietung Dachfläche für 1 Photovoltaikanlage

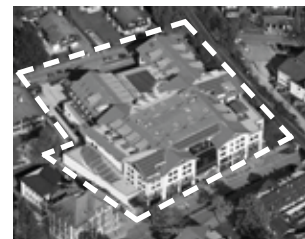
Standorte der Fondsobjekte



Nel Mezzo, Geislingen



UeZ, Unterschleißheim



GEP, Garmisch-Partenkirchen

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

| Angaben in T€ | Ist 2016 | Ist 2015 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Einnahmen | 5.231,1 | 5.216,6 |
| Zinsen für Bankdarlehen ²⁾ | - 1.185,3 | - 1.044,6 |
| Tilgung für Bankdarlehen | - 210,8 | - 200,6 |
| Bewirtschaftungskosten | - 493,0 | - 476,3 |
| Reparaturaufwand | - 10,2 | - 79,9 |
| Ausschüttungen | - 2.863,2 | - 2.863,8 |
| Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges ³⁾ | - 184,8 | 157,3 |
| Ergebnis | 283,8 | 708,7 |

| | Ist 2016 | Ist 2015 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Ausschüttung in % | 6,00 | 6,00 |
| Tilgung in % vom Gesellschaftskapital | 0,44 | 0,42 |
| Steuerliches Ergebnis in T€ | 1.852,1 | 2.067,6 |
| Steuerliches Ergebnis in % des EK | 3,89 | 4,34 |
| Steuerliches Ergebnis in % kumuliert | 17,56 | 13,67 |
| Gebundenes Kapital in % per 31.12. | 80,02 | 84,37 |

| Angaben in T€ | Ist 2016 | Ist 2015 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Liquiditätsreserve per 31.12. | 3.915,8 | 3.632,1 |
| Fremdkapital per 31.12. | 34.964,2 | 35.175,0 |

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 7. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

²⁾ Der höhere Zinsaufwand im Vorjahresvergleich begründet sich mit einer prospekt- und vertrags-gemäßen Zinsanpassung an die 2. Zinsperiode in 2016 bei den Objektgesellschaften Garmisch (von 2,745 % p.a. auf 4,259 % p.a.) sowie Unterschleißheim (von 3,091 % p.a. auf 4,579 % p.a.).

³⁾ In 2016 neben dem Abrechnungsergebnis Nebenkosten unter anderem vorgenommene Wert-berichtigungen, Anschaffungskosten Weihnachtsbeleuchtung UeZ, Werbekostenzuschuss zum 5. Geburtstag des UeZ sowie periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

Highlights

Die drei Fondsimmobiliën in Garmisch-Partenkirchen, Geislingen und in Unterschleißheim haben sich in den vergangenen 6 bis 7 Jahren ihres Bestehens unter den Namen "GEP", "Nel Mezzo" und "UeZ" zu regionalen Marken etabliert und profitieren von einer nachhaltig guten Kundenfrequenzierung.

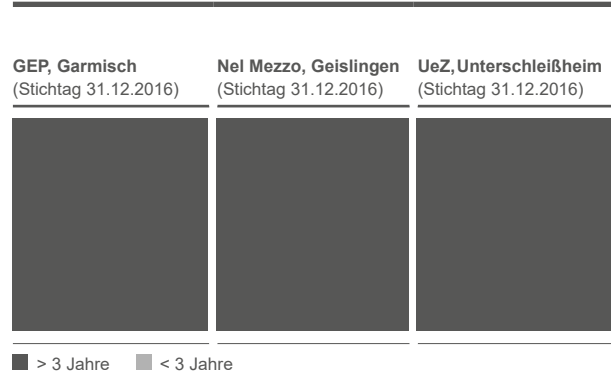
Die drei mit einem Anteil von über █ % an den Gesamtmiet-einnahmen im GEP größten Ankermieter, EDEKA (vormals Tengelmann), ALDI und Expert, sind mit ihrer Umsatzentwicklung und dem Geschäftsverlauf am Standort in Garmisch █.

Die Mehrheit der Mieter im Nel Mezzo zeigt sich mit dem Ver-lauf der Geschäftsentwicklung zufrieden. Weitere Impulse sind durch den neuen Magnetmieter H&M zu erwarten.

Die Parkdecksanierung im Nel Mezzo wurde im Sommer 2017 abgeschlossen.

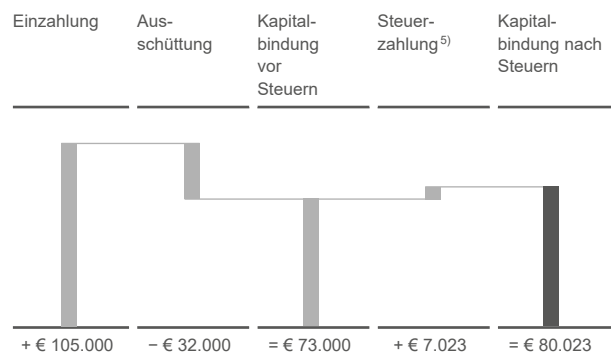
Die Fondsimmobiliën in Garmisch und Unterschleißheim sind vollvermietet. Lediglich im Nel Mezzo besteht zum Stichtag 31.10.2017 ein marginaler Leerstand zweier Einzelhandelsflä-chen über insgesamt 53 m² oder 0,5 % der Mietfläche.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁴⁾



⁴⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



⁵⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Die Mieter im Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim sind mit ihrer Geschäftsentwicklung am Standort █. Positive Impulse werden durch weitere Gewerbeansiedlungen (u.a. BMW Forschungszentrum für autonomes Fahren) im Ein-zugsgebiet des Centers erwartet.

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 6,0 % p.a. erfolgte prospektgemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen bei einem steuerlichen Ergebnis von 3,98 % p.a.

Zum Geschäftsjahresende 2016 betrug die über dem Prospektwert liegende Mehrliquidität T€ 487,1, die sich aus Einspa-rungen aus dem Finanz- und Investitionsplans ableiten.

Ein sich im Vergleich zum Prospekt über alle drei Objekte hin-weg ergebender geringerer Reparaturaufwand und die daraus resultierenden Einsparungen werden für künftige Instandhal-tungen angespart.

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 der drei Fondsimmobiliengruppen GEP in Garmisch, Nel Mezzo in Geislingen und UeZ in Unterschleißheim im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung in den Objekten 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.

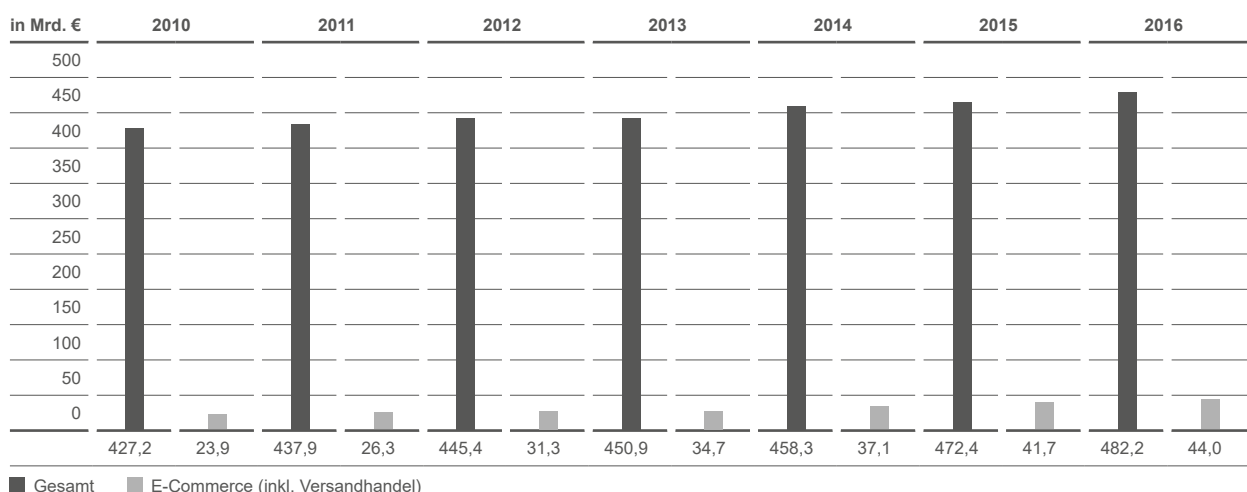
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

4.1 ALLGEMEINES

In seinem mittlerweile über siebenjährigen Bestehen hat sich das GEP zur festen Größe in der Garmisch-Partenkirchener Einzelhandelslandschaft entwickelt. Von dem nach wie vor sehr attraktiven Mieterbesatz des GEP profitiert der gesamte Einkaufsbe- reich östlich der Garmischer Innenstadt. Diese positive Entwick- lung spiegelt sich auch in den laufenden Frequenzmessungen wieder. Demzufolge wird das GEP wöchentlich von mehr als 43.000 Kunden aufgesucht. Dies entspricht einer Frequenzstei- gerung um fast 7 % zum Vorjahr. Zu besonderen Zeiten wie an Weihnachten oder im Hochsommer profitiert das GEP vom Besuch vieler Touristen und kann eine Kundenfrequenz von über 50.000 Besuchern in der Woche verzeichnen.

Entwicklung im Umfeld des Objektes

Im innerstädtischen Umfeld des GEP sind derzeit keine konkre- ten Planungen für den Bau neuer Einzelhandelsflächen bekannt. Um die Attraktivität des Zentrums von Garmisch-Partenkirchen zu erhöhen und den Tourismus weiter zu stärken, wird seit Anfang 2016 ein Bauvorhaben mit einem Volumen von € 70 Mio. realisiert. Der Bauträger Franz Hummel, welcher auch das GEP errichtet hat, beabsichtigt, das Areal einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Dienstleistungen zuzuführen.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

In regelmäßigen Gesprächen der ILG mit den örtlichen Marktlei- tern sowie den Expansionsleitern der Filialisten zeigen sich diese mehrheitlich mit der Entwicklung des Centers zufrieden.

EDEKA (vormals Tengelmann)

Im Zuge der Übernahme von Kaiser's Tengelmann durch den Lebensmittelhändler EDEKA, wurde die Filiale im GEP mit Wir- kung zum 1. Oktober 2017 in einen EDEKA-Markt umgebaut. EDEKA hat mit der Übernahme eine Überleitungsvereinbarung mit der Objektgesellschaft geschlossen und steigt somit in den bestehenden Mietvertrag von Kaiser's Tengelmann ein, welcher noch bis 15.11.2024 läuft.

Bereits aus Gesprächen mit Kaiser's Tengelmann war bekannt, dass der Mieter mit der Geschäftsentwicklung seiner Filiale im GEP sehr zufrieden war. In ersten Gesprächen mit der EDEKA- Expansionsleitung nach der Umflagung wurde bereits der Wunsch nach einer Vergrößerung der Mietfläche im GEP geäu- ßert, was zur Zeit allerdings nicht darstellbar ist.

ALDI

In Gesprächen mit der Filialleitung zeigte sich diese äußert [REDACTED] mit dem Standort. Das neue Ladenkonzept soll für die GEP-Filiale bis Ende 2018 umgesetzt werden.

Expert

Der Mieter ist nach wie vor [REDACTED] mit seinem Geschäftsverlauf. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist sei- tens der Filialleitung aber nicht gewünscht.

Fit Life

Der Fitness-Club-Gesellschafter machte zuletzt in einem Gespräch mit der ILG deutlich, dass er mit dem Geschäftsverlauf des Fitnessstudios [REDACTED] ist und dass er sich vorstellen könnte den Mietvertrag bereits vorzeitig zu verlängern. Derzeit läuft sein Mietvertrag noch bis zum [REDACTED].

mister*lady

Der Mieter lag nach eigenen Angaben im Jahr 2016 mit seiner Filiale [REDACTED] Umsatzzahlen, dennoch könnte sich mister*lady aber eine vorzeitige Verlängerung um [REDACTED] Jahre vorstellen. Derzeit läuft sein Mietvertrag noch bis zum [REDACTED].

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Im vergangenen Jahr konnten insgesamt fünf Wohnungen erfolg- reich neu vermietet werden. Der Hauptgrund für die hohe Fluk- tuation war, dass drei dieser Wohnungen an Mitglieder der US- Streitkräfte vermietet werden, welche in Garmisch meist nur für ein bis zwei Jahre stationiert sind. Positive Aspekte hierbei sind, dass durch das amerikanische Wohnungsamt eine stetige Nach- frage nach Wohnraum gewährleistet ist und die Miete bei diesen Wohnungen deutlich über dem Durchschnitt liegt.

Bei den beiden weiteren Wohnungen konnten wir erstmals eine Kündigungsverzichtserklärung für die ersten 4 Jahre verhandeln, was uns für künftige Mietzahlungen eine gewisse Sicherheit gibt. Dies besonders, da die beiden Wohnungen mit € [REDACTED]/m² und € [REDACTED]/m² pro Monat in der Miete nochmals zugelegt haben.

Bei den Gewerbemietern konnte mit dem Friseur Garetea ein neuer [REDACTED]-Jahresvertrag bis zum [REDACTED] zu den bestehenden Konditionen verhandelt werden. Ebenfalls eine Vertragsverlän- gerung um drei Jahre konnte mit dem Mieter Schum EuroShop geschlossen werden. Allerdings mussten wir hier eine Mietre- duktion um € [REDACTED]/Monat einräumen, da der Mieter sonst zum [REDACTED] geschlossen hätte.

Weitere Vermietungsaktivitäten sind aufgrund der bestehenden Vollvermietung derzeit nicht erforderlich.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Seit letztem Jahr werden Anstrengungen seitens des Centerma- nagements unternommen, der Werbegemeinschaft Garmisch- Partenkirchen e.V. „Garmischer Zentrum“ beizutreten. Hierdurch soll eine engere Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden in Garmisch-Partenkirchen gewährleistet werden sowie eine noch bessere Bewerbung des GEP durch Aufnahme in die Medien des Vereines erzielt werden.

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 30.11.2017)

| Mieter | Nutzung | Mietvertrags-Laufzeit bis | Mietfläche | | Jahresnettomiete | |
|-------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | in m ² | in % | in € | in % |
| EDEKA (vormals Tengelmann) | Vollsortimenter | | 2.005 | 17,63 | | |
| ALDI ¹⁾ | Discounter | | 1.795 | 15,78 | | |
| Expert | Elektronik | | 1.663 | 14,62 | | |
| P+K Parkhaus UG ²⁾ | Stellplatz | | | 0,00 | | |
| Fit Life | Fitness | | 1.267 | 11,14 | | |
| dm | Drogerie | | 807 | 7,10 | | |
| Reno | Schuhe | | 524 | 4,60 | | |
| Takko | Textil | | 452 | 3,97 | | |
| Ernsting's family | Textil | | 295 | 2,59 | | |
| EuroShop | Sonstiges | | 407 | 3,58 | | |
| TOP 10 Mieter | | | 9.214 | 81,00 | | |
| Weitere Handelsmieter | | | 752 | 6,61 | | |
| Wohnungen | | | 1.409 | 12,39 | | |
| GEP gesamt | | | 11.375 | 100,00 | 2.309.651 | 100,00 |

¹⁾ Mietvertragslaufzeit ALDI bis [REDACTED]; davor zum [REDACTED] erste Kündigungsmöglichkeit des Mieters mit 12-monatiger Kündigungsfrist; weitere Kündigungsmöglichkeiten durch den Mieter nach jeweils weiteren [REDACTED] Mietjahren zum [REDACTED] und [REDACTED] mit jeweils 12-monatiger Kündigungsfrist.

²⁾ Vermietete Stellplatzfläche 4.050 m²; keine Hinzurechnung zur Mietfläche.



Mall



Aufgang Obergeschoss

5. NEL MEZZO IN GEISLINGEN

5.1 ALLGEMEINES

Seit Eröffnung des Nel Mezzo vor fast sieben Jahren hat sich das Einkaufszentrum sehr gut in Geislingen und seinem Einzugsgebiet etabliert. Das Nel Mezzo wird von der Bevölkerung gut angenommen und stößt auch bei der Stadt und den vor Ort ansässigen Einzelhändlern auf eine breite Akzeptanz. Es wird, neben den WMF Fabrikverkäufen, als wichtiger Handelsstandort und Kundenmagnet für Geislingen gesehen.

Entwicklung im Umfeld des Objektes

Nach der mehrmonatigen Phase des Um- bzw. Anbaus der Fabrikverkäufe eröffnete am 27.10.2016 der Neubau mit folgenden Marken: Kahla, Carl Gross, Trigema, Pioneer, Marvelis, Kid's Wear. Außerdem eröffnete im 4. Quartal 2016 auch einer der wenigen MyMüsli Outlet Shops im Bestandsgebäude der Fabrikverkäufe.

Der Ausbau des Outlet-Centers wird den Wirtschaftsstandort Geislingen stärken und auch in Zukunft einen Mehrwert für die Region wie auch für das Nel Mezzo bringen.

Die bereits seit Jahren in Planung befindliche Staufen Galerie im ca. 25 km entfernten Göppingen befindet sich nunmehr in ihrer Realisierung. Mitte April 2017 haben die Abbruch- und Bauarbeiten für das neue Einkaufszentrum begonnen. Geplant sind knapp 22.000 m² Verkaufsfläche mit etwa 60 Ladeneinheiten. Eine Eröffnung wird für das Frühjahr 2019 erwartet.

Ablauf der Gewährleistungsfrist und Mangelbeseitigung

Das technische Assetmanagement der ILG hat vor Ablauf der Gewährleistungsfristen mit Fachingenieuren Begehungen der Gewerke vorgenommen. Die dabei festgestellten Mängel wurden dem Generalunternehmer, der Firma Ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG, angezeigt und befinden sich derzeit in der Abarbeitung.

Die Parkdecksanierung wurde Ende September 2016 begonnen und musste aufgrund der zwischenzeitlich schlechten Wettersituation Ende November 2016 vorübergehend provisorisch beendet werden. Im Sommer 2017 konnten die Arbeiten dann beendet werden. Die zwischenzeitliche Verminderung der Parkplätze durch die vorübergehende Sperrung hatte keine Auswirkungen auf die Frequenzzahlen, lediglich dm hatte aufgrund der Lage hinter dem gesperrten Eingang in diesem Zeitraum Umsatzrückgänge. Nach Wiedereröffnung des Eingangs stabilisierten sich die Umsätze wieder auf bekanntem Niveau.

5.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER/ VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Mieter im Nel Mezzo sind nach den Mietverträgen nicht dazu verpflichtet, ihre Umsätze am Standort bekanntzugeben. Demzufolge kann eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit der geschäftlichen Entwicklung nur aus den Gesprächen des

Center- oder Assetmanagements der ILG mit den Marktleitern oder den Expansionsabteilungen der Mieter abgeleitet werden. In diesen Gesprächen zeigte sich die Mehrheit der Mieter des Nel Mezzo mit der Geschäftsentwicklung am Standort zufrieden.

Nach einem Betreiberwechsel beim Mieter REWE entwickelt sich die Filiale [REDACTED]. Auch die Schließung der Kaufland-Filiale in der Geislinger Gartenstraße hat laut REWE-Aussagen zu einer Umsatzsteigerung im zweistelligen Bereich beigetragen. Von der für ihre Verschwiegenheit bekannten Schwarz-Gruppe (LIDL und Kaufland) sind keinerlei Umsatzzahlen bekannt. Die Mieter Depot (Gries Deco Company GmbH) und dm sind mit dem Geschäftsverlauf [REDACTED]. Es handelt sich nach Aussage der Expansionsleiter bei beiden Mietflächen um solide Filialen. Äußerst [REDACTED] mit der Geschäftsentwicklung zeigte sich der Mieter Ernsting's Family.

Da C&A sich bereits im Vorjahr [REDACTED] über den [REDACTED] Geschäftsverlauf gezeigt hat und in späteren Gesprächen ebenfalls keine Verbesserung sah, hat sich die ILG auch im Hinblick auf das Sonderkündigungsrecht, welches C&A im Sommer 2017 hätte ziehen können, frühzeitig nach einem potentiellen Nachmieter umgesehen.

Im November 2016 konnte erfolgreich H&M als Nachmieter gewonnen werden. Um den Flächenansprüchen des künftigen Mieters zu genügen, musste eine Flächenzusammenlegung der ehemaligen C&A-Fläche und der benachbarten mister* lady-Fläche stattfinden.

Da Takko über keinen [REDACTED] Geschäftsverlauf berichtete, konnte mit Takko ein Aufhebungsvertrag geschlossen werden und die frei gewordene Fläche dem Mieter mister* lady angeboten werden. Da der Mieter mister* lady mit dem Geschäftsverlauf seiner Filiale im Nel Mezzo [REDACTED] ist und darüber hinaus auch gerne verlängern wollte, konnte man sich auf eine Flächenverlegung in die ehemalige Takko-Fläche und eine Vertragsverlängerung um weitere [REDACTED] Jahre einigen, wobei sämtliche Kosten durch die Objektgesellschaft zu tragen sind.

Um alle nötigen Umbaumaßnahmen umzusetzen und H&M eine Eröffnung noch in 2017 garantieren zu können, wurde mit C&A ein Aufhebungsvertrag zum 15.03.2017 vereinbart. Dies war auch im Hinblick auf die in 2019 geplante Neueröffnung der Staufen Galerie in Göppingen ein wichtiger Faktor für H&M, sich für das Nel Mezzo und gegen die Staufen Galerie zu entscheiden.

Der Mieterin des Schmuckgeschäftes, Carola Loibl, wurde aufgrund erheblicher Zahlungsrückstände im August 2017 gekündigt. Frau Loibl hat die Mietfläche am 04.09.2017 zurückgegeben. Mit dem Textilhändler Hunkemöller konnte ein namhafter Nachmieter gefunden werden. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit von [REDACTED] Jahren sieht eine Staffelmiete für die ersten 3 Mietjahre beginnend mit T€ [REDACTED] p.a. im ersten Mietjahr,

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 30.11.2017)

| Mieter | Nutzung | Mietvertrags-Laufzeit bis | Mietfläche | | Jahresnettomiete | |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | in m ² | in % | in € | in % |
| REWE | Vollsortimenter | | 2.339 | 21,66 | | |
| Lidl | Discounter | | 1.700 | 15,75 | | |
| H&M ¹⁾ | Textil | | 1.781 | 16,49 | | |
| Charles Vögele | Textil | | 1.034 | 9,58 | | |
| dm | Drogerie | | 803 | 7,44 | | |
| Depot | Wohnrichtung | | 587 | 5,44 | | |
| Schuh Mann | Schuhe | | 592 | 5,49 | | |
| Caffe Gelato | Gastronomie | | 400 | 3,71 | | |
| mister*lady | Textil | | 423 | 3,92 | | |
| Apotheke im NEL MEZZO | Apotheke | | 328 | 3,04 | | |
| TOP 10 Mieter | | | 9.987 | 92,51 | | |
| Weitere Handelsmieter | | | 755 | 6,99 | | |
| Leerstand | Einzelhandelsfläche | | 31 | 0,29 | | |
| Leerstand | Einzelhandelsfläche | | 22 | 0,21 | | |
| Nel Mezzo gesamt | | | 10.795 | 100,00 | 1.761.822 | 100,00 |

¹⁾ Mietvertragslaufzeit H&M über █ Jahre ab Übergabe im November 2017. Sonderkündigungsrecht zum Ende des █ Mietjahres bei Nichterreichung eines Jahresumsatzes von € █. Mieteinnahme variabel, Bemessungsgrundlage █ % p.a. des Umsatzes; Abbildung der anfänglichen Jahresmiete aus monatlicher Mietvorauszahlung im 1. Mietjahr von T€ █, entspricht T€ █ p.a. Dies entspricht einem Jahresumsatz des Mieters von € █ p.a.

T€ █ im zweiten und ab dem dritten Mietjahr T€ xxxxx vor. Für das Lager kommen T€ █ p.a. hinzu. Die Übergabe der Mietfläche fand am 15.11.2017 statt. Die Eröffnung erfolgte am 09.12.2017.

5.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Mit einem 2-tägigen bunten Rahmenprogramm wurde der 5. Geburtstag des Nel Mezzos gefeiert. Etwa 18.300 Besucher feierten am 08. und 09. Juli 2016 mit und haben die Ansprache des Oberbürgermeisters Herrn Dehmer und den großen Kuchenanschnitt mit verfolgt. In Kooperation mit der Bäckerei Bopp wurde ein großer Geburtstagkuchen für den guten Zweck verkauft. Die Feierlichkeiten zum 5. Geburtstag des Nel Mezzo waren ein voller Erfolg. Weitere Highlights im Veranstaltungskalender waren:

_ Verkaufsoffener Sonntag mit Osterdekoration, Kinderbasteln und dem Besuch des Osterhasen am 20.03.2016

_ Kinder- und Jugend-Chortag am 18.06.2016 mit Live-Auftritt von rund 50 Kindern und Jugendlichen zur Freude aller Eltern, Bekannten, Verwandten und unserer Besucher

_ Verkaufsoffener Sonntag am 30.10.2016 mit kreativer Kürbisschnittaktion, Sektempfang und Kuschel-Foto sowie Verteilung von Süßigkeiten durch das Center-Maskottchen „Mezzofix“, Gratis-Massagen auf den neuen Massagesesseln.

_ Weihnachten im Nel Mezzo vom 21.11.2016 bis zum 06.01.2017. Eine wunderschöne Motivwelt im Untergeschoss vor REWE hatte bei den kleinen und großen Besuchern großen Anklang gefunden. Auch der Weihnachtsmann war zu Besuch. Mit der Prämierung der schönsten Bilder über Facebook, konnten in diesem Zeitraum extreme Reichweiten von weit über 10.000 Klicks pro Beitrag erreicht werden.



Eingangsbereich Nel Mezzo mit Außensitzbereich Cafe Gelato

6. UEZ IN UNTERSCHLEISSHEIM

6.1 ALLGEMEINES

Das UeZ hat sich seit seiner Eröffnung vor über sechs Jahren sehr gut am Standort in Unterschleißheim etabliert. Im November 2016 fand die Gewährleistungsabnahme im UeZ statt. Die festgestellten Mängel wurden zwischenzeitlich vom Generalunternehmer, der Firma Pletschacher Hausbau GmbH & Co.KG, alle behoben.

Erstmalig wurde im Dezember 2015 eine PKW-Zählung an den Ein- und Ausfahrten am UeZ durchgeführt, um einen Aufschluss über die Besucherfrequenz am Einkaufszentrum zu erlangen.

Eine positive Entwicklung dieser Frequenz von [REDACTED] % konnte ein Jahr später festgestellt werden, als im Dezember 2016 erneut eine PKW-Zählung durchgeführt wurde.

Entwicklung im Umfeld des Objektes

Auf dem Nachbargrundstück des UeZ wird ein Rechenzentrum der Fa. e-shelter neu erbaut. e-shelter ist ein in Europa führender Anbieter für Lösungen der Auslagerung und Vernetzung von IT und Netzwerksystemen. Auf 5.600 m² können Unternehmen hier ihre IT auslagern. Die Niederlassung der Fa. e-shelter gilt als starkes Zugpferd für weitere Ansiedlungen von IT-Unternehmen in der Region um Unterschleißheim.

Der Automobilhersteller BMW hat im Business Campus München, nur 2,3 km vom UeZ entfernt, rund 47.000 m² angemietet, um dort selbstfahrende, elektrisch angetriebene und voll vernetzte Autos zu entwerfen. In diesem neuen BMW Forschungs- und Entwicklungszentrum für autonomes Fahren werden innerhalb der nächsten vier Jahre rund 2.000 Arbeitsplätze entstehen und die angemietete Fläche sukzessive durch neue Mitarbeiter bezogen werden.

6.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter im UeZ sind nach den Mietverträgen nicht dazu verpflichtet, ihre Umsätze am Standort bekanntzugeben. Demzufolge kann eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit der geschäftlichen Entwicklung nur aus den Gesprächen des Center- oder Assetmanagements der ILG mit den Marktleitern oder den Expansionsabteilungen der Mieter abgeleitet werden. In diesen Gesprächen zeigten sich alle Mieter mit der Geschäftsentwicklung am Standort [REDACTED].

Ankermieter und Frequenzbringer des UeZ sind nach wie vor die drei flächenmäßig größten Mieter EDEKA, Rossmann und die asiatische Großgastronomie Asien Palast. EDEKA und Rossmann sorgen für eine durchgängig [REDACTED] Kundenfrequenz am Standort. Der selbstständige EDEKA Kaufmann, Herr Melic, hat zum 01.07.2017 den EDEKA Markt im UeZ, sowie alle seine anderen EDEKA Märkte in München an die EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern verkauft. Der EDEKA Markt im UeZ ist somit seit dem 01.07.2017 regiegeführt.

Nach einer Konzepterneuerung und einem Umbau der Kik Filiale im April 2016 kann diese sowohl eine Umsatz-, als auch eine Frequenzsteigerung verzeichnen.

Die Eröffnung eines Müller Marktes in der Landshuter Straße 16 (rund 2 km vom UeZ entfernt) ist für Rossmann spürbar, jedoch kann man das geringe Umsatzminus verkraften, da die Filiale im UeZ sehr gut frequentiert ist.

Sehr positiv verläuft die Geschäftsentwicklung des Mieters mister*lady. Die Filiale liegt über den Planzahlen und zeichnet sich durch eine [REDACTED] Entwicklung aus.

6.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Aufgrund der bestehenden Vollvermietung und des guten Geschäftsverlaufes der Mieter beschränkten sich die Vermietungsaktivitäten auf die Vermietung von Konzessionsflächen.

So konnte das Centermanagement im Juni 2017 eine 3-tägige „Audi Roadshow“ auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums organisieren. Innerhalb von circa 15 Minuten pro PKW wurde u.a. neben einer allgemeinen Sichtprüfung der Scheiben und des Spritzbildes auch eine Inspektion der Reifen, der Bremsen und des Unterbodens auf einer Hebebühne vorgenommen. Der Service war hierbei für die Kunden kostenlos. An allen drei Tagen war eine überdurchschnittlich hohe Kundenfrequenz zu verzeichnen. Als Miete für die während dieser drei Tage belegten Parkplätze konnten € 1.500 eingenommen werden.

6.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Am 23. Juli 2016 feierte das UeZ gemeinsam mit den Mietern seinen Kunden den 5. Geburtstag. Neben Kinderschminken, Ballonmodellage und weiteren Attraktionen wie einer Hüpfburg war auch für das leibliche Wohl gesorgt. Jeder der Mieter hat sich bei dem 5. Geburtstag mit Rabattaktionen oder Gewinnspielen eingebracht und so dem Geburtstag zu einem attraktiven Event verholfen.

Damit das UeZ zur Weihnachtszeit in hellem Glanz erstrahlt, wurden 24 weihnachtliche Mastmotive für die Weihnachtszeit neu angeschafft.

Vermietungsübersicht (Stichtag 30.11.2017)

| Mieter | Nutzung | Mietvertrags-Laufzeit bis | Mietfläche | | Jahresnettomiete | |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | in m ² | in % | in € | in % |
| EDEKA | Vollsortimenter | | 2.426 | 34,39 | | |
| Rossmann | Drogerie | | 787 | 11,16 | | |
| Asien Palast | Gastronomie | | 790 | 11,20 | | |
| Kik | Textil | | 608 | 8,61 | | |
| Takko | Textil | | 487 | 6,91 | | |
| Fressnapf | Tierbedarf | | 471 | 6,67 | | |
| Kern | Schuhe | | 451 | 6,40 | | |
| TEDi | Sonstiges | | 448 | 6,35 | | |
| mister* <i>lady</i> | Textil | | 423 | 5,99 | | |
| Apollo | Optiker | | 163 | 2,32 | | |
| Zwischensumme Handelsmieter | | | 7.054 | 100,00 | | |
| Berner & Jacobs | Photovoltaik | | | | | |
| EC Bargeldautomat | Automat | | | | | |
| Lorenz Wittmann | Automat | | | | | |
| UeZ gesamt | | | 7.054 | 100,00 | 1.153.937 | 100,00 |



5. Geburtstag des Fachmarktzentrums UeZ mit Eventveranstaltungen



Neue Weihnachtsbeleuchtung auf dem Parkplatz des UeZ

7. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

7.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

| Angaben | 2016 in T€ | 2015 in T€ | Veränderungen in T€ |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Mieteinnahmen ¹⁾ | 5.231,5 | 5.215,4 | 16,1 |
| Zinseinnahmen | - 0,4 | 0,0 | - 0,4 |
| Sonstige Einnahmen | 0,0 | 1,2 | - 1,2 |
| = Einnahmen | 5.231,1 | 5.216,6 | 14,5 |
| Annuität | - 1.396,1 | - 1.245,2 | - 150,9 |
| <i>davon Zinsen</i> | - 1.185,3 | - 1.044,6 | - 140,7 |
| <i>davon Tilgung</i> | - 210,8 | - 200,6 | - 10,2 |
| Reparaturaufwand | - 10,2 | - 79,9 | 69,7 |
| Nebenkosten | - 301,6 | - 284,3 | - 17,3 |
| Sonstige Kosten | - 191,4 | - 192,0 | 0,6 |
| = Ausgaben | - 1.899,3 | - 1.801,4 | - 97,9 |
| Ergebnis aus laufender Rechnung | 3.331,8 | 3.415,1 | - 83,3 |
| Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges | - 184,8 | 157,3 | - 342,1 |
| Ausschüttung | - 2.863,2 | - 2.863,8 | 0,6 |
| Liquiditätsvortrag Vorjahr | 3.632,1 | 2.923,4 | 708,7 |
| Liquiditätsreserve | 3.915,8 | 3.632,1 | 283,7 |

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2016 betragen T€ 5.231,5 und erhöhten sich im Vorjahresvergleich um T€ 16,1. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 7.2) ergab um T€ 94,1 höhere Einnahmen. Aufgrund ausgebliebener Mieterhöhungen in Folge einer niedrigeren Verbraucherpreisentwicklung liegen die Mieterträge in Garmisch und Geislingen um T€ 23,0 unter dem Prospekt. Dem gegenüber stehen Mehreinnahmen in Unterschleißheim von T€ 12,2. Die Mindereinnahmen konnten durch das kalkulatorische Mietausfallwagnis kompensiert werden. Per Saldo ergab sich eine geringe Inanspruchnahme des kalkulatorischen Ausfallwagnisses von T€ 94,1.

| Position | Ist in T€ | Prospekt in T€ | Abweichung in T€ |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Mieteinnahmen Garmisch | 2.315,6 | 2.319,3 | - 3,7 |
| - Mietausfallwagnis Garmisch | 0,0 | - 46,4 | + 46,4 |
| + Mieteinnahmen Geislingen | 1.760,5 | 1.779,8 | - 19,3 |
| - Mietausfallwagnis Geislingen | 0,0 | - 35,6 | + 35,6 |
| + Mieteinnahmen Unterschleißheim | 1.155,4 | 1.143,2 | + 12,2 |
| - Mietausfallwagnis Unterschleißheim | 0,0 | - 22,9 | + 22,9 |
| Gesamt | 5.231,5 | 5.137,4 | + 94,1 |

Zinseinnahmen

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr sowie zum Prospekt begründet sich mit einem durch die Hausbank berechneten Verwahrentgelt für die Reservehaltung der Liquidität auf Girokonten bei der Bank ("Negativzins").

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 prospektgemäß T€ 1.396,1. Die Abweichung zum Vorjahr mit einer um T€ 150,9 höheren Annuität begründet sich mit einer prospekt- und vertragsgemäßen Anpassung des Zinssatzes bei den Objektgesellschaften Garmisch und Unterschleißheim. Bei Garmisch erfolgte die Anpassung zum 01.07.2016 von 2,745 % p.a. auf 4,259 % p.a., geltend bis Laufzeitende 30.06.2021. Bei Unterschleißheim erfolgte zum 01.10.2016 eine Anpassung von 3,091 % p.a. auf 4,579 % p.a., ebenfalls geltend bis Laufzeitende 30.06.2021. Eine Anpassung der Zinsen bei der Objektgesellschaft Geislingen erfolgte prospektgemäß zum 01.01.2017 von 3,156 % p.a. auf 4,659 % p.a. In Abschnitt 10. "Finanzierung zum 31.12.2016" ist die Finanzierungsübersicht dargestellt. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen insgesamt T€ 10,2 und sind sowohl im Vorjahresvergleich als auch zum Prospekt

7.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

| Angaben | Ist in T€ | Prospekt in T€ | Abweichungen in T€ |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Mieteinnahmen ¹⁾ | 5.231,5 | 5.137,4 | 94,1 |
| Zinseinnahmen | - 0,4 | 82,5 | - 82,9 |
| Sonstige Einnahmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| = Einnahmen | 5.231,1 | 5.219,9 | 11,2 |
| Annuität | - 1.396,1 | - 1.396,1 | 0,0 |
| <i>davon Zinsen</i> | - 1.185,3 | - 1.185,3 | 0,0 |
| <i>davon Tilgung</i> | - 210,8 | - 210,8 | 0,0 |
| Reparaturaufwand | - 10,2 | - 107,3 | 97,1 |
| Nebenkosten | - 301,6 | - 181,7 | - 119,9 |
| Sonstige Kosten | - 191,4 | - 213,2 | 21,8 |
| = Ausgaben | - 1.899,3 | - 1.898,3 | - 1,0 |
| Ergebnis aus laufender Rechnung | 3.331,8 | 3.321,6 | 10,2 |
| Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges | - 184,8 | 0,0 | - 184,8 |
| Ausschüttung | - 2.863,2 | - 2.863,8 | 0,6 |
| Liquiditätsvortrag Vorjahr | 3.632,1 | 2.970,9 | 661,2 |
| Liquiditätsreserve | 3.915,8 | 3.428,7 | 487,1 |

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten berücksichtigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um nicht in Anspruch genommenes kalkulatorisches Mietausfallwagnis

niedriger (T€ 69,7 bzw. T€ 97,1). Die Einsparungen werden thesauriert und für künftige Instandhaltungen angespart.

| Position | Angaben in T€ |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| Objekt Garmisch-Partenkirchen | |
| Malerarbeiten | 1,4 |
| Architektenleistung bautechnische Beratung | 0,5 |
| Sonstige Reparaturaufwendungen | 0,9 |
| Zwischensumme Garmisch-Partenkirchen | 2,8 |
| Objekt Geislingen | |
| Architektenleistung bautechnische Beratung | 5,6 |
| Zwischensumme Geislingen | 5,6 |
| Objekt Unterschleißheim | |
| Objektbegehungen Architekt vor Ablauf Verjährungsfristen | 1,5 |
| Feuerlöscher Neuanschaffung Kik | 0,3 |
| Zwischensumme Unterschleißheim | 1,8 |
| Gesamt | 10,2 |

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 301,6 im Vorjahresvergleich um T€ 17,3 sowie zum Prospekt um T€ 119,9 höher. Die im Vergleich zum prospektierten Wert höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Mehraufwendungen in Garmisch von T€ 23,2 und Geislingen von

T€ 101,6 sowie der Fonds KG von T€ 2,9 (vergleiche nachstehende tabellarische Darstellung). Dem gegenüber stehen Einsparungen bei Unterschleißheim von T€ 7,8.

| Position | Ist in T€ | Prospekt in T€ | Abweichung in T€ |
|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Garmisch KG | 98,3 | 75,1 | - 23,2 |
| Geislingen KG | 187,0 | 85,4 | - 101,6 |
| Unterschleißheim KG | 13,4 | 21,2 | + 7,8 |
| Fonds KG | 2,9 | 0,0 | - 2,9 |
| 281,2 | 301,6 | 181,7 | - 119,9 |

Die Mehraufwendungen in Garmisch von T€ 23,2 resultieren im Wesentlichen aus der Deckelung der nicht umlegbaren Nebenkosten bei Tengelmann aufgrund eines Gerichtsurteils sowie nicht umlagefähigen Fremdenverkehrsbeiträgen der Stadt Garmisch. Die Mehraufwendungen in Geislingen begründen sich mit T€ 61,0 aus ebenfalls nicht umlegbaren Nebenkosten bei REWE in Folge eines Mietvertragsnachtrags nach Einigung über unterschiedliche Auslegungen verschiedener Betriebskosten. Darüber hinaus ergaben sich aufgrund notwendiger erhöhter Sicherheitsanforderungen an die Center-Bewachung höhere Bewachungskosten sowie sonstige Ausgaben von insgesamt T€ 40,6, die nur zum Teil auf die Mieter umgelegt werden können. Die nicht umlegbaren Nebenkosten bei der Fondsgesellschaft von T€ 2,9 betrafen im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs für die Bankkontoführung.

Sonstige Kosten

Die Sonstigen Kosten lagen in 2016 mit T€ 191,4 sowohl im Vorjahresvergleich als auch im Vergleich zum Prospekt niedriger (T€ 0,6 bzw. T€ 21,8). Die deutlich niedrigeren Kosten zum prognostizierten Wert begründen sich im Wesentlichen aus der Einsparung der kalkulatorisch geplanten und nicht angefallenen Regulierungskosten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

| Position | Ist in T€ | Prospekt in T€ | Abweichung in T€ |
|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Verwaltungskosten | 156,9 | 157,7 | + 0,8 |
| Prüfungskosten | 21,9 | 20,6 | - 1,3 |
| Beiratsvergütung | 6,4 | 6,0 | - 0,4 |
| Haftungsvergütung ¹⁾ | 4,0 | 4,0 | 0,0 |
| Treuhandvergütung | 2,2 | 2,2 | 0,0 |
| Regulierungskosten | 0,0 | 22,7 | + 22,7 |
| Gesamt | 191,4 | 213,2 | + 21,8 |

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

| Position | 2016 in T€ | 2015 in T€ |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Forderungsverluste/Wertberichtigung | - 80,2 | 0,0 |
| Periodenfremder Aufwand/Ertrag u.a. | - 46,5 | - 26,1 |
| Anschaffung Weihnachtsbeleuchtung/ Mastmotive UeZ | - 27,8 | 0,0 |
| Rechts- und Beratungskosten | - 15,6 | - 2,8 |
| Werbezuschuss 5. Geburtstag UeZ | - 11,8 | 0,0 |
| Zugang Anlagevermögen | - 6,0 | - 7,3 |
| Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾ | + 2,9 | + 193,5 |
| Gesamt | - 184,8 | + 157,3 |

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aus der Position "Nebenkostenabrechnungsergebnis" über alle Objektgesellschaften hinweg ein liquiditätswirksamer Zufluss von saldiert von T€ +3,0. Dies begründet sich mit der Auflösung des angesetzten Pauschalwertes und der Verbuchung der tatsächlichen Abrechnungsergebnisse.

Die Position "**Forderungsverluste/Wertberichtigungen**" in Höhe von T€ 80,2 setzt sich aus zum Bilanzstichtag vorgenommenen Abschreibungen oder Wertberichtigungen von Miet- bzw. Nebenkostenforderungen zusammen. Darin enthalten sind T€ 7,3 gegenüber ALDI in Garmisch aus der Nebenkostenabrechnung 2014. Der Mieter hat der Abrechnung widersprochen. Diese befindet sich in Klärung. Weitere T€ 6,0 betreffen in Garmisch Nebenkostenabrechnungen 2014 und 2015 bei mister*Lady, für die ebenso wie bei ALDI vorsorglich eine Wertberichtigung gebildet wurde und der Vorgang derzeit geprüft wird. Ferner enthalten sind in Geislingen T€ 34,5, davon betreffen REWE T€ 15,0, mister*Lady T€ 14,5, Carola Loibl T€ 5,0, Gerhard Metzger T€ 2,8 sowie diverse andere Mieter T€ 6,0. Die Forderung gegenüber REWE wurde zwischenzeitlich beglichen, wohingegen sich die Forderung gegenüber mister*Lady wie bei Garmisch in Klärung befindet. Daher wurde auch für diese Nebenkostenforderung vorsorglich eine Wertberichtigung im Jahresabschluss 2016 gebildet. Der Vorgang der offenen Mietforderung gegenüber der ehemaligen Mieterin des Schmuckgeschäftes, Carola Loibl, befindet sich in Klärung beim Rechtsanwalt. Schließlich sind in der Position "Forderungsverluste/Wertberichtigungen" T€ 23,3 enthalten, die das Fondsob-

jekt Unterschleißheim betreffen. Darin enthalten sind T€ 13,2, die den Mieter Asien Palast sowie T€ 10,1, die den Altgesellschafter an der Objektgesellschaft, Isarkies, betreffen. Beide Forderungen sind zum Berichtszeitpunkt beglichen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte prospektgemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Die Einsparung von T€ 0,6 zum Prospekt resultiert aus einem vorgenommenen Ausschüttungseinbehalts bei der Objekt KG Geislingen zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen H&M und der Nichtausschüttung des Anteils an den Altgesellschafter der Objekt KG.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 3.915,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 283,7 sowie zum Prospekt um T€ 487,1 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aus der Fortführung des Liquiditätsvortrags, vermindert um höhere Zinsaufwendungen sowie Sonstigen Kosten. Die Mehrliquidität zum Prospekt von T€ 487,1 lässt sich im Wesentlichen auf endgültige Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan zurückführen. Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich eine Mehrliquidität von T€ 644,0.

7.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

| Position | Angaben in T€ |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 185,4 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 382,2 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 4.820,0 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 0,5 |
| Steuerrückstellungen | - 668,1 |
| Sonstige Rückstellungen | - 43,4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | - 98,2 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | - 656,5 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | - 6,2 |
| Gesamt | 3.915,8 |

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Nebenkostenabrechnung | Garmisch KG | 152,3 |
| Nebenkostenabrechnung | Geislingen KG | 114,4 |
| Nebenkostenabrechnung | USH KG ¹⁾ | 13,2 |
| Mietforderungen | Geislingen KG | 4,3 |
| ILG Centermgt., Konzessionärsabr. ²⁾ | USH KG ¹⁾ | 3,4 |
| Einzelwertberichtigungen | USH KG ¹⁾ | - 13,2 |
| Einzelwertberichtigungen | Geislingen KG | - 43,5 |
| Einzelwertberichtigungen | Garmisch KG | - 55,8 |
| Sonstige Forderungen | | 10,3 |
| Gesamt | | 185,4 |

¹⁾ Unterschleißheim KG

²⁾ Konzessionärsabrechnung Kurzzeitvermietungen durch die ILG Centermanagement GmbH

Bei den Positionen "Nebenkostenabrechnung" der einzelnen Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 279,9 handelt es sich um Schätzwerte für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 198,5 aus der Nebenkostenabrechnung offen, nachdem diese erst kürzlich erfolgte.

Sonstige Vermögensgegenstände

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| ITB Ten Brinke, Bürgschaft zur Absicherung eventueller Steuerverbindlichkeiten | Geislingen KG | 366,3 |
| Vorsteuer, im Folgejahr abziehbar | Geislingen KG | 8,8 |
| Heilbronner GmbH, Stromendabr. 2016 | USH KG ¹⁾ | 3,8 |
| ILG Holding, Verwaltungskostenabr.2016 | Fonds KG | 2,8 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | | 0,5 |
| Gesamt | | 382,2 |

¹⁾ Unterschleißheim KG

Eine Steuerrückstellung für eine eventuelle Steuerverbindlichkeit des Verkäufers aus 2011 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 Kreditinstitute

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|------------------------------|----------------------|----------------|
| Münchener Bank | Geislingen KG | 1.218,1 |
| Münchener Bank | Garmisch KG | 1.093,4 |
| Münchener Bank | USH KG ¹⁾ | 838,4 |
| Münchener Bank | Fonds KG | 519,8 |
| Landesbank Baden-Württemberg | USH KG ¹⁾ | 450,0 |
| Landesbank Baden-Württemberg | Garmisch KG | 400,0 |
| Landesbank Baden-Württemberg | Fonds KG | 300,0 |
| Kasse | Geislingen KG | 0,3 |
| Gesamt | | 4.820,0 |

¹⁾ Unterschleißheim KG

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Siemens AG, Feuerwehranschluss Brandmeldungen 01-12/2017 | Garmisch KG | 0,5 |
| Gesamt | | 0,5 |

Die Position ist zum Berichtszeitpunkt aufgelöst.

Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|----------------------------|----------------------|---------------|
| Steuerrückstellung 2011 | Geislingen KG | 385,1 |
| Steuerrückstellung 2011 | USH KG ¹⁾ | 207,8 |
| Weitere Steuerrückstellung | Geislingen KG | 75,2 |

| | | |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| Architektenleistungen | Garmisch KG | 10,0 |
| Prüfung Jahresabschluss 2016 | Garmisch KG | 7,2 |
| Prüfung Jahresabschluss 2016 | Geislingen KG | 5,8 |
| Prüfung Jahresabschluss 2016 | USH KG ¹⁾ | 5,0 |
| Prüfung Jahresabschluss 2016 | Fonds KG | 4,0 |
| Rechtskosten | Garmisch KG | 3,0 |
| Architektenleistungen | USH KG ¹⁾ | 1,5 |
| Wartungskosten | Garmisch KG | 1,2 |
| Sonstige Rückstellungen | Geislingen KG | 5,5 |
| Gesamt | | 711,5 |

¹⁾ Unterschleißheim KG

In dieser Position enthalten sind 3 Steuerrückstellungen von insgesamt T€ 668,1. Zum Berichtszeitpunkt sind die beiden Rückstellungen der Geislingen KG noch offen. Von den übrigen Positionen sind noch die Rückstellungen "Rechtskosten" (Rechtstreitkosten Löcher) sowie Wartungskosten offen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Albwerk, Strom 12/2016 | Geislingen KG | 18,1 |
| Gemeindewerke GAP, Strom, Wasser | Garmisch KG | 13,9 |
| BB Clean Service, Reinigung 12/2016 | Geislingen KG | 13,9 |
| P+K, Reinigung, Außenanlagen 12/2016 | Garmisch KG | 10,1 |
| EVF, Gas, Wasser, Abwasser Abr. 2016 | Geislingen KG | 8,6 |
| Securitas, Bewachung 12/2016 | Geislingen KG | 5,4 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 28,2 |
| Gesamt | | 98,2 |

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|
| DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016 | Garmisch KG | 190,4 |
| ITB Ten Brinke, Kaufpreisabrechnung | Fonds KG | 113,9 |
| DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016 | Geislingen KG | 109,7 |
| DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016 | USH KG ¹⁾ | 101,6 |
| Finanzamt, Umsatzsteuer | Garmisch KG | 30,2 |
| Finanzamt, Umsatzsteuer | Geislingen KG | 25,6 |
| ITB Ten Brinke, Kaufpreisabrechnung | Geislingen KG | 23,4 |
| Mietkautionen | Garmisch KG | 22,7 |
| Mietkautionen | Geislingen KG | 15,0 |
| Verbindlichkeiten Ausschüttungen | Fonds KG | 9,2 |
| Finanzamt, Umsatzsteuer | USH KG ¹⁾ | 8,9 |
| Nebenkostenabr. Wohnungsmieter | Garmisch KG | 4,7 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 1,2 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 656,5 |

¹⁾ Unterschleißheim KG

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2016 bei den drei Objektgesellschaften erfolgte die Bankabbuchung erst am 02.01.2017. Die Verbindlichkeit der Fondsgesellschaft gegenüber dem Verkäufer

in Höhe von T€ 113,9 begründet sich aus dem vereinbarten Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergeben sich hieraus Verbindlichkeiten von T€ 113,9 gegenüber dem Verkäufer; die Endabrechnung ist zwischenzeitlich erfolgt und findet Eingang in den Jahresabschluss 2017. Gegenüber dem Finanzamt bestanden bei den drei Objektgesellschaften aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 30,2 bei Garmisch, T€ 25,6 bei Geislingen sowie T€ 8,9 bei Unterschleißheim. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 9,2 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind neben dieser Verbindlichkeit und den Mietkautionen noch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Erbfolgeregelungen von T€ 2,4 offen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

| Position | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Zahlungseingang Mietende 01/2017 | Garmisch KG | 1,9 |
| Zahlungseingang Mietende 01/2017 | Garmisch KG | 1,9 |
| Zahlungseingang Mietende 01/2017 | Garmisch KG | 1,8 |
| Zahlungseingang Mietende 01/2017 | Garmisch KG | 0,5 |
| Zahlungseingang Mietende 01/2017 | Geislingen KG | 0,1 |
| Gesamt | | 6,2 |

Im Dezember 2016 erfolgten Mietzahlungen von insgesamt T€ 6,2 für den Zeitraum Januar 2017, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag abgegrenzt werden mussten.

FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreditinstitut (bei allen Darlehen) | Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) |
| Darlehen 1 | Garmisch KG |
| Ursprungsdarlehen | € 16.000.000 |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a. | 1. Zinsperiode bis 30.06.16: 2,745 % 2. Zinsperiode: ab 01.07.16: 4,259 % Tilgung 0,5 % zzgl. ersparte Zinsen |
| Zinsfestschreibung | 30.06.2021 |
| Darlehensstand 31.12.2016 | € 15.523.508 |
| Darlehen 2 | Geislingen KG |
| Ursprungsdarlehen | € 12.000.000 |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a. | 1. Zinsperiode bis 31.12.16: 3,156 % 2. Zinsperiode: ab 01.01.17: 4,659 % Tilgung 0,5 % zzgl. ersparte Zinsen |
| Zinsfestschreibung | 30.06.2021 |
| Darlehensstand 31.12.2016 | € 11.676.427 |
| Darlehen 3 | Unterschleißheim KG |
| Ursprungsdarlehen | € 8.000.000 |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a. | 1. Zinsperiode bis 30.09.16: 3,091 % 2. Zinsperiode: ab 01.10.16: 4,579 % Tilgung 0,5 % zzgl. ersparte Zinsen |
| Zinsfestschreibung | 30.06.2021 |
| Darlehensstand 31.12.2016 | € 7.764.310 |
| Darlehen gesamt | ILG Fonds 37 Garmisch KG, Geislingen KG, Unterschleißheim KG |
| Ursprungsdarlehen | € 36.000.000 |
| Darlehensstand 31.12.2016 | € 34.964.245 |
| Darlehensstilgung in % zum 31.12.16 | 2,88 % |

7.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 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 (3,89%) | € 3.891 |
| Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%) | € 0 |

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.075 um € 184 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich im Wesentlichen aufgrund ausgebliebener Zinseinnahmen sowie einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen.

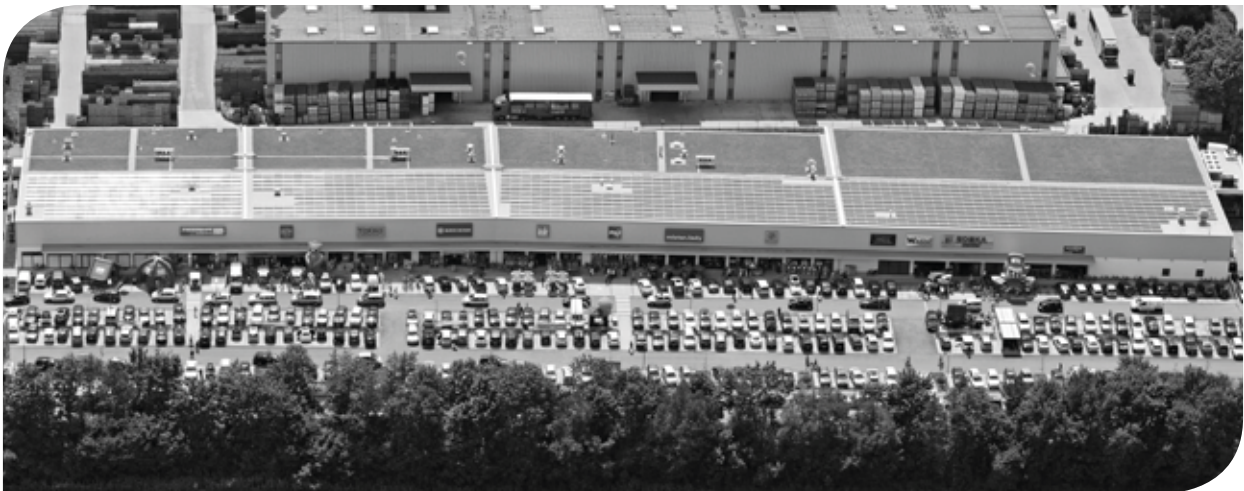
Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Finanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/505/50616. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 8 vom 08.12.2017 versandt.



Einkaufszentrum GEP in Garmisch-Partenkirchen



Einkaufszentrum Nel Mezzo in Geislingen



Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim

8. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016

8.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

| Aktiva | | 2016 in € | 2015 in € |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. | Anlagevermögen | | |
| I. | Sachanlagen | 65.993.894,82 | 67.397.911,82 |
| II. | Finanzanlagen | 0,00 | 65.993.894,82 |
| B. | Umlaufvermögen | | |
| I. | Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 0,00 | 0,00 |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 185.420,14 | 219.853,32 |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Sonstige Vermögensgegenstände | 382.230,47 | 382.896,75 |
| III. | Wertpapiere | 0,00 | 0,00 |
| IV. | Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 4.820.040,42 | 5.387.691,03 |
| C. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 495,24 |
| | Summe | 71.382.081,09 | 72.414.249,67 |
| Passiva | | 2016 in € | 2015 in € |
| A. | Eigenkapital | | |
| I. | Komplementärkapital | 0,00 | 0,00 |
| II. | Kommanditkapital | 47.611.630,00 | 47.611.630,00 |
| III. | Kapitalrücklage (Agio) | 2.379.900,00 | 2.379.900,00 |
| IV. | Ausschüttungen | - 15.065.118,86 | - 12.201.876,88 |
| V. | Kapitalrückführungen | 0,00 | 0,00 |
| VI. | Sonstige Entnahmen | - 22.956,04 | - 22.956,04 |
| VII. | Bilanzgewinn/-verlust | 42.015,00 | 34.945.470,10 |
| B. | Rückstellungen | | |
| I. | Steuerrückstellungen | 668.107,00 | 668.107,00 |
| II. | Sonstige Rückstellungen | 43.360,52 | 711.467,52 |
| C. | Verbindlichkeiten | | |
| I. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 208.660,48 | 34.964.245,22 | 35.175.028,86 |
| II. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 98.186,90 | 98.186,90 | 94.588,09 |
| III. | Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. | Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 656.495,42 | 656.495,42 | 35.718.927,54 |
| D. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 6.215,93 |
| | Summe | 71.382.081,09 | 72.414.249,67 |

8.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

| | 2016 in € | 2015 in € |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 6.234.200,85 | 6.438.225,94 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 21.306,47 | 42.329,65 |
| 3. Abschreibungen auf Sachanlagen | - 1.410.006,12 | - 1.409.539,12 |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen | - 1.546.460,23 | - 1.497.175,15 |
| 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 10,08 | 1.136,37 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | - 1.185.714,26 | - 1.044.579,61 |
| 7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 2.113.336,79 | 2.530.398,08 |
| 8. Sonstige Steuern | - 159.580,82 | - 159.580,82 |
| 9. Jahresüberschuss | 1.953.755,97 | 2.370.817,26 |
| 10. Verlustvortrag | - 1.911.740,97 | - 4.282.558,23 |
| 11. Bilanzverlust | 42.015,00 | - 1.911.740,97 |

8.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. 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, 06.10.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky
Wirtschaftsprüfer

9. ANHANG

9.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG hat seinen Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 96338 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechts-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.

9.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Fondsgesellschaft

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

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

Objektgesellschaften

(Auszug aus dem Anhang der Objektgesellschaften)

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 Nutzungsdauern betragen zwischen 2 und 50 Jahren.

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.

9.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fondsgesellschaft

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen in Höhe von T€ 9,2 (Vorjahr: T€ 12,2).

Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen

(Auszug aus dem Anhang der Objekt KG)

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 15.523.508,16.

Objektgesellschaft Geislingen

(Auszug aus dem Anhang der Objekt KG)

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.676.419,39.

Objektgesellschaft Unterschleißheim

(Auszug aus dem Anhang der Objekt KG)

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 7.764.310,17.

9.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Beteiligungen

An der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94 % des Kommanditkapitals von € 100.000. Die Kapitalrücklage beträgt € 18.255.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.068.116,34 aus.

An der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94,9% des Kommanditkapitals von € 10.010. Die Kapitalrücklage beträgt € 11.313.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 457.935,48 aus.

An der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.010. Die Kapitalrücklage beträgt T€ 8.230.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 460.229,83 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 § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

9.5 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 21. September 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

| Angaben in € | Anschaffungs- kosten 01.01.2016 | Zugänge/ Abgänge 2016 | Anschaffungs- kosten 31.12.2016 ¹⁾ | Abschreibungen 2016 | Abschreibungen kumuliert | Buchwert 31.12.2016 | Buchwert 31.12.2015 |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Finanzanlagen | | | | | | | |
| Beteiligung GAP ²⁾ | 12.486.494,48 | 0,00 | 11.183.715,48 | 1.302.779,00 | 7.165.284,52 | 11.183.715,48 | 12.486.494,48 |
| Beteiligung GEI ³⁾ | 9.712.065,64 | 0,00 | 8.829.854,97 | 882.210,67 | 4.731.857,27 | 8.829.854,97 | 9.712.065,64 |
| Beteiligung USH ⁴⁾ | 5.456.971,95 | 0,00 | 4.807.629,75 | 649.342,20 | 3.517.270,25 | 4.807.629,75 | 5.456.971,95 |
| | 27.655.532,07 | 0,00 | 24.821.200,20 | 2.834.331,87 | 15.414.412,04 | 24.821.200,20 | 27.655.532,07 |

2. Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen 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 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Sachanlagen | | | | | | | |
| Grund und Boden | 8.662.806,28 | 0,00 | 8.662.806,28 | 0,00 | 0,00 | 8.662.806,28 | 8.662.806,28 |
| Gebäude | 24.536.714,71 | 0,00 | 24.536.714,71 | 490.330,00 | 2.739.328,71 | 21.797.386,00 | 22.287.716,00 |
| Außenanlagen | 189.167,66 | 0,00 | 189.167,66 | 10.308,00 | 57.175,66 | 131.992,00 | 142.300,00 |
| BGA ⁵⁾ | 16.776,12 | 0,00 | 16.776,12 | 2.278,00 | 8.365,12 | 8.411,00 | 10.689,00 |
| | 33.405.464,77 | 0,00 | 33.405.464,77 | 502.916,00 | 2.804.869,49 | 30.600.595,28 | 31.103.511,28 |

3. Beteiligungsobjekt Geislingen 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 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Sachanlagen | | | | | | | |
| Grund und Boden | 3.038.726,29 | 0,00 | 3.038.726,29 | 0,00 | 0,00 | 3.038.726,29 | 3.038.726,29 |
| Grund und Boden | 18.607.035,53 | 0,00 | 18.607.035,53 | 558.212,00 | 2.791.060,53 | 15.815.975,00 | 16.374.187,00 |
| Gebäude | 498.619,03 | 0,00 | 498.619,03 | 26.257,00 | 131.131,03 | 367.488,00 | 393.745,00 |
| Außenanlagen | 4.263,44 | 5.989,12 | 10.252,56 | 848,12 | 1.999,56 | 8.253,00 | 3.112,00 |
| BGA ⁵⁾ | | | | | | | |
| | 22.148.644,29 | 5.989,12 | 22.154.633,41 | 585.317,12 | 2.924.191,12 | 19.230.442,29 | 19.809.770,29 |

4. Beteiligungsobjekt Unterschleißheim 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 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Sachanlagen | | | | | | | |
| Grund und Boden | 5.639.400,01 | 0,00 | 5.639.400,01 | 0,00 | 0,00 | 5.639.400,01 | 5.639.400,01 |
| Gebäude | 9.114.481,57 | 0,00 | 9.114.481,57 | 273.435,00 | 1.481.107,57 | 7.633.374,00 | 7.906.809,00 |
| Außenanlagen | 908.560,41 | 0,00 | 908.560,41 | 47.839,00 | 259.040,41 | 649.520,00 | 697.359,00 |
| BGA ⁵⁾ | 3.998,27 | 0,00 | 3.998,27 | 499,00 | 2.657,27 | 1.341,00 | 1.840,00 |
| | 15.666.440,26 | 0,00 | 15.666.440,26 | 321.773,00 | 1.742.805,25 | 13.923.635,01 | 14.245.408,01 |

5. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 37

| 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 |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Vermögen ⁶⁾ | 71.220.549,32 | 5.989,12 | 71.226.538,44 | 1.410.006,12 | 7.471.865,86 | 63.754.672,58 | 65.158.689,58 |

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Besitzübergangs am 01.07.2011 an der Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen € 18.349.000,00, zum 01.01.2012 an der Objektgesellschaft Geislingen € 13.561.712,24 (davon Zugang € 113.878,41 in 2013 aufgrund Kaufpreisabrechnung) und zum 01.08.2011 an der Objektgesellschaft Unterschleißheim € 8.324.900,00.

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

³⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

⁴⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

⁵⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

⁶⁾ Konsolidiertes Anlagevermögen als Saldo der Einzelpositionen "Grund und Boden", "Gebäude", "Außenanlagen" und "BGA" aller Objektgesellschaften.

FÜR IHRE NOTIZEN



Haupteingang Fondsobjekt GEP in Garmisch-Partenkirchen



Mall im Einkaufszentrum Nel Mezzo in Geislingen



Ladenstraße Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim

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