

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

39

FONDS

E-EINZ, EBERSBERG
CALENBERG CENTER, PATTENSEN





Einkaufszentrum e-EinZ in Ebersberg



Fachmarktzentrum Calenberg Center in Pattensen



e-EinZ in Abenddämmerung

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	E-EINZ IN EBERSBERG	8
5.	CALENBERG CENTER IN PATTENSEN	10
6.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	12
7.	KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016	16
8.	ANHANG	19

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	968 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 961)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 59.387,0
Eigenkapital	T€ 33.702,0
Agio	T€ 1.685,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	72,84% auf den 01.01.2017
Beirat	Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Maria Kramer, Unterhaching Johannes Pabst, Neukeferloh

Fondsobjekt e-EinZ, Ebersberg

Standort	Altstadtpassage 6/7, 85560 Ebersberg
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	116,1 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	90,7 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2013
Mietfläche	11.327 m ²
Mieteinheiten	27
Stellplätze	285
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 1.787.681 ⁴⁾
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	
Webseite	www.e-einz.de

Fondsobjekt Calenberg Center, Pattensen

Standort	Johann-Koch-Straße 2, 30982 Pattensen
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	107,5 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	68,2 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2000 / Revitalisierung 2012
Mietfläche	17.411 m ²
Mieteinheiten	23
Stellplätze	525
Vermietungsstand	98,79% (Stichtag 31.12.2016) ³⁾
Jahresnettomiete 2016	€ 1.902.050 ⁴⁾
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	
Webseite	www.calenberg-center.de

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

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

³⁾ Für zwei unvermietete Einzelhandelsflächen von 186 m² (entspricht 1,07 % der Gesamtfläche) wurde seitens des Verkäufers eine Mietgarantie bis zum 31.05.2017 übernommen.

⁴⁾ Die genannten Jahresmieten entsprechen den jeweiligen Kaufverträgen. Auf bestehende Änderungen (Mehrmiets in Ebersberg und Mindermieten in Pattensen) wird im Folgenden in Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung" eingegangen.

Standorte der Fondsobjekte



Calenberg Center, Pattensen



e-EinZ, Ebersberg

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	3.727,8	3.681,1
Zinsen für Bankdarlehen	-679,3	-682,7
Tilgung für Bankdarlehen	-182,9	-179,5
Bewirtschaftungskosten	-404,5	-394,4
Reparaturaufwand	-29,8	-35,5
Ausschüttungen	-2.037,1	-2.037,1
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	10,8	-71,8
Ergebnis	405,0	280,1

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,54	0,53
Steuerliches Ergebnis in T€	836,4	931,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,48	2,76
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	6,96	4,48
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	88,28	93,27

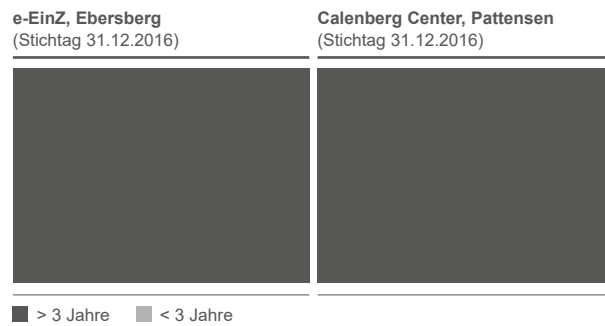
Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.722,6	1.317,5
Fremdkapital per 31.12.	23.401,6	23.584,7

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

Highlights

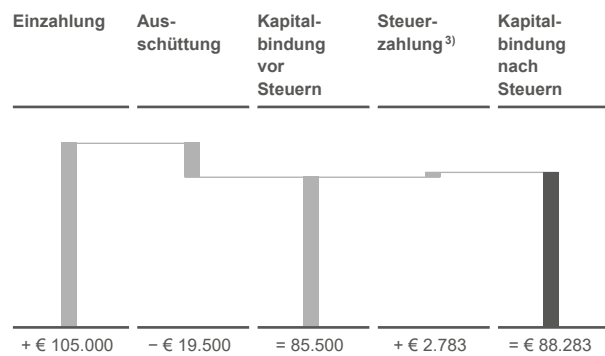
- Die beiden Fondsimmobiliën in Ebersberg und Pattensen haben sich in den Jahren ihres Bestehens unter den Namen "e-EinZ" bzw. "Calenberg Center" als regionale Einkaufsdestinationen fest etabliert. Sie profitieren von einer nachhaltig guten Kundenfrequenzierung.
- Das e-EinZ in Ebersberg ist vollvermietet, der Vermietungsstand im Calenberg Center in Pattensen liegt bei 98,79 %.
- Die Ankermieter REWE, Müller und C&A im e-EinZ sind mit ihrem Geschäftsverlauf und dem Standort im Center
- Das Wirtschaftsmagazin „Focus Money“ ermittelte in dem jährlichen Landkreis-Ranking den Landkreis Ebersberg als erfolgreichsten Landkreis 2016 in Deutschland.
- Um die Aufenthaltsqualität für die Kunden des e-EinZ noch angenehmer zu gestalten, können diese seit März 2016 über ein kostenfreies Kunden-WLAN im Internet surfen.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾



²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



³⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

- Auch in Pattensen ist REWE als Mieter mit einem Anteil von über xxx % an den Gesamtmieteinnahmen mit seinem Geschäftsverlauf – ebenso wie weitere wesentliche Mieter mit ALDI, Siemes und Thomas Philipps –
- Die Mieteinnahmen liegen im Prospektvergleich um T€ 114,8 höher; die Liquiditätsreserve liegt mit insgesamt T€ 1.722,6 um T€ 409,3 deutlich über dem Prospektwert.
- Die Ausschüttung mit 6,0 % p.a. erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen bei einem steuerlichen Ergebnis von 2,48 % p.a.

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 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 der beiden Fondsimmobiliens e-EinZ in Ebersberg und Calenberg Center in Pattensen 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 09. 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.

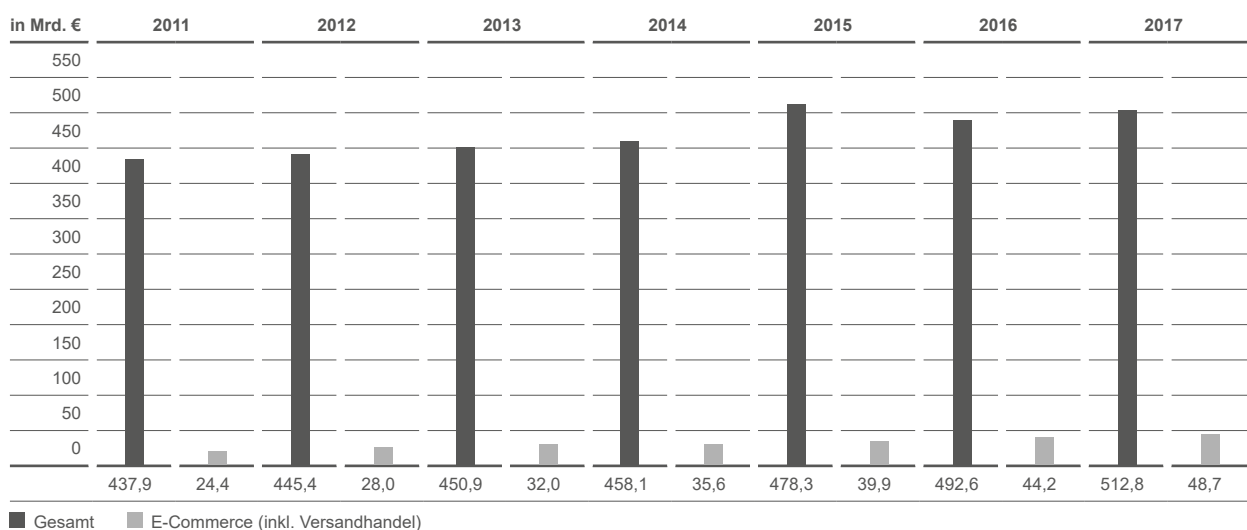
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

4.1 ALLGEMEINES

Das Wirtschaftsmagazin „Focus Money“ ermittelte in seinem jährlichen Landkreis-Ranking den Landkreis Ebersberg als erfolgreichsten Landkreis 2016 in Deutschland. Untersucht wurden unter anderem das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, die Bruttowertschöpfung, die Arbeitslosenquote, das Bevölkerungswachstum sowie das verfügbare Einkommen und die Erwerbstätigenentwicklung. Die Analyse berücksichtigt dabei nicht nur aktuelle Kennzahlen, sondern betrachtet auch Kennzahlen der vergangenen Jahre und lässt so auf eine fundierte, nachhaltige und langfristige Wirtschaftskraft des Landkreises Ebersberg schließen.

Kundenfrequenzentwicklung

Das e-EinZ mit seinen 27 Fachmärkten, Geschäften und einem Fachärzteezentrum auf insgesamt mehr als 10.000 m² Fläche, eröffnete im Oktober 2013 im Herzen von Ebersberg. Im Laufe der Jahre hat sich das e-EinZ für die Menschen in der Stadt und der Region nicht nur als Einkaufs-, sondern auch als Gesundheitszentrum fest etabliert. Dies spiegelt sich auch in den Besucherzahlen 2017 wieder, die mit circa 40.000 Besuchern pro Woche und Spitzenwerten von über 55.000 Besuchern auf einem konstant hohen Niveau liegen. Gegenüber dem Jahr 2016 konnte in 2017 eine beeindruckende Frequenzsteigerung von über 19 % auf über 2 Mio. Besucher verzeichnet werden. Die umfassenden Event- und Marketingaktivitäten des Centermanagements der ILG leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Modernisierung Nachbargebäude Kreissparkasse

Derzeit wird in der Altstadtpassage das neben dem e-EinZ angrenzende Gebäude der Kreissparkasse modernisiert und erweitert. Im Erdgeschoss werden auf einer Fläche von ca. 280 m² Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Für das Einkaufszentrum ist die Modernisierung des Gebäudes ein Gewinn, da die gesamte Altstadtpassage weiter aufgewertet wird. Die Fertigstellung ist im 1. Halbjahr 2018 vorgesehen.

Parkraumüberwachung

Die Tiefgarage des e-EinZ erstreckt sich über zwei Ebenen (2. und 3. Untergeschoss). In beiden Geschossen befinden sich insgesamt 215 Stellplätze. Auf Grund von Baukostenzuschüssen des Landkreises Ebersberg sind 33 Tiefgaragenstellplätze im 3. Untergeschoss für die Zeit von rd. 40 Jahren zur alleinigen Nutzung dem Landkreis zugeordnet. Diese sollen durch Mitarbeiter genutzt werden. Weitere 5 Stellplätze im 3. Untergeschoss wurden langfristig dem Landkreis zur alleinigen Nutzung für ein Unterbauungsrecht an einem benachbarten Grundstück überlassen, das dem Landkreis Ebersberg gehört und zwingend für die Anlieferung des Mieters Lidl benötigt wurde.

Die Stadt Ebersberg hat ebenfalls einen Baukostenzuschuss für ein Nutzungsrecht an 33 Tiefgaragenstellplätzen im 3. Untergeschoss für eine Laufzeit von rd. 40 Jahren geleistet. Diese Stellplätze werden jedoch der allgemeinen Nutzung zur Verfügung gestellt, so dass sich insgesamt 177 Stellplätze in der Tiefgarage für Kunden des E-EinZ ergeben. Über die Tiefgarage werden

sowohl die im 1. Untergeschoss befindlichen Verkaufsflächen per mit Einkaufswagen zu befahrenden Rollbänder als auch die Hauptebene des Einkaufszentrums im Erdgeschoss erschlossen. Seit Eröffnung des e-EinZ hatte das Center aufgrund der benachbarten S-Bahn-Station mit zahlreichen Dauer- und Fremdparkern in Form von Berufspendlern zu kämpfen, die die attraktiven Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage des e-EinZ als kostenlosen Parplatz während ihrer Arbeitszeit nutzten. Dies hatte zahlreiche Mieterbeschwerden zur Folge, da aufgrund der Dauer- und Fremdparker zu Stoßzeiten nicht ausreichend Parkplätze für Centerbesucher zur Verfügung standen. Um diese Problematik zu lösen, wurde im Dezember 2017 die Parken & Management GmbH, eine auf die Parkraumbewirtschaftung und Parkraumüberwachung spezialisierte Gesellschaft der ILG Gruppe, mit der Parkraumüberwachung betraut und kontrolliert seither mehrmals täglich die Nutzer der oberirdischen Parkplätze und der Tiefgaragenparkplätze des e-EinZ auf die korrekte Einhaltung der Freiparkzeit von drei Stunden.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter im e-EinZ Ebersberg sind nach den Mietverträgen nicht verpflichtet, Umsätze bekanntzugeben. Demzufolge wird eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer geschäftlichen Entwicklung aus Gesprächen des Center- und Assetmanagements der ILG mit Marktleitern und Expansionsabteilungen der Mieter abgeleitet.

REWE

Der Ankermieter REWE partizipiert weit weniger von den stetig steigenden Frequenzen am Standort wie andere große Mieter des e-EinZ. Dies führt REWE auf die Lage des Marktes im 1. Untergeschoss sowie die aktuelle Aufzugssituation im Center zurück. Die Aufzugsanlage stößt aufgrund wachsender Kundenströme im Einkaufszentrum an ihre Kapazitätsgrenzen. Das Assetmanagement der ILG eruiert aktuell Lösungsmöglichkeiten, um die Aufzugsanlage dauerhaft und nachhaltig für die hohen Kundenzahlen zu ertüchtigen und dem Ankermieter REWE eine optimale Einbindung in das Center zu garantieren.

C&A

Das Modegeschäft C&A ist mit seiner Geschäftsentwicklung am Standort im Berichtsjahr [REDACTED] und berichtet von [REDACTED]. C&A konnte trotz einer [REDACTED] Kundensteigerung zum Vorjahr ein wirtschaftlich [REDACTED] Ergebnis im Berichtszeitraum erzielen.

Müller

Ebenfalls [REDACTED] ist der Drogeriemarkt Müller mit seiner Geschäftsentwicklung im e-EinZ. Es können jährliche [REDACTED] bei der Umsatz- und Kundenanzahl verzeichnet werden.

Lidl

Der Discounter Lidl zeigt sich mit der Entwicklung seiner Filiale im Einkaufszentrum [REDACTED] und war im Berichtszeitraum sowohl mit den Frequenzen als auch mit den Umsätzen [REDACTED].

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		2.007	17,72		
Müller	Drogerie		2.096	18,50		
Lidl	Discounter		1.366	12,06		
C&A	Textil		1.226	10,82		
Depot	Einrichtung		737	6,50		
Deichmann	Schuhe		477	4,21		
Fressnapf	Tierbedarf		480	4,24		
Eber Apotheke	Apotheke		247	2,18		
Intersport Kipfelsberger	Sportartikel		531	4,69		
Ernsting's Family	Textil		199	1,76		
TOP 10 Mieter			9.366	82,68		
Weitere Handelsmieter			1.210	10,68		
Mieter Ärztehaus			742	6,55		
Werbeflächen						
Lagerfläche			10	0,09		
e-EinZ gesamt			11.327	100,00	1.886.243	100,00
			11.327	100,00	1.886.243	100,00

Neben den großen Ankermietern zeigen sich flächenmäßig kleinere Mieter wie beispielsweise Ernsting's Family ebenfalls mit der Entwicklung ihrer Filialen.

Ärztehaus

Die Mieter im Ärztehaus sind mit ihrer Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr zufrieden. Der Betreiber der Praxis für Allgemeinmedizin, Christoph Ebert, konnte im jährlichen Mietergespräch über ein kontinuierliches Patientenwachstum berichten. Auch die erst vor einem Jahr eröffnete kardiologische und internistische Facharztpraxis Schöppl erfreut sich bereits im ersten Geschäftsjahr einer guten Akzeptanz. Schließlich zeigt sich auch der dritte Mieter im Ärztehaus, die Augenarztpraxis Dr. Katharina Gotzler, mit der Entwicklung in 2016 zufrieden.

4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Um die Aufenthaltsqualität für die Kunden angenehmer zu gestalten, können Nutzer von Smartphones, Tablets und Notebooks seit März 2016 über ein kostenfreies Kunden-WLAN im Internet surfen. Die Nutzung des Kunden-WLAN führt sie direkt auf die Facebook-Seite des e-EinZ, wodurch die Kundenbindung erhöht und ein schneller Informationsfluss über Angebote und Aktionen gewährleistet wird. In 2016 wurden vom Centermanagement wieder eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen im e-EinZ organisiert. Hier ein kleiner Auszug:

Das e-EinZ ist im Gewerbeverein „Bund der Selbstständigen“ Mitglied und bemüht sich mit über 80 weiteren Mitgliedern aktiv darum, den Kunden in ganz Ebersberg ein besseres Einkaufserlebnis zu bieten.

Ein jährliches Ereignis ist beispielsweise der Krippenweg durch die Altstadtpassage vorbei am e-EinZ. Auf insgesamt ca. 2 km Länge können Besucher über 80 Krippen sehen.

Die verkaufsoffenen Sonntage im Jahresverlauf werden von lokalen Musik- und Unterhaltungsgruppen begleitet und bieten den Besuchern wechselnde Attraktionen und Verkaufsstände. Die stetig gestiegenen Besucherzahlen an den vier verkaufsoffenen Sonntagen in 2016 belegen, dass diese sich bei den Kunden einer immer größerer Beliebtheit erfreuen.



Verkaufsoffener Sonntag am 27.11.2016 mit Weihnachtsmarkt

5. CALENBERG CENTER IN PATTENSEN

5.1 ALLGEMEINES

Das Calenberg Center hat sich im Jahr 2016 weiter etabliert. Der Standort ist nicht nur bei den Einwohnern in Pattensen ein Begriff, sondern auch bei den knapp 86.000 Einwohnern im Einzugsgebiet. Die Kunden des Calenberg Center schätzen dessen günstige Verkehrsanbindung, die zahlreichen Parkplätze, das große Dienstleistungsangebot und die freundliche Einkaufsatmosphäre.

5.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Über das Centermanagement der ILG findet ein ständiger Austausch mit den Mietern vor Ort statt. So ist es möglich, die Informationen der Marktleiter über deren Zufriedenheit mit dem Standort sowie der Rückmeldungen der Expansionsleiter zu erfahren. Auch ohne Vorliegen von Umsatzmeldungen, zu denen die Mieter nicht verpflichtet sind, kann damit ein fundierter Eindruck bezüglich der Mieterzufriedenheit am Standort gewonnen werden.

REWE

Der Ankermieter REWE konnte seinen Umsatz im Berichtsjahr und seine Kundenzahl [REDACTED]. Die durchschnittliche Kundenanzahl pro Woche steigerte sich auf [REDACTED] Personen. Die Bäckerei im REWE-Markt verzeichnete in 2016 ihr bisher bestes Geschäftsjahr. Sie konnte aufgrund ihrer günstigen Positionierung direkt gegenüber des REWE-Kassenbereichs stark von der Entwicklung und der Frequenzsteigerung des REWE-Marktes partizipieren.

Siemes Schuh-Center

Das Unternehmen schloss in 2016, trotz einer [REDACTED] Kundenanzahl, mit einer [REDACTED] ab.

ALDI

Der Discounter ALDI ist mit seiner Entwicklung in 2016 [REDACTED]. Er konnte sowohl beim Umsatz als auch bei der Anzahl an Kunden einen [REDACTED] verzeichnen. Aufgrund der guten Resonanz der verkaufsoffenen Sonntage im Calenberg Center möchte sich ALDI zukünftig an diesen zusätzlichen Sonderöffnungen beteiligen.

Thomas Philipps

Der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps verzeichnete in 2016 mit Blick auf Umsatz und Kundenfrequenz sein bisher [REDACTED] Geschäftsjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Ertrag sowie die Kundenanzahl [REDACTED].

5.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Im September 2017 konnte Herr Hoffmann die neu ausgebaute Mietfläche für den Betrieb eines Geschäftes für Raumausstattung und Design in der Mall übergeben werden. Die Ausbaukosten wurden vom Verkäufer des Objekts, der Ten Brinke-Gruppe, im Rahmen der Kaufpreisabrechnung übernommen. Herr Hoffmann

hat Anfang Oktober 2017 eröffnet und betreibt sein Geschäft auf rund 66 m². Der Leerstand in der Mall reduziert sich somit auf 186 m². Konkrete Gespräche mit Mietinteressenten werden hierzu geführt.

Die easy Apotheke möchte auf den Parkplatzflächen vor dem Eingang des Calenberg Center auf rd. 240 m² in einem Containermodule sowohl einen Nachtschalter als auch einen Drive-In-Schalter anbieten. Die hierfür notwendige Änderung des Bebauungsplans ist bereits beantragt. Der Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird für das 1. Quartal 2018 erwartet.

Im Februar 2017 konnte mit der ING-DiBa AG ein Mietvertrag über einen Geldautomaten für die Mall des Calenberg Center abgeschlossen werden. Der Geldautomat wurde Anfang Mai 2017 in Betrieb genommen und generiert zusätzliche Mieteinnahmen.

5.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Um den Bekanntheitsgrad des Calenberg Center außerhalb von Pattensen weiter zu steigern und den Kundenstamm auf die umliegenden Einzugsgebiete zu erweitern, hat das Centermanagement seine Werbeaktivitäten erhöht. Neben der Werbung auf öffentlichen Verkehrsmitteln und großflächiger Plakatwerbung wird das Calenberg Center nun auch über Anzeigen in zahlreichen lokalen Zeitungen, wie der Neuen Deister Zeitung, der Laatzener Woche oder der Hannoverschen Zeitung, sowie durch Radiowerbung bei Radio Hannover beworben.

Am Muttertag, Kindertag und Valentinstag empfing das Calenberg Center seine Kunden mit besonderen Überraschungen wie Gratis-Prosecco, Eis, Rosen, Einkaufsgutscheinen und kleinen Geschenken.

All diese Aktivitäten zeigen auch zu den verkaufsoffenen Sonntagen ihre Wirkung. Die Parkplätze sind jeweils bis auf den letzten Platz gefüllt. Die Themen der verkaufsoffenen Sonntage in 2017 waren unter anderem ein Erlebnistag, ein "Tag der Vereine und Verbände" oder eine Automesse. Den Besuchern wurden neben kulinarischer Highlights zahlreiche Attraktionen geboten, wie Kartfahren, eine Auto-Tuning-Ausstellung, Rennsimulatoren, DJ's, Karussells, ein Bungee-Trampolin, verschiedene Show- und Tanzaufführungen, Live-Bands und ein Riesenrad.

Vermietungsübersicht TOP 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter		4.147	23,82		
Siemes	Schuhe		1.302	7,48		
Rossmann	Drogerie		948	5,44		
ALDI	Discounter		1.365	7,84		
Thomas Philipps	Restposten		1.530	8,79		
Takko Fashion	Textil		521	2,99		
Tchibo	Sonstiges		625	3,59		
Deichmann	Schuhe		543	3,12		
mister*lady	Textil		406	2,33		
Fressnapf	Tierbedarf		534	3,07		
TOP 10 Mieter			11.922	68,47		
Weitere Mieter			5.304	30,46		
Zwischensumme			17.226	98,93		
Leerstand ¹⁾	Einzelhandels-/Lagerflächen		186	1,07		
Calenberg Center gesamt			17.411	100,00	1.823.099	100,00

¹⁾ Für die unvermieteten Flächen wurde seitens des Verkäufers eine kaufvertragliche Mietgarantie bis zum 31.05.2017 übernommen.



Verkaufsoffener Sonntag am 02.04.2017



Aktionen im und vor dem Calenberg Center lockten viele Interessierte an

6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

6.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	3.727,8	3.681,1	46,7
Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	3.727,8	3.681,1	46,7
Annuität	- 862,2	- 862,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 679,3	- 682,7	3,4
<i>davon Tilgung</i>	- 182,9	- 179,5	- 3,4
Reparaturaufwand	- 29,8	- 35,5	5,7
Nebenkosten	- 266,8	- 258,6	- 8,2
Sonstige Kosten	- 137,7	- 135,8	- 1,9
= Ausgaben	- 1.296,5	- 1.292,2	- 4,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.431,3	2.389,0	42,3
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	10,8	- 71,8	82,6
Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.317,5	1.037,5	280,0
Liquiditätsreserve	1.722,6	1.317,5	405,1

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

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 3.727,8 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr (Tabelle 6.1) um T€ 46,7 sowie zum Prospekt (Tabelle 6.2) um T€ 114,8 höher. Die Abweichung zum Prospekt (vergleiche nebenstehende Übersicht) begründet sich insbesondere aus höheren als prognostizierten Mieteinnahmen für die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch nicht vermieteten Flächen und aus der Vermietung anteiliger Gemeinschaftsflächen im Ärztehaus in Ebersberg. Dem gegenüber standen in Pattensen Mindereinnahmen von T€ 11,6, die nicht durch die Mietgarantie des Verkäufers abgedeckt waren. Die Zusammensetzung der Mindereinnahmen ist nachstehend dargestellt.

Mehr-/Mindermieteinnahmen Pattensen	Angaben in T€
Gesamt	- 11,6

Mehr-/Mindermieteinnahmen zum Prospekt	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Mieteinnahmen Ebersberg	1.864,0	1.784,7	+ 79,3
- Mietausfallwagnis Ebersberg ¹⁾	-18,5	- 35,7	+ 17,2
+ Mieteinnahmen Pattensen	1.890,4	1.902,0	- 11,6
+ Erlöse Konzessionsflächen PAT ²⁾	4,6	0,0	+ 4,6
- Mietausfallwagnis Pattensen ¹⁾	-12,7	- 38,0	+ 25,3
Gesamt	3.727,8	3.613,0	+ 114,8

¹⁾Inanspruchnahme des Mietausfallwagnisses für Kosten Neuvermietungsaktivitäten in Ebersberg bzw. Pattensen
²⁾PAT = Objektgesellschaft Pattensen

Die im Jahresvergleich um T€ 46,7 höheren Einnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus zusätzlichen Mieteinnahmen in Ebersberg durch die Vermietung der kardiologischen und internistischen Fachärztengemeinschaft Schöppl zum 29.06.2016 und einer seitherigen seit der Vollvermietung des e-EinZ. Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag 31.12.2016 noch nicht bilanzierte Mietgarantieansprüche insbesondere aus Pattensen, die mit der in 2017 vorgenommenen Kaufpreisabrechnung ausgeglichen wurden. Aus der durchgeführten Kaufpreisabrechnung ergibt sich nachstehend dargestellte Mehrliquidität im Fonds:

In der nachfolgenden Übersicht ist die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen in 2016 zum Prospekt dargestellt.

6.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	3.727,8	3.613,0	114,8
Zinseinnahmen	0,0	25,5	- 25,5
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	3.727,8	3.638,5	89,3
Annuität	- 862,2	- 862,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 679,3	- 679,3	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 182,9	- 182,9	0,0
Reparaturaufwand	- 29,8	- 57,1	27,3
Nebenkosten ²⁾	- 266,8	- 269,1	2,3
Sonstige Kosten ²⁾	- 137,7	- 138,4	0,7
= Ausgaben	- 1.296,5	- 1.326,8	30,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.431,3	2.311,7	119,6
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	10,8	0,0	10,8
Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.317,5	1.038,7	278,8
Liquiditätsreserve	1.722,6	1.313,3	409,3

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

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

²⁾Umgliederung des Kalkulationswertes 2016 für die Haftungsvergütung der Komplementärin für beide Objektgesellschaften Ebersberg und Pattensen von jeweils T€ 1,0 (insgesamt T€ 2,0) aus dem ursprünglichen Ausweis in der Kalkulation unter der Position "Nebenkosten" und Ausweis unter der Position "Sonstige Kosten", da in dieser Position bereits auch die Haftungsvergütung für die Fondsgesellschaft von T€ 1,0 enthalten ist. Reduzierung der Position Nebenkosten von T€ 271,1 um T€ 2,0 auf T€ 269,1.

Mehrliquidität nach Kaufpreisabrechnung 2017	Angaben in T€
Vorläufige Einsparungen Finanz- und Investitionsplan	+ 184,1
Nachtragsposition Finanz- und Investitionsplan	- 83,9
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt 2013	+ 218,0
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt 2014	+ 124,1
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt 2015	+ 88,6
Höherer Einnahmenüberschuss zum Prospekt 2016	+ 119,6
Sonstige Liquiditätsveränderungen aus Position "Sonstiges" 2013 - 2016 (u.a. Nebenkostenabrechnungsergebnisse) sowie Veränderung Jahresplanwerte	- 241,2
Zwischensumme	+ 409,3
Abrechnung 2017 Kaufpreis (Pattensen) bzw. Generalübernehmervertrag (Ebersberg)	- 189,2
Mehrliquidität nach Kaufpreisabrechnung	+ 220,1

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.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 862,2. 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.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 29,8 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 5,7 sowie zum Prospekt um T€ 27,3 deutlich niedriger. In der nachfolgenden Übersicht werden die Reparaturaufwendungen für beide Fondsimmobilen dargestellt.

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Anlage Anfahrtszone Müllhaus	Ebersberg KG	1,9
Reparaturen elektrische Anlagen	Ebersberg KG	1,7
Entfernung Findlinge	Ebersberg KG	1,1
Sonstige Reparaturaufwendungen	Ebersberg KG	7,9
Zwischensumme Ebersberg		12,7
Reparaturen elektrische Anlagen	Pattensen KG	9,4
Reparatur Pylon	Pattensen KG	2,6
Dachwartung und -reparatur	Pattensen KG	1,9
Sonstige Reparaturaufwendungen	Pattensen KG	3,3
Zwischensumme Pattensen		17,1
Gesamt		29,8

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2016 T€ 266,8 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 8,2 höher sowie im Vergleich zum Prospekt um T€ 2,3 niedriger. Die Einsparung wird der Liquiditätsreserve zugeführt.

Sonstige Kosten

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	112,3	111,4	- 0,9
Prüfungskosten	14,4	14,4	0,0
Beiratsvergütung	6,0	7,1	+ 1,1
Haftungsvergütung ¹⁾	3,0	3,0	0,0
Treuhändervergütung	2,0	2,5	+ 0,5
Gesamt	137,7	138,4	+ 0,7

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 26,7	- 6,7
Rechts- und Beratungskosten	- 8,4	- 0,5
Zugang Anlagevermögen ²⁾	- 7,8	- 10,8
Periodenfremde Erträge/ Aufwendungen	+ 0,3	- 53,8
Gesamt	+ 10,8	- 71,8

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

²⁾Zugang Anlagevermögen in 2016: Ebersberg: T€ 3,8 für Pergolaabsperrung; T€ 1,9 für Netzwerkverkabelung W-LAN; T€ 1,4 für Herstellung und Montage Leuchttransparent; T€ 0,7 für Briefkasten. Pattensen: Keine Anlagenzu- oder abgänge.
in 2015: Ebersberg: T€ 8,8 für Kundenfrequenzzählanlage (6 Zähler); T€ 1,2 Besteigschutz Türe und Regenschutz; T€ 0,5 für Abfallbehälter. Pattensen: T€ 0,3 für Strahler bei ALDI.

Ausschüttung

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

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve betrug zum 31.12.2016 T€ 1.722,6 und lag damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 405,1 sowie zum Prospekt um T€ 409,3 höher. Die Mehrliquidität zur Prognose begründet sich insbesondere per Saldo aus höheren Mieteinnahmen und geringeren Reparaturaufwendungen sowie Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan. Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 6 vom 23.06.2017 wurde ein Beschluss zu den endgültigen Abrechnungen des Kaufpreises (Pattensen) bzw. der Vergütung des Generalübernehmervertrages (Ebersberg) mit einem ausgleichenden Gesamtbetrag an den Verkäufer von saldiert T€ 189,2, davon Ebersberg aufgrund einer Mehrmiete im Betrag von T€ 990,4 und Pattensen aufgrund einer Mindermiete im Betrag von T€ 696,9 abzüglich Baukosten von T€ 104,3 für eine Restfläche, herbeigeführt. Dem Antrag haben 99,73 % der Anleger zugestimmt.

6.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	493,1
Sonstige Vermögensgegenstände	690,2
Guthaben bei Kreditinstituten	1.773,1
Steuerrückstellungen	- 486,1
Sonstige Rückstellungen	- 129,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 205,7

Sonstige Verbindlichkeiten	- 404,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 7,9
Modifizierte Bilanzielle Liquiditätsreserve	1.722,6

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Ebersberg KG	569,4
Ten Brinke, Mietgarantie 2013 - 2016	Pattensen KG	295,9
Ten Brinke, Mietgarantie 2014 + 2015	Ebersberg KG	153,0
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	112,4
Mietforderungen	Pattensen KG	14,5
Mietforderungen	Ebersberg KG	4,8
Sonstige Forderungen		2,6
Mietüberschuss 2. Halbjahr 2013	Ebersberg KG	- 335,8
Mehrliquidität Erwerb Immobilie		- 323,7
Gesamt		493,1

Bei den beiden Positionen "Mietgarantie" handelt es sich um eine kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers für Mindermieteinnahmen. Diese wurden mit der endgültigen Kaufpreisabrechnung in 2017 ausgeglichen. Die Positionen Forderungen aus "Nebenkostenabrechnungen" stellen einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind Nebenkostenforderungen in Ebersberg von T€ 205,0 offen. Davon betreffen rd. T€ 150,0 REWE für die Jahre 2014 – 2016, die aus strittigen allgemeinen Centerkosten resultieren. Eine Einigung hierüber steht noch aus. Die übrigen Forderungen von T€ 55,0 sind aufgrund zum Berichtszeitpunkt erfolgter Abrechnungsprüfungen durch die Mieter offen. In Pattensen sind alle Forderungen ausgeglichen.

Mietüberschuss 2. Halbjahr 2013: Bei Ebersberg wurde im Generalübernehmervertrag vereinbart, dass für das zum 01.07.2013 übernommene Fondsobjekt Mieteinnahmen ab Mietzahlungsbeginn bis zum 31.12.2013 dem Generalunternehmer zustehen. Die Abrechnung des Mietüberschusses erfolgte mit der in 2017 vorgenommenen Generalübernehmerabrechnung.

Mehrliquidität Erwerb Immobilie: Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich bei den Aufwendungen für Erwerb und Herstellung der Immobilie eine vorübergehende Mehrliquidität von T€ 323,7, die mit der in 2017 erfolgten Kaufpreisabrechnung ausgeglichen wurde.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
ITB ¹⁾ , Bürgschaft zur Absicherung eventueller Steuerverbindlichkeiten	Fonds KG	458,5
ITB ¹⁾ , Kaufpreisabrechnung	Fonds KG	202,2
Debitorische Kreditoren	Pattensen KG	22,7
Ten Brinke B.V., Diverse Ausgaben	Pattensen KG	5,2
Sonstige Vermögensgegenstände		1,6
Gesamt		690,2

¹⁾ITB FMZ Pattensen B.V., ein Unternehmen der Ten Brinke-Gruppe

Bei den beiden Forderungen gegenüber dem Verkäufer in Höhe von T€ 458,5 sowie T€ 202,2 handelt es sich um Forderungen aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer. Eine Steuerrückstellung für eine eventuelle Steuerverbindlichkeit des Verkäufers ist durch Bürgschaft in gleicher Höhe abgesichert. Ein Ausgleich der Kaufpreisabrechnung sowie der Forderung aus diversen Ausgaben der Objektgesellschaft erfolgte mit der Kaufpreisabrechnung in 2017. Die übrigen Forderungen – ausgenommen der Bürgschaft – sind ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Bankguthaben Münchner Bank, LBBW	Pattensen KG	993,8
Bankguthaben Münchner Bank, LBBW	Ebersberg KG	479,0
Bankguthaben Münchner Bank, LBBW	Fonds KG	300,3
Gesamt		1.773,1

Steuerrückstellungen / Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Steuerrückstellung	Pattensen KG	486,1
Verpflichtung für Ausbauleistungen	Pattensen KG	115,6
Prüfung Jahresabschlüsse 2016 ¹⁾	FKG, EB, PA ²⁾	14,2
Gesamt		615,9

¹⁾ Gesamtbetrag Prüfung Jahresabschluss T€ 14,2; davon Fonds KG: T€ 3,7; Ebersberg KG: T€ 4,7; Pattensen KG: T€ 5,8.

²⁾ FKG = Fonds KG; EB = Objekt KG Ebersberg; PA = Objekt KG Pattensen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Industriebau Imetaal, GÜ-Vergütung ¹⁾	Ebersberg KG	158,6
DMD GmbH, Reinigung, Winterdienst u.a.	Ebersberg KG	15,1
MFM Halbrucker, Haustechn. Betreuung	Ebersberg KG	5,5
E.ON GmbH, Strom 12/2016	Ebersberg KG	4,6
Sonstige Verbindlichkeiten		21,9
Gesamt		205,7

¹⁾ GÜ-Vergütung = Generalübernehmervergütung (gegenüber Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG)

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 158,6 handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Position aus der Bauerstellung des e-EinZ. Die Verbindlichkeit wurde im Rahmen der 2017 erstellten Kaufpreisabrechnung ausgeglichen. Die übrigen Verbindlichkeiten sind zum Berichtszeitpunkt beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	Pattensen KG	121,7
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	Ebersberg KG	93,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	Ebersberg KG	61,5
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Pattensen KG	38,6
Nebenkostenabrechnung	Pattensen KG	29,7
Ten Brinke B.V., Kaufpreisabrechnung	Ebersberg KG	25,7
Finanzamt, Umsatzsteuer	Pattensen KG	11,2

Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	7,3
Mietkautionen	Pattensen KG	7,0
Vergütung Treuhandregister 2016	Fonds KG	2,0
Sonstige Verbindlichkeiten		5,8
Gesamt		404,3

Die Verbindlichkeiten der beiden Objektgesellschaften gegenüber dem Verkäufer in Höhe von T€ 38,6 in Pattensen bzw. T€ 25,7 in Ebersberg begründen sich aus dem vereinbarten Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Beide Bilanzpositionen wurden mit der in 2017 erstellten Kaufpreisabrechnung ausgeglichen. Mietkautionen sowie Ausschüttungseinbehalte von T€ 4,7 sind noch offen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Zahlungseingang Mieten 01/2017	Ebersberg KG	7,8
Zahlungseingang Mieten 01/2017	Pattensen KG	0,1
Gesamt		7,9

6.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

	Ebersberg KG	Pattensen KG
Ursprungsdarlehen DG HYP AG	€ 12.000.000	€ 12.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a. ¹⁾	2,627%/0,5%	3,058%/1,0%
Zinsfestschreibung	30.06.2023	30.06.2023
Darlehensstand 31.12.2016	€ 11.827.696	€ 11.573.930
Darlehen gesamt		
Ursprungsdarlehen		€ 24.000.000
Darlehensstand 31.12.2016		€ 23.401.626
Darlehenstilgung in % zum 31.12.16		2,49 %

¹⁾ zzgl. ersparte Zinsen

6.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben steuerliches Ergebnis als Prozentwert):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,48 %)	€ 2.482
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.614 um € 1.132 niedrigere Ergebnis begründet sich im Wesentlichen aus höheren Abschreibungen. Diese resultieren aus zeitanteiligen Mieteinnahmen nach Fertigstellung des Objektes Ebersberg im letzten Quartal 2013, die jedoch dem Generalunternehmer zustehen. Hieraus ergab sich eine geringere Generalübernehmervergütung mit daraus resultierend höheren Abschreibungen. In Folge ergeben sich jährlich höhere Abschreibungen.

7. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

7.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016		2015
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	50.055.637,43		51.310.216,43
II.	Finanzanlagen	0,00	50.055.637,43	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.152.652,34		758.599,93
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	690.180,77		674.321,23
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.773.168,28	3.616.001,39	1.760.107,74
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			53.671.638,82	54.503.245,33
Passiva		2016		2015
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	20,00		20,00
II.	Kommanditkapital	33.712.220,00		33.712.220,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.685.000,00		1.685.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 6.599.496,29		- 4.562.006,79
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.324,88		- 3.324,88
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	-1.144.838,72	27.649.580,11	- 2.765.542,16
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	486.108,00		486.108,00
II.	Sonstige Rückstellungen	129.832,66	615.940,66	129.553,60
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 190.486,66	23.401.626,12		23.584.728,09
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 205.722,52	205.722,52		359.451,73
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: € 404.331,41	404.331,41	24.011.680,05	380.347,19
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.394.438,00	1.496.690,55
Summe			53.671.638,82	54.503.245,33

7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	4.529.103,68	4.264.919,74
2. Sonstige betriebliche Erträge	51.553,28	38.388,36
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.262.358,65	- 1.260.778,43
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.067.226,83	- 1.077.432,86
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	21,15
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 679.098,03	- 682.572,72
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.571.973,45	1.282.545,24
8. Sonstige Steuern	- 116.845,51	- 116.845,50
9. Jahresüberschuss	1.455.127,94	1.165.699,74
10. Gewinnvortrag	- 2.599.966,66	- 3.931.241,90
11. Bilanzgewinn	- 1.144.838,72	- 2.765.542,16

7.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll-

systems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Friedberg, den 28. Juni 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis
Wirtschaftsprüfer

8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

8.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt. Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen. Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

8.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

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

Objektgesellschaft Ebersberg

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

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.507.576,82.
Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.827.696,44.

Objektgesellschaft Pattensen

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

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 10.884.732,15.
Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.573.929,68.

8.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beteiligung

An der Beteiligungsjahr Ebersberg GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.020. Die Kapitalrücklage beträgt € 15.115.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 817.332,33 aus.

An der Beteiligungsjahr Pattensen GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.020. Die Kapitalrücklage beträgt € 9.510.000. Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 667.012,36 aus.

Beirat

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

Feststellung des Jahresabschlusses

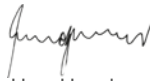
Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

8.5 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 26. Juni 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 39 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 EBE ²⁾	13.025.758,36	0,00	11.933.687,54	1.092.070,82	3.276.212,46	11.933.687,54	13.025.758,36
Beteiligung PAT ³⁾	10.032.194,03	0,00	9.071.704,03	960.490,00	3.324.708,23	9.071.704,03	10.032.194,03
	23.057.952,39	0,00	21.005.391,57	2.052.560,82	6.600.920,69	21.005.391,57	23.057.952,39

2. Beteiligungsobjekt Ebersberg 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	4.447.786,70	0,00	4.447.786,70	0,00	0,00	4.447.786,70	4.447.786,70
Gebäude	22.382.377,08	3.827,08	22.386.204,16	671.587,08	2.350.214,16	20.035.990,00	20.703.750,00
BGA ⁴⁾	41.828,05	3.952,57	45.780,62	4.356,57	20.974,62	24.806,00	25.210,00
	26.871.991,83	7.779,65	26.879.771,48	675.943,65	2.371.188,78	24.508.582,70	25.176.746,70

3. Beteiligungsobjekt Pattensen 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	6.466.893,47	0,00	6.466.893,47	0,00	0,00	6.466.893,47	6.466.893,47
Gebäude	17.226.881,86	0,00	17.226.881,86	525.420,00	1.838.970,86	15.387.911,00	15.913.331,00
Außenanlagen	1.097.028,57	0,00	1.097.028,57	59.350,00	207.640,57	889.388,00	948.738,00
BGA ⁴⁾	14.962,27	0,00	14.962,27	1.645,00	3.612,27	11.350,00	12.995,00
	24.805.766,17	0,00	24.805.766,17	586.415,00	2.050.223,70	22.755.542,47	23.341.957,47

4. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 39

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	10.914.680,17	0,00	10.914.680,17	0,00	0,00	10.914.680,17	10.914.680,17
Gebäude	39.609.258,94	3.827,08	39.613.086,02	1.197.007,08	4.189.185,02	35.423.901,00	36.617.081,00
Außenanlagen	1.097.028,57	0,00	1.097.028,57	59.350,00	207.640,57	889.388,00	948.738,00
BGA ⁴⁾	56.790,32	3.952,57	60.742,89	6.001,57	24.586,89	36.156,00	38.205,00
	51.677.758,00	7.779,65	51.685.537,65	1.262.358,65	4.421.412,48	47.264.125,17	48.518.704,17

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Besitzübergangs am 01.07.2013 an der Objektgesellschaft Pattensen € 12.396.412,26 und zum 01.01.2014 an der Objektgesellschaft Ebersberg € 15.209.900,00.

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

³⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG

⁴⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Fachmarktzentrum Calenberg Center in Pattensen



Einkaufszentrum e-EinZ in Ebersberg



Ladenstraße Fondsimmoblie Calenberg Center

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