

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

38

FONDS

TAUNUS CARRÉ, FRIEDRICHSDORF





Einkaufszentrum Taunus Carré in Friedrichsdorf mit dem zur Fondsimmoblie gehörenden Vorplatz, seit Juni 2015 lautend auf Philipp-Reis-Platz



Mall



Gebäudeensemble mit Ärztelhaus

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	TAUNUS CARRÉ IN FRIEDRICHSDORF	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	692 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 689)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 43.933,0
Eigenkapital	T€ 24.222,0
Agio	T€ 1.211,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	58,41 % auf den 01.01.2017
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Dr. Joachim Jahn, Wahlitz Wilfried Sutorius, Schortens

Fondsobjekt Taunus Carré, Friedrichsdorf

Standort	Wilhelmstraße 23/Am Viadukt 1, 61381 Friedrichsdorf
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	116,8 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	82,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2013
Mietfläche	15.502 m ²
Mieteinheiten	32
Stellplätze	400
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.10.2016) ²⁾
Jahresnettomiete 2016	€ 2.517.644
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Webseite	www.ekz-taunus-carre.de

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

²⁾ Das Taunus Carré war zum Stichtag 31.12.2016 voll vermietet. Davon wurde eine Mietfläche von 94,24 % bewirtschaftet. Darin enthalten ist für eine Fläche von 1,46 % die kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers. Die restliche Fläche von 5,76 % des ehemaligen Mieters Schuh Fink wurde am 15.07./25.07.2016 an Wiegang Hu, Betreiber eines asiatischen Restaurants mit dem Namen "Asia Palast", vermietet. Der Mietvertrag wurde jedoch nicht umgesetzt.

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Taunus Carré, Friedrichsdorf

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen ²⁾	2.527,1	2.512,8
Zinsen für Bankdarlehen	- 657,5	- 658,9
Tilgung für Bankdarlehen	- 91,4	- 90,0
Bewirtschaftungskosten ³⁾	- 341,3	- 338,3
Reparaturaufwand	- 17,6	- 32,2
Ausschüttungen	- 1.482,5	- 1.482,5
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges ³⁾	112,1	- 44,1
Ergebnis ³⁾	48,9	- 133,2

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,10	6,10
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,38	0,37
Steuerliches Ergebnis in T€	593,7	326,7
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,45	1,34
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	3,80	1,35
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	83,08	88,11

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	792,5	743,5
Fremdkapital per 31.12.	18.169,8	18.261,3

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

²⁾ Zur Abweichung der Einnahmen mit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4,9 höheren Einnahmen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" und Darstellung der Veränderungen.

³⁾ In diesen Positionen sind im Wesentlichen Positionen enthalten, die nicht im laufenden Wirtschaftsjahr angefallen sind oder außerhalb der gewöhnlichen Objektbewirtschaftung Anschaffungen oder Vorgänge betreffen. Darin enthalten ist unter anderem das Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres, das aufgrund seiner Tatsache, dass es einen anderen Leistungszeitraum betrifft nicht innerhalb des laufenden Geschäftsjahres bei der Betrachtung der Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt wird und im somit außerhalb des Einnahmenüberschusses dargestellt wird. In 2016 betrug das Nebenkostenabrechnungsergebnis T€ +295,6 als Forderung gegenüber den Mietern, in 2015 aus dem Abrechnungsergebnis für 2014 T€ -58,5 als Verbindlichkeit gegenüber den Mietern. Im Jahresvergleich begründet sich hieraus die Abweichung des Ergebnisses.

Highlights

- Nach nun vierjährigem Bestehen hat sich das Taunus Carré und der davorliegende Philipp-Reis-Platz als ein Ort der Begegnung etabliert, der zur weiteren Belebung der Stadt beiträgt. Im Jahr 2016 besuchten das Taunus Carré rund 2,1 Mio. Kunden, was im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 5 % bedeutet.
- Um die Attraktivität des Zentrums von Friedrichsdorf weiter zu steigern, wird seit Oktober 2016 ein Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt erarbeitet. Konkret geht es um vier innerstädtische Grundstücke, die sich in direkter Nähe zum Taunus Carré befinden. Durch diese Entwicklung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird das Zentrum von Friedrichsdorf noch enger zusammenwachsen und ausgebaut.
- REWE als größter Mieter des Objekts, der rd. █% zu den Gesamtmieteinnahmen des Einkaufszentrums beiträgt, konnte seine █ Umsätze aus dem Geschäftsjahr 2015 in 2016 erneut █.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁵⁾

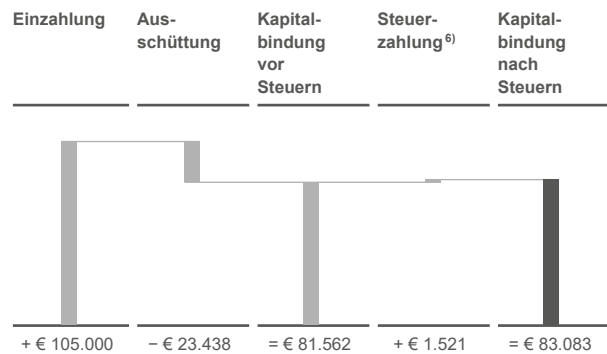
Taunus Carré, Friedrichsdorf (Stichtag 31.12.2016)



█ > 3 Jahre █ < 3 Jahre

⁵⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



⁶⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

- Auch für den █ Mieter des Objekts, Drogerie Müller, lief das Geschäftsjahr 2016 █. Teilweise konnten beim Umsatz monatliche Zuwächse im █ Bereich zum Vorjahr erzielt werden.
- Die letzte Neueröffnung im Fondsobjekt, das Reisebüro Thomas Cook, entwickelt sich sehr gut. So konnten nach der Eröffnung am 18. Juni 2016 sowohl im 2. Halbjahr 2016 als auch in 2017 Umsätze über den Planwerten erwirtschaftet werden.
- Die Ausschüttung mit 6,1 % p.a. erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen bei einem steuerlichen Ergebnis von 2,45 % p.a.

2. VORWORT



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



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



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

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

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

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 9,0 % in 2016 auf 9,5 % in 2017. 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 Einkaufszentrums Taunus Carré in Friedrichsdorf 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 16. März 2018

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2017 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2017 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 512,8 Mrd., was einem Wachstum von 4,1 % im Vergleich zu 2016 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.¹⁾ 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.

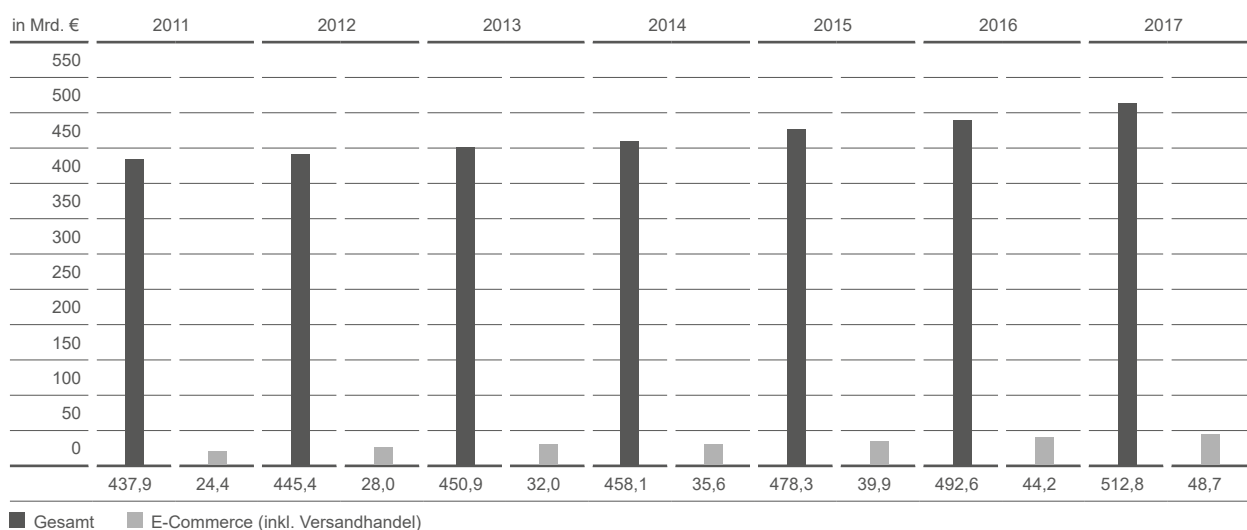
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

¹⁾ Publiizierte Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien für 2017 lagen zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

4. TAUNUS CARRÉ IN FRIEDRICHSDORF

4.1 ALLGEMEINES

Nach nun vierjährigem Bestehen hat sich das Center und der davorliegende Philipp-Reis-Platz als ein Ort der Begegnung, der zur weiteren Belebung der Stadt beiträgt, etabliert. So wurde der Vorplatz unter anderem auch in 2016 als Standort des hiesigen Wochenmarkts genutzt. Auch öffentliche Einrichtungen, wie die Friedrichsdorfer Feuerwehr oder der Hospizdienst Friedrichsdorf, nutzten den Philipp-Reis-Platz als Veranstaltungsort für Aktionen und ihre Öffentlichkeitsarbeit.

Durch die nahtlose Integration des Taunus Carrés in die bestehende Einzelhandelsstruktur und durch die Verbindung der beiden Fußgängerzonen, Hugenottenstraße sowie Houiller Platz, präsentiert sich den Kunden in Friedrichsdorf ein attraktiver und zusammenhängender Innenstadtbereich. Dabei besticht das Taunus Carré neben seiner zentralen Lage vor allem durch seine attraktiven Serviceeinrichtungen, wie kostenfreie Parkmöglichkeiten, freies WLAN sowie die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel durch die Nähe zum Bahnhof.

In 2016 besuchten rd. 2,1 Mio. Kunden das Einkaufszentrum, was eine Steigerung von 5 % im Vorjahresvergleich entspricht. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt der engen Zusammenarbeit des Centermanagements der ILG mit der Stadt Friedrichsdorf und dem Stadtmarketing zu verdanken.

Um die Attraktivität des Zentrums von Friedrichsdorf weiter zu steigern, wird seit Oktober 2016 ein Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt erarbeitet. Konkret geht es um vier innerstädtische Grundstücke, die sich in direkter Nähe zum Taunus Carré befinden. Vor allem das zwischen dem Center und der Hugenottenstraße gelegene Goers-Gelände mit dem Landgrafenplatz sowie das zwischen dem Taunus Carré und dem Houiller Platz gelegene „Milupa-Dreieck“ fungieren als Verbindungsscharnier zwischen den innerstädtischen Bereichen. Durch diese Weiterentwicklung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird das Zentrum von Friedrichsdorf noch enger zusammenwachsen und ausgebaut.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

REWE

Der größte Mieter des Objekts konnte seine Umsätze aus dem Geschäftsjahr 2015 in 2016 erneut und ist mit seiner Geschäftsentwicklung im Taunus Carré. Weiteres Umsatzwachstum für 2017 ist angestrebt.

Müller

Auch für den zweitgrößten Mieter im Taunus Carré verlief das Geschäftsjahr 2016. Teilweise konnten beim Umsatz monatliche Zuwächse im Bereich zum Vorjahr erzielt werden.

Die durchschnittlichen Umsätze aus den übrigen Mietverträgen mit Umsatzmeldepflicht lagen 2016 allerdings um ca. % der Vorjahreswerte. Diese Entwicklung wurde besonders durch die Mieter im Bereich Textil beeinflusst, die 2016 einen von ca. % hinnehmen mussten. Im nicht-textilen Bereich konnten die Umsätze in 2016 hingegen um ca. % werden.

Die letzte Neueröffnung im Objekt, das Reisebüro Thomas Cook, entwickelt sich sehr gut und erzielt angemäÙ deutlich bessere Umsätze als andere von der Mieterin betriebene Reisebüros.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Im Laufe des Jahres 2016 konnte die Fläche des 2014 in Insolvenz gefallenen Mieters Schuh Fink mit m² zusammen mit der benachbarten Mieteinheit mit m² an einen asiatischen Gastronomiebetreiber vermietet werden. In 2017 wurde der Ausbau der Mietfläche geplant und die Baugenehmigung durch die Stadt Friedrichsdorf erteilt. Mit dem Mieter war eine vertragliche Zuarbeit bei der Planung vereinbart. Aufgrund der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen wurde der Mietvertrag jedoch letztlich wieder aufgehoben. Aktuell werden mit mehreren Interessenten Gespräche über die disponible Fläche geführt, unter anderem mit dem Betreiber eines Bio-Supermarkts.

4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Auch in 2016 wurden zahlreiche Veranstaltungen durch das Centermanagement der ILG und die Werbegemeinschaft im Taunus Carré durchgeführt. Nachfolgend ein kurzer Überblick über die Veranstaltungen:

- Faschingsspaß im Taunus Carré am 23. Januar 2016 zusammen mit dem „Homburger Carneval Verein“ und zusätzlichen Attraktionen wie Kinderschminken, Gratis-Prosecco und einer Verlosung.
- „Frühlingserwachen“ am 19. März 2016 in Kooperation mit dem Einzelhandel des Houiller Platzes mit buntem Frühlingsprogramm im und vor dem Taunus Carré (Zaubershow, interaktive Aktionstools, Riesenrutsche, Kinderschminken und Basteln, Osterbackstation, Karussell u.v.m.).
- Flower-Power Ausstellung vom 7. bis 22. Mai 2016 in den Schaufenstern der Geschäfte des Einkaufszentrums, ergänzt um einen verkaufsoffenen Sonntag zum stadtweiten Event „Tag des Telefons“ am 22. Mai 2016 mit Originalexponaten aus den 70er Jahren, passend zu den jeweiligen Ladenlokalen. Umrahmung der Veranstaltung mit buntem Programm bestehend aus Livemusik und Showtanzeinlagen im Außenbereich, Karaoke-Wettbewerb, Riesenhüpfburg sowie einer karitativen Tombola.

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016) ¹⁾

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		4.224	27,25		
Müller	Drogerie		2.250	14,51		
expert Klein	Elektronik		1.870	12,07		
AWG	Textil		1.216	7,84		
Depot	Einrichtung/Wohnen		557	3,59		
Deichmann	Schuhe		548	3,53		
Takko	Textil		490	3,16		
Apotheke Pharmazon 24	Apotheke		197	1,27		
Ernsting's family	Textil		208	1,34		
mister*lady	Textil		432	2,79		
TOP 10 Mieter			11.991	77,35		
Weitere Mieter			2.391	15,43		
Zwischensumme			14.382	92,78		
Mietgarantie ²⁾	Einzelhandelsfläche		226	1,46		
Leerstand ³⁾	Einzelhandelsfläche		893	5,76		
Taunus Carré gesamt			15.502	100,00	2.515.487 ¹⁾	100,00

¹⁾ Darstellung der Mietverhältnisse zum 31.12.2016 unter Berücksichtigung von Aktualisierungen bis 31.12.2017.

²⁾ Die ausgewiesene Mietgarantie für die Fläche von ■■■ m² in Höhe von € ■■■■ entspricht dem Anspruch aus der Abweichung der zum Stichtag 31.12.2017 vereinnahmten Mieten zu den kaufvertraglich vereinbarten Mieteinnahmen. Der Mietgarantieanspruch für die Einzelhandelsfläche von ■■■ m² hatte eine Laufzeit bis 31.03.2018.

³⁾ Die Differenz von € ■■■■ zur kalkulierten Jahresmieteinnahme von € 2.650.000 resultiert aus der Insolvenz des ehemaligen Mieters Schuh Fink.

_ Stadtweites Open-Air-Festival „Kult(o)ur“ am 25. Mai 2016, bei dem auf dem Philipp-Reis-Platz vor dem Center und an fünf weiteren Locations in Friedrichsdorf verschiedene Bands spielten.

_ Verkaufsoffener Sonntag mit Jahrmarkt im und vor dem Taunus Carré am 11. September 2016 unter dem Motto „Dschungelfieber“ und vielfältigem Programm, wie die Exotenschau mit lebenden Reptilien, einer Riesenhüpfburg, Jahrmarkt-Ständen mit Gewinnmöglichkeiten und einer großen Modenschau in der Mall.

_ Adventsveranstaltungen an allen Adventssamstagen im Zuge des vom Stadtmarketing initiierten Gesamtprogramms „Friedrichsdorfer Weihnachtsmärchen“: 3. Dezember 2016 Nikolaus-Singen mit Schülern der Musikschule Friedrichsdorf, 10. Dezember 2016 5D-Simulator und Nikolaus-Walk-Act, 17. Dezember 2016 Weihnachtsbäckerei für Kinder.



Verkaufsoffener Sonntag am 11.09.2016 unter dem Motto "Dschungelfieber"

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	2.517,6	2.512,7	4,9
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	9,5	0,1	9,4
= Einnahmen	2.527,1	2.512,8	14,3
Annuität	- 748,9	- 748,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 657,5	- 658,9	1,4
<i>davon Tilgung</i>	- 91,4	- 90,0	- 1,4
Reparaturaufwand	- 17,6	- 32,2	14,6
Nebenkosten	- 239,8	- 237,9	- 1,9
Sonstige Kosten	- 101,5	- 100,4	- 1,1
= Ausgaben	- 1.107,8	- 1.119,3	11,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.419,3	1.393,5	25,8
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	112,1	- 44,1	156,2
Ausschüttung	- 1.482,5	- 1.482,5	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	743,5	876,6	- 133,1
Liquiditätsreserve	792,5	743,5	49,0

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

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 2.517,6 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 4,9 höher sowie zum Prospekt um T€ 80,3 niedriger. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich



In den beiden nachfolgenden Übersichten werden die Mietabweichungen zum Prospekt bzw. zum Vorjahr dargestellt.

Mehr-/Mindermieteinnahmen zum Prospekt	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Gesamt	2.517,6	2.597,9	- 80,3

Mehr-/Mindermieteinnahmen zum Vorjahr	Angaben in T€

Gesamt	+ 4,9

Zinseinnahmen

Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr. Wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere.

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen betragen in 2016 T€ 9,5 und setzen sich im Wesentlichen aus Verzugszinsen aus der über Klageeinreichung geltend gemachten Forderung der vorjährigen Nebenkostenabrechnung des Elektrofachhändlers expert Klein von T€ 8,5 zusammen. Die Nebenkostenforderung wurde nach rechtlicher Geltendmachung vom Mieter beglichen. Weitere T€ 0,9 betrafen Mahngebühren sowie sonstige Einnahmen.

Position	Angaben in T€
Verzugszinsen expert	8,6
Mahngebühren u.a.	0,8
Gesamt	9,5

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 wie im Vorjahr T€ 748,9. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich ersparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	2.517,6	2.597,9	- 80,3
Zinseinnahmen	0,0	14,7	- 14,7
Sonstige Einnahmen	9,5	0,0	9,5
= Einnahmen	2.527,1	2.612,6	- 85,5
Annuität	- 748,9	- 748,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 657,5	- 657,5	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 91,4	- 91,4	0,0
Reparaturaufwand	- 17,6	- 30,0	12,4
Nebenkosten	- 239,8	- 93,1	- 146,7
Sonstige Kosten	- 101,5	- 126,1	24,6
= Ausgaben	- 1.107,8	- 998,1	- 109,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.419,3	1.614,5	- 195,2
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	112,1	0,0	112,1
Ausschüttung	- 1.482,5	- 1.482,5	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	743,5	630,0	113,5
Liquiditätsreserve	792,5	762,0	30,5

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 17,6 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 14,6 sowie im Vergleich zum Prospekt um T€ 12,4 niedriger. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Pflasterarbeiten	2,5
Kabelverlegung	2,1
Reparaturen Tiefgarage Auffahrschäden/Entlüftung	1,2
Parkplatzschilder	1,2
Reparaturen Brandmeldeanlage (BMA)	1,1
Sonstige Reparaturaufwendungen	9,5
Gesamt	17,6

Nebenkosten

Die nicht auf Mieter umlagefähigen Nebenkosten betragen in 2016 T€ 239,8 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 1,9 sowie zum Prospekt um T€ 146,7 höher. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen mit Leerstandskosten für die Fläche des ehemaligen Mieters Schuh Fink sowie ausstehender Nebenkostenforderungen gegenüber REWE aufgrund unterschiedlicher Auslegung zur Umlagefähigkeit verschiedener Betriebskosten. Im Mietvertrag ist eine teilweise Deckelung der Nebenkosten vereinbart, jedoch ist strittig, welche Kostenpositionen der Nebenkostenabrechnungen im Einzelnen unter diese Regelung fallen. Eine angestrebte Vergleichsvereinbarung mit

REWE würde zu jährlichen nicht umlegbaren Nebenkosten von zusätzlich rd. T€ 50,0 führen, die bisher noch nicht erreicht werden konnte.

Position	Angaben in T€
Ausstehende Nebenkostenforderung 2016 REWE	89,5
Leerstandskosten 2016 ehemalige Fläche Schuh Fink	51,5
Sonstige Nebenkosten	5,7
Gesamt	146,6

Sonstige Kosten

Im Prospektvergleich ergab sich bei den Sonstigen Kosten von T€ 101,5 eine Einsparung von T€ 24,6. Diese resultiert aus nicht angefallenen aufsichtsrechtlichen Regulierungskosten, die aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht anfallen werden, so dass sich hieraus eine nachhaltige Besserstellung gegenüber dem Prospekt ergibt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	77,5	79,9	+ 2,4
Regulierungskosten	0,0	22,3	+ 22,3
Prüfungskosten	13,9	13,8	- 0,1
Beiratsvergütung	6,0	6,0	0,0
Treuhändervergütung	2,1	2,1	0,0
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Gesamt	101,5	126,1	+ 24,6

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis	+ 295,6	- 58,5
Periodenfremde Erträge&Aufwendungen	+ 13,7	0,0
Aufwand Centermanagement & Haustechnik	- 76,2	- 21,2
Abrechnung Vorjahr Centermanagement & Haustechnik	0,0	+ 23,8
Umbaukosten Neuvermietung ehemalige Schuh Fink-Fläche	- 47,5	0,0
Reparaturen elektrische Anlagen, Aufzüge/Rollsteig, Türen/Fenster	- 26,7	0,0
Mietgarantie 2016 (Abbildung in Mietentnahmen; Abrechnung über Kaufpreisabrechnung 2018)	- 22,6	0,0
Rechts- und Beratungskosten	- 9,1	- 6,9
Relaunch Center-Website Internet	- 7,6	0,0
Zugang Anlagevermögen	- 7,5	- 4,7
Korrektur Mietgarantie 2013	0,0	+ 70,2
Einzahlung offene Kapitaleinlage	0,0	0,0
Forderungsverluste	0,0	- 46,8
Gesamt	+ 165,5	- 44,1

Die **Position "Nebenkostenabrechnungsergebnis"** von T€ 295,6 ergibt sich aus dem Abrechnungsergebnis der Nebenkostenabrechnung für 2015 und teilweise der Vorjahre. Nachdem die Vorauszahlungen für die ersten Bewirtschaftungsjahre zu niedrig angesetzt waren, erfolgte mit der Nebenkostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen. Die **Position "Aufwand Centermanagement & Haustechnik"** in 2016 mit T€ -76,2 ergab sich aus der Zahlung von jeweils T€ 66,0 für Centermanagementleistungen und Betreuung Haustechnik abzüglich der durch die Mieter geleisteten Monatspauschalen von T€ 55,8. Die Position ist für die Objektgesellschaft ein durchlaufender Posten. Im Folgejahr erfolgt ein neutralisierender Ausgleich über die Nebenkostenabrechnung (vergleiche Vorjahr T€ 23,8). Die Abrechnungserstellung für 2016 war zum Zeitpunkt der Bilanzstellung noch nicht erfolgt. Die **Position "Reparaturen elektrische Anlagen, Aufzüge/Rollsteig, Türen/Fenster"** stellt eine durchlaufende Position dar. Die Aufwendungen wurden im Folgejahr im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen sowie teilweise auf Mieter umlegbare Reparaturaufwendungen weiterberechnet. Die **Position "Relaunch Center-Website Internet"** stellt einen Einmalaufwand dar, der nicht zu den Maßnahmen der laufenden Objektbewirtschaftung zählt. Zur Erreichung eines höheren Bekanntheitsgrades und zur Stärkung der Centerpräsenz des Taunus Carré in einem immer stärker an Bedeutung gewinnenden Segment der sozialen Medien wurde die Internetseite des Einkaufszentrums überarbeitet. Die **Position "Rechts- und Beratungskosten"** von insgesamt T€ 9,2 setzt sich zusammen aus Kosten für die Klageerhebung zur Zahlung der Nebenkostenabrechnung durch expert von T€ 4,6, Rechtsberatung bei Gries Deco von T€ 2,9, Rechtsberatung bei REWE von T€ 1,1 sowie Beratung im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluss mit dem Betreiber eines asiatischen Restautants T€ 0,6.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 erfolgte in Höhe von 6,1 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio in monatlichen Raten. Sie entspricht dem für 2016 prospektierten Wert.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve betrug zum 31.12.2016 T€ 792,5 und lag im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49,0 sowie zum Prospekt um T€ 30,5 höher. Die Mehrliquidität zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aus dem Liquiditätszufluss der vorjährigen Nebenkostenabrechnung, dem Mindermieteinnahmen sowie höhere nicht umlegbare Nebenkosten gegenüberstehen. Im Prospektvergleich lässt sich die höhere Liquidität von T€ 30,5 im Wesentlichen auf endgültige Einsparungen aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 210,4 zurückführen, die durch Mindereinnahmen aus dem Leerstand Schuh Fink-Fläche nach Ablauf der Mietgarantiezeit sowie offenen Nebenkostenforderungen bei REWE teilweise verbraucht wurden.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	733,9
Sonstige Vermögensgegenstände	1.160,7
Guthaben bei Kreditinstituten	569,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,5
Sonstige Rückstellungen	- 31,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 223,1
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.415,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 2,1
Gesamt	792,5

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	468,6
Mietforderungen	265,3
Gesamt	733,9

Die Position "Nebenkostenabrechnung" stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Forderungen noch T€ 508,1 offen. Davon betreffen REWE T€ 345,2.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V, Kaufpreisabrechnung	1.152,1
Mainova AG, Schlussrechnung Gas 2016	5,2
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2016	3,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0,4
Gesamt	1.160,7

Bei der Position in Höhe von T€ 1.152,1 handelt es sich um eine Forderung der Objektgesellschaft aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke als Generalunternehmer.

Diese wurde mit der in 2017 erfolgten Kaufpreisabrechnung ausgeglichen. Die übrigen Positionen sind zum Berichtszeitpunkt ebenfalls ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchener Bank	563,0
Baden-Württembergische Bank	5,5
Kassenbestand	0,5
Gesamt	569,0

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Siemens AG, Feuerwehranschluss Brandmeldungen 01-12/2017	0,4
Grenke Leasing AG, Sachversicherung 2017	0,1
Gesamt	0,5

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Nicht abziehbare Vorsteuer aus Herstellungskosten	12,3
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	8,0
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	5,9
Notarkosten	5,0
Gesamt	31,2

Die beiden Rückstellungen in Höhe von T€ 12,3 für nicht abziehbare Vorsteuer sowie T€ 5,0 für Notarkosten betrafen Aufwendungen aus der Initialphase. Diese sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Die übrigen Rückstellungen sind aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Centermanagement GmbH, haustechn. Betreuung	56,5
ODG, Reinigung, Winterdienst, Wagenschieben Nov./Dez.	42,1
GETEC net AG, Strom 12/2016 + Jahresabr. 2016	31,1
Ten Brinke GmbH, Weiterberechnete Kosten	26,5
Stadt Friedrichsdorf, Jahresabr. Wasser + Abwasser 16	15,6
BWS Sicherheitsdienste GmbH, Bewachung 12/2016	8,7
Architekturbüro Schmidt, Honorar Bauantrag Nutzungsänderung Ladengeschäft in ein Chinarestaurant	8,6
Nordisk Büro Plus GmbH, Relaunch Center-Website	7,6
Leutke Gebäudereinigung GmbH & Co. KG, Sonderreinigung Kaugummientfernung	3,5
Wörner & Partner, Rechtsstreit gegen expert Klein	3,4
IHK München und Oberbayern, vorläufiger Bescheid 2015	3,2
J. Eckart KG, Pflasterarbeiten 12/2016	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten	13,3
Gesamt	223,1

Die Verbindlichkeit gegenüber der ILG Centermanagement von T€ 56,5 begründet sich aus der Leistungserbringung für

haustechnische Betreuung. Gegenüber dem Verkäufer resultiert die zum Bilanzstichtag bestehende Verbindlichkeit von T€ 26,5 aus der Kostenweiterberechnung für die Vorhaltung der Kühlung bei Floris sowie Schwachstrom bei den Mietern Floris und s.Oliver. Die Verbindlichkeit ist zum Berichtszeitpunkt noch offen. Es besteht kein Einbringlichkeitsrisiko als Gegenposition der Verbindlichkeit von Floris. Die Anspruchsgrundlage des Verkäufers aus der Verbindlichkeit entfällt. Ein Ausgleich der Verbindlichkeit erfolgte mit der Kaufpreisabrechnung 2017. Von den übrigen Verbindlichkeiten sind zum Berichtszeitpunkt noch die Positionen gegenüber der ILG Centermanagement GmbH, Wörner und Partner sowie der IHK im Gesamtbetrag von T€ 63,1 offen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V, Kaufpreisverbindlichkeit	1.103,1
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	187,2
Mietkautionen	46,5
Finanzamt, Umsatzsteuer	45,9
TBB Ten Brinke Groep B.V, Ausstehende Rechnungen	31,9
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	0,6
Gesamt	1.415,2

Aus der vorläufigen Kaufpreisabrechnung mit dem Verkäufer Ten Brinke resultiert eine Verbindlichkeit von T€ 1.103,1 sowie für ausstehende Rechnungen von T€ 31,9. Der Ausgleich beider Verbindlichkeiten erfolgte mit der in 2017 vorgenommenen Kaufpreisabrechnung. Die übrigen Positionen sind – ausgenommen Mietkautionen und Ausschüttungsverbindlichkeiten aufgrund Erbfallklärungen – ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Mieten Januar 2017 Arztpraxis Götte	2,1
Gesamt	2,1

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)
Ursprungsdarlehen	€ 18.500.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,548 %/0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.03.2023
Darlehensstand 31.12.2016	€ 18.169.845
Darlehensstilgung in % zum 31.12.16	1,78 %

5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,45 %)	€ 2.451
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.585 um € 134 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere mit Mindermieteinnahmen, ausgebliebenen Zins-einnahmen sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten.

6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €		2015 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	35.499.302,40		36.426.146,40
II.	Finanzanlagen	0,00	35.499.302,40	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	733.873,86		719.658,74
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	200.000,00		50.000,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.160.692,68		1.157.088,67
III.	Wertpapiere			0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	569.040,60	2.663.607,14	548.489,48
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		472,68	0,00
Summe			38.163.382,22	38.901.383,29
Passiva		2016 in €		2015 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	24.227.110,00		24.227.110,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.211.000,00		1.211.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 5.712.578,44		- 4.230.039,33
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 10.581,42		- 10.581,42
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 1.593.032,54	18.121.917,60	- 2.289.088,97
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	31.224,64	31.224,64	32.883,56
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 96.618,46	18.169.845,31		18.261.280,94
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 223.084,45	223.084,45		156.343,40
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 200.000,00	200.000,00		50.000,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 1.415.234,82	1.415.234,82	20.008.164,58	1.486.977,57
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		2.075,40	5.497,54
Summe			38.163.382,22	38.901.383,29

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	3.358.415,55	3.011.931,95
2. Sonstige betriebliche Erträge	81.983,98	209.232,68
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 934.344,00	- 931.874,32
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.081.925,95	- 1.038.834,12
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.649,86	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 657.444,37	- 658.876,98
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	775.335,07	591.579,21
8. Sonstige Steuern	- 79.278,64	- 79.278,64
9. Jahresüberschuss	696.056,43	512.300,57
10. Verlustvortrag	- 2.289.088,97	- 2.801.389,54
11. Bilanzverlust	- 1.593.032,54	- 2.289.088,97

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Beteiligungsfonds 38 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, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 98810 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) berücksichtigt. Von den für kleine Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

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

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen 5 und 33 Jahre. 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.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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 € 17.652.092,26.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 18.169.845,31.

7.4 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 sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.010. Am Ergebnis ist die Gesellschaft mit 99,48 % beteiligt. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 722.011,66 aus.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

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.

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 29. November 2017

Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG
vertreten durch den Komplementär TAM GvG mbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach



Florian Lauerbach



Dr. Maximilian Lauerbach

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 38 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 ²⁾	21.041.550,32	0,00	15.390.825,71	1.541.106,71	5.650.724,61	15.390.825,71	16.931.932,42
	21.041.550,32	0,00	15.390.825,71	1.541.106,71	5.650.724,61	15.390.825,71	16.931.932,42

2. Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf 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	6.872.629,08	0,00	6.872.629,08	0,00	0,00	6.872.629,08	6.872.629,08
Gebäude	29.510.896,41	0,00	29.510.896,41	885.327,00	3.098.645,41	26.412.251,00	27.297.578,00
Außenanlagen	758.690,88	0,00	758.690,88	39.927,00	139.756,88	618.934,00	658.861,00
BGA ³⁾	49.927,54	7.500,00	57.427,54	9.090,00	23.589,54	33.838,00	35.428,00
	37.192.143,91	7.500,00	37.199.643,91	934.344,00	3.261.991,83	33.937.652,08	34.864.496,08

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 38

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	6.872.629,08	0,00	6.872.629,08	0,00	0,00	6.872.629,08	6.872.629,08
Gebäude	29.510.896,41	0,00	29.510.896,41	885.327,00	3.098.645,41	26.412.251,00	27.297.578,00
Außenanlagen	758.690,88	0,00	758.690,88	39.927,00	139.756,88	618.934,00	658.861,00
BGA ³⁾	49.927,54	7.500,00	57.427,54	9.090,00	23.589,54	33.838,00	35.428,00
	37.192.143,91	7.500,00	37.199.643,91	934.344,00	3.261.991,83	33.937.652,08	34.864.496,08

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2013 an der Objektgesellschaft: € 19.885.720,28.

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG

³⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung



Eröffnung des neuen Reisebüros Thomas Cook im Taunus Carré am 23.06.2016



Verkaufsoffener Sonntag Frühlingserwachen am 19.03.2016



Verkaufsoffener Sonntag am 11.09.2016 unter dem Motto "Dschungelfieber"

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