



Immobilien-Fonds Nr. 38
Bericht über das Geschäftsjahr 2013
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG



I. Zusammenfassung	4
II. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes	6
1. Allgemeines	6
2. Aggregierter Finanz- und Investitionsplan	6
III. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	11
1. Soll-Ist-Vergleich 2013.....	11
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	13
3. Steuerliches Ergebnis 2013	17
4. Ausschüttung 2013	18
5. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	18
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	18
IV. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt	19
1. Allgemeines	19
2. Geschäftsverlauf der Mieter	21
3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	23
4. Aktivitäten des Centermanagements und der Werbegemeinschaft	23
5. Vermietungsstand per 01.07.2015	24
V. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	25
VI. Bericht des Beirates 2013	28
VII. Konsolidierte Bilanz 2013	29
VIII. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	30
IX. Jahresabschluss 2013 der Objektgesellschaft	34
X. Wirtschaftliche Ergebnisse 2013	38
XI. Steuerliche Ergebnisse 2013	39

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand zum 31.12.2013 betrug 96,73 %. Für die Restfläche von 3,27 % ist die kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers bei den prognostizierten Mieteinnahmen in 2013 zum Tragen gekommen.

Mieteinnahmen ¹⁾	Soll in T€	Ist in T€
2013	1.942,0	1.981,6

¹⁾ Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	376,8	787,4

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	18.439,2	18.438,1
Tilgungsleistung 2013	60,8	61,9

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013	6,1	6,1

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013	0,9	- 0,9

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013	100,2	99,5

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Objektgesellschaft:	Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG
Fondsgesellschaft:	Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 98810 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	2013
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 43.933 (inklusive Einsparung T€ 1.083,0 ¹⁾)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 24.222,0
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 25.433,0
Fremdkapital:	T€ 18.500,0
Anzahl der Gesellschafter:	691
Finanzamt:	München Abt. I
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH

¹⁾ Von der Mehrliquidität von T€ 1.083,0 stellen T€ 872,6 eine temporäre Einsparung und T€ 210,4 eine endgültige Einsparung da.

Objektdaten	
Art der Investition:	Errichtung des Einkaufszentrums „Tanus Carré“
Standort:	61381 Friedrichsdorf, Wilhelmstraße 23
Nutzung:	Einkaufszentrum mit Ankermieter REWE, Müller, expert und AWG
Baujahr:	2013
Grundstücksfläche:	23.778 m ²
Mietfläche:	15.605 m ²
Mieteinheiten:	32
Stellplätze:	400

Hinweis:

In der nachfolgenden Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt im Soll-Ist-Vergleich eine aggregierte Darstellung der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft. Die Erläuterungen zu den Abweichungen geben eine Einzelbetrachtung über die Herkunft auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft wieder.

1. Allgemeines

Mit diesem ersten Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.03.2013 sowie daran anschließend über die Bewirtschaftungsphase vom 01.04.2013 bis 31.12.2013.

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 24.222.000 wurde von Juni bis November 2012 von insgesamt 691 Gesellschaftern gezeichnet. Zum Stichtag 31.12.2013 ergaben sich ausstehende Einlagen in Höhe von T€ 22,5. Diese wurden in 2014 vollständig erbracht, so dass das gesamte Kapital eingezahlt ist.

Die Fondsgesellschaft hat sich zum 01.04.2013 an der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG beteiligt, in deren Eigentum das Einkaufszentrum „Taunus Carré“ in Friedrichsdorf steht. Neben dem Eigenkapital der Fondsgesellschaft wurde zur Finanzierung der Transaktion wie vorgesehen das langfristige Darlehen der Gesellschaft in Höhe von € 18.500.000 zum 28.03.2013 valutiert.

Ab Erwerb des Objektes zum 01.04.2013 stehen die Mieteinnahmen der Objektgesellschaft zu. Zu diesem Zeitpunkt wurde im Taunus Carré die Objektverwaltung der ILG eingesetzt. Die Betreuung des Einkaufszentrums sieht eine Vor-Ort-Verwaltung vor, die durch Beauftragung der ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH in professioneller Weise durchgeführt wird.

Die Aufgaben des Centermanagements umfassen insbesondere die Gründung einer Werbegemeinschaft, die Darstellung des Taunus Carré in der Öffentlichkeit, die Bekanntmachung des Einkaufszentrums in der Region, Werbemaßnahmen, Kontakt- und Netzwerkaufbau sowie Pflege zu Behörden, Vereinen, Verbänden etc. Auch die Vorbereitung und Durchführung von Gemeinschaftsaktionen der Werbegemeinschaft oder der digitale Auftritt im Internet gehören zu den Tätigkeiten des proaktiven Centermanagements. Im Abschnitt IV. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt berichten wir im Teilabschnitt „Aktivitäten des Centermanagements und der Werbegemeinschaft“ über die umfangreichen Aktionen im Jahr 2014 im Taunus Carré.

2. Aggregierter Finanz- und Investitionsplan

Die Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes erfolgt zum Stichtag 31.03.2013. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit erfolgt eine aggregierte Darstellung für die Objekt- und die Fondsgesellschaft. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Abrechnung.

a) Mittelverwendung

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Aufwand für den Erwerb und Herstellung der Immobilie			
Grundstück	6.553,0	6.590,7	- 37,7
Herstellung Gebäude	30.562,6	28.689,6	+ 1.873,0
Kaufpreis Gesellschaftsanteil	693,9	1.656,6	- 962,7
Zwischensumme 1	37.809,5	36.936,9	+ 872,6
Notar	70,5	50,9	+ 19,6
Grundbuch	23,0	13,2	+ 9,8
Zwischensumme 2	93,5	64,1	+ 29,4
Summe Aufwand Erwerb	37.903,0	37.001,0	+ 902,0
Fondsabhängige Kosten			
Konzeption	47,6	47,6	0,0
Vermittlung Finanzierung	750,0	750,0	0,0
Platzierungsgarantie	1.020,0	1.020,0	0,0
Objektverwaltung / Baubetreuung	100,0	100,0	0,0
Fondsverwaltung	35,7	35,7	0,0
Beschaffung Gesellschaftskapital	2.906,4	2.906,4	0,0
Prospektherstellung	130,9	130,9	0,0
Anderkontenführung	23,8	23,8	0,0
Summe Fondsabhängige Kosten	5.014,4	5.014,4	0,0
Nebenkosten der Vermögensanlage			
Bauabnahme	50,0	50,0	0,0
Gutachten	76,0	76,0	0,0
Rechtsberatung	48,8	18,3	+ 30,5
Eintragung Handelsregister	9,5	7,4	+ 2,1
Bankbearbeitungsgebühr	211,4	182,8	+ 28,6
Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage	162,3	39,1	+ 123,2
Summe Nebenkosten der Vermögensanlage	558,0	373,6	+ 184,4

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Sonstige Aufwendungen			
Ausschüttung 2012	72,7	66,9	+ 5,8
Ausschüttung 01.01. - 31.03.2013	90,8	88,6	+ 2,2
Zwischenfinanzierungszinsen	- 11,4	0,0	- 11,4
Zinsen langfristige Darlehen	5,5	5,5	0,0
Summe Sonstige Aufwendungen	157,6	161,0	- 3,4
Summe Mittelverwendung	43.633,0	42.550,0	+ 1.083,0

b) Mittelherkunft

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Eigenmittel			
Kapitalrücklage / Gesellschaftskapital	24.220,0	24.220,0	0,0
Abwicklungsgebühr	1.211,0	1.211,0	0,0
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	2,0	2,0	0,0
Summe Eigenmittel	25.433,0	25.433,0	0,0
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital	18.500,0	18.500,0	0,0
Summe Mittelherkunft	43.933,0	43.933,0	0,0

c) Zusammenfassung des aggregierten Finanz- und Investitionsplanes

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Mittelverwendung	43.633,0	42.550,0	+ 1.083,0
Mittelherkunft	43.933,0	43.933,0	0,0
Liquiditätsreserve Plan	300,0	300,0	0,0
Liquiditätsreserve zusätzlich		1.083,0	+ 1.083,0
= Liquiditätsreserve aus dem Finanz- und Investitionsplan		+ 1.383,0	

Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergibt sich **eine Mehrliquidität in Höhe von T€ 1.083,0**. Davon sind T€ 210,4 als endgültige Einsparung anzusehen. Dies sind die Zwischensumme 2 beim Aufwand für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie (Notar- und Grundbuchkosten T€ 29,4), die Summe der Nebenkosten der Vermögensanlage (T€ 184,4) und die Summe der sonstigen Aufwendungen (- T€ 3,4).

Im Folgenden werden die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber den Prospektangaben aufweisen.

Grundstück / Herstellung Gebäude / Kaufpreis Gesellschaftsanteil:

-T€ 37,7 + T€ 1.873,0 - T€ 962,2 = +T€ 872,6 (Einsparung)

Diese 3 Positionen müssen saldiert betrachtet werden. Minderaufwendungen für die Herstellung des Gebäudes führen zu einer Erhöhung des Kaufpreises des Gesellschaftsanteiles.

Aus der ausgewiesenen Reduktion von T€ 872,6 sind T€ 795,9 ein Ausgleich für nicht erhaltene Mieten, die wegen der verspäteten Fertigstellung (statt 01.04.2013 am 17.07.2013) nicht von den Mietern vereinnahmt werden konnten und die der Verkäufer über die Kaufpreisanpassung vollständig erstattet hat. Die weitere Differenz von T€ 76,7 ergibt sich vorläufig aus der Berücksichtigung weiterer vom Verkäufer zu erstattenden Beträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen und weiteren in die Stichtagsbilanz eingeflossenen Positionen.

Notar: + T€ 19,6 (Einsparung)

Im Vergleich zu den im Prospekt angesetzten Notarkosten kam es zu Einsparungen in Höhe von T€ 19,6. Diese beruhen auf geringeren als prognostizierten Kosten für Beurkundungen.

Grundbuch: + T€ 9,8 (Einsparung)

Durch die Abtretung bestehender Grundschulden konnten hier wie bei den Notarkosten erhebliche Einsparungen gegenüber einer Löschung der bestehenden Grundschulden (Kosteneinsparung beim Verkäufer) und der Neueintragung von Grundschulden (Kosteneinsparung für die Gesellschaft) erzielt werden.

Rechtsberatung: + T€ 30,5 (Einsparung)

Es sind deutlich weniger Rechtsberatungskosten als (aus Vorsichtsgründen) kalkuliert angefallen.

Eintragung Handelsregister: + T€ 2,1 (Einsparung)

Die Handelsregistereintragungskosten waren um T€ 2,1 geringer als kalkuliert.

Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage: + T€ 123,2 (Einsparung)

Diese (Reserve-) Position Sonstiges / Unvorhergesehenes in Höhe von T€ 162,3 wurde nur zum Teil beansprucht. Die Kosten von T€ 39,1 fielen erheblich niedriger aus als im Prospekt mit T€ 162,3 kalkuliert. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage	in T€
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2012	6,0
Anrechenbare Steuern 2012	3,7
Kosten Registertreuhänder 2012	2,4
Haftungsvergütung 2012	1,0
Zinsen	0,1
Zwischensumme	13,2
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14,0
Werbekosten	4,7
Haftungsvergütung Komplementär	1,0
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	6,2
Zwischensumme	25,9
Summe	39,1

**Bankbearbeitungsgebühr / Ausschüttung / Zwischenfinanzierungszinsen:
+ T€ 28,6 + T€ 8,0 - T€ 11,4 = + T€ 25,2 (Einsparung)**

Diese 3 Positionen hängen vom prognostizierten bzw. tatsächlichen Kapitaleinzahlungsverlauf ab. Bereitstellungszinsen für die Kreditlinie und Ausschüttungen an die Gesellschafter waren niedriger als kalkuliert, wohingegen die kalkulierten Zinserträge nicht erzielt wurden, da das platzierte Kapital zur Reduktion der Kreditlinie verwendet wurde.

1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	1.981,6	1.185,7	- 795,9
Kompensation durch Kaufpreisreduzierung	0,0	795,9	+ 795,9
Mietausfall	- 39,6	0,0	+ 39,6
Summe Mieteinnahmen	1.942,0	1.981,6	+ 39,6
Zinseinnahmen	4,6	4,4	- 0,2
= Einnahmen	1.946,6	1.986,0	+ 39,4
Annuität	567,1	568,2	- 1,1
davon Zinsen	506,3	506,3	0,0
davon Tilgung	60,8	61,9	- 1,1
Instandhaltung	21,2	0,5	+ 20,7
Nebenkosten	65,8	6,5	+ 59,3
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	23,0	16,0	+ 7,0
Regulierungskosten	21,0	0,0	+ 21,0
Verwaltungskosten	59,7	60,8	- 1,1
= Ausgaben	757,8	651,8	+ 106,0
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.188,8	1.334,2	145,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Darlehen

	Soll in T€	Ist in T€	Differenz
Darlehensstand 31.12.2013	18.439,2	18.438,1	+ 1,1

Mit der finanzierenden Bank wurde am 12.04.2012 ein Ursprungsdarlehen über T€ 18.500 zu einem Festzinssatz [REDACTED] vereinbart. Das Darlehen ist anfänglich mit jährlich 0,5 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen. Die jährliche Annuität beträgt T€ 748.880. Die Mehrausgaben in 2013 betreffen eine um T€ 1,1 höhere Tilgung und basieren auf einer vorzeitigen Tilgungsberechnung durch die finanzierende Bank ab dem 28.03.2013 anstatt dem 01.04.2013. In den Folgejahren ergibt sich innerhalb der Annuität eine Verschiebung zwischen leicht niedrigeren Zinszahlungen und im Gegenzug höherer Tilgungen.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber dem Prospekt aufweisen.

Mieteinnahmen: -T€ 795,9 (Mindereinnahmen)

Die Abweichung bei den Mieteinnahmen in Höhe von T€ 795,9 begründet sich mit dem verspäteten Fertigstellungstermin und damit einhergehend einem verspäteten Mietbeginn zum 17.07.2013 anstatt zum 01.04.2013. Mit dem Verkäufer Ten Brinke wurde eine vertragliche Ausgleichsverpflichtung getroffen. Die Kompensation erfolgte durch Kaufpreisreduzierung vom 01.04.2014 bis zum Mietbeginn der einzelnen Mieter.

Mietausfall: + T€ 39,6 (Einsparung)

Im Jahr 2013 waren keine Mietausfälle zu verzeichnen, so dass diese Vorsorgeposition nicht in Anspruch genommen werden musste.

Zinseinnahmen: - T€ 0,2 (Mindereinnahmen)

Aufgrund des äußerst niedrigen Zinsniveaus wurde bisher darauf verzichtet, Wertpapiere mit einer längerfristigen festen Verzinsung mit einer prospektierten durchschnittlichen Verzinsung von 2,5% p.a. anzuschaffen. Stattdessen wurde die vorhandene Liquidität auf Festgeldkonten vorgehalten.

Annuität: - T€ 1,1 (Mehrausgaben)

Die Mehrausgaben bei der Annuität basieren auf einer vorzeitigen Tilgungsberechnung durch die finanzierende Bank ab dem 28.03.2013 anstatt dem 01.04.2013. In den Folgejahren ergibt sich innerhalb der Annuität eine Verschiebung zwischen leicht niedrigeren Zinszahlungen und im Gegenzug höherer Tilgungen.

Instandhaltung: + 20,7 (Einsparung)

In 2013 sind Reparaturaufwendungen in Höhe von T€ 0,5 für die Störungsbeseitigung an der Rolltreppe angefallen. Damit konnte eine Einsparung von T€ 20,7 erreicht werden, da sämtliche weitere Reparaturen und Wartungen aufgrund mietvertraglicher Regelungen auf die Mieter umgelegt werden konnten.

Nebenkosten: + T€ 59,3 (Einsparung)

Bei den nicht umlegbaren Nebenkosten sind Grundsteuer und Versicherung kalkuliert. Aufgrund der Fertigstellung des Gebäudes in 2013 sind per 01.01.2013 nur Grundsteuern für das unbebaute Grundstück festgesetzt worden, woraus die wesentliche Einsparung resultiert.

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: + T€ 7,0 (Einsparung)

Die Einsparung bei dieser Position resultiert im Wesentlichen daraus, dass in 2013 keine Beiratsvergütung angefallen ist. Diese ist erstmalig 2014 mit Tätigkeitsaufnahme des Beirats fällig.

Regulierungskosten: + T€ 21,0 (Einsparung)

Mit der gesetzlichen Neuregulierung für Investmentfonds in Folge der vorausgegangenen Finanzkrise 2008/2009 hat der Gesetzgeber die Umsetzung europäischer Richtlinien mit dem Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuches beschlossen. Gemäß Prospektkalkulation wurden für die Erfüllung von zusätzlichen Regulierungsaufwendungen in Bezug auf geschlossene Investmentvermögen für 2013 T€ 21,0 kalkuliert. Diese Kosten sind nicht angefallen und werden aus heutiger Sicht auch zukünftig nicht anfallen, so dass sich eine nachhaltige Besonderstellung gegenüber der Prospektkalkulation ergibt.

Verwaltungskosten: - T€ 1,1 (Mehrausgaben)

Die Verwaltervergütung berechnet sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen und der Kaufpreisreduktion im Geschäftsjahr 2013. Die Prospektkalkulation berücksichtigt bei den Verwaltungskosten 2 % Mietausfall. Aufgrund der Tatsache, dass in 2013 keine Mietausfälle zu verzeichnen waren, ergeben sich leicht höhere Verwaltungskosten.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve aus Finanz- und Investitionsplan	300,0	1.383,0	+ 1.083,0
+ Summe Einnahmen	1.946,6	1.986,0	+ 39,4
- Summe Ausgaben	757,8	651,8	+ 106,0
= Liquidität vor Ausschüttung	1.488,8	2.717,2	+ 1.228,4
- Ausschüttung 01.04.2013	- 1.111,9	- 1.110,2	+ 1,7
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2
- Ausstehende Einlagen	0,0	- 22,5	- 22,5
- Korrekturposten Kaufpreisreduktion/ Mieteinnahmen	0,0	- 795,9	- 795,9
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	376,9	787,4	+ 410,5

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Ausstehende Einlage: - T€ 22,5

Bei der Position Ausstehende Einlage handelt es sich um zum Bilanzstichtag 31.12.2013 noch offene Einzahlungen von zwei Gesellschaftern auf das Gesellschaftskapital von € 25.433,0 Mio. Die beiden Einlagen wurden in 2014 erbracht.

Korrekturposten Kaufpreisreduktion/Mieteinnahmen: - T€ 795,9

Der Korrekturposten korrespondiert mit dem Kompensationsposten im Soll-Ist-Vergleich. Hierbei handelt es sich um die vertragliche Ausgleichsverpflichtung des Verkäufers Ten Brinke. Da aus Darstellungsgründen die Mieteinnahmen im Soll-Ist-Vergleich rechnerisch kompensiert werden, der Betrag jedoch bereits bei der Kaufpreisreduzierung berücksichtigt wurde, ist hier dieser Korrekturposten notwendig.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	1.526,3
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449,4
+ Sonstige Vermögensgegenstände	1.425,1
- Steuerrückstellungen	- 294,5
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 576,1
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.742,8
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	787,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	in T€
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG	
Münchner Bank	812,7
Zwischensumme	812,7
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Münchner Bank Girokonto	689,9
Münchner Bank Kautionskonto	17,8
Baden-Württembergische Bank Kautionskonto	5,5
Kassenbestand Centermanagement	0,4
Zwischensumme	713,6
Summe	1.526,3

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Auslagererstattungen	251,2
Nebenkosten-Abrechnungen 2013 (pauschal)	140,7
Mietgarantie	31,8
Forderungen gegen Mieter (Mieten 2013)	25,7
Summe	449,4

Die Auslagererstattungen in Höhe von T€ 251,2 betreffen Bauleistungen aus Schwachstrominstallationen und der Vorhaltung Kühlung, die der Objektgesellschaft vom Verkäufer Ten Brinke in Rechnung gestellt und an die Mieter weiterberechnet wurden. Bis auf T€ 22,8 sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung sämtliche Auslagererstattungen ausgeglichen. Die Ne-

benkostenabrechnungen 2013 wurden in 2015 erstellt und an die Mieter zum Versand gebracht. Mietgarantien in Höhe von T€ 31,8 wurden in 2015 abgerechnet. Die zum Bilanzstichtag 31.12.2013 offenen Forderungen gegenüber Mietern sind in 2014 beglichen worden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
TBB Ten Brinke Groep B.V., Kaufpreisabrechnung	1.153,9
REWE, Zusatzkosten für Rollsteig	235,0
Vorsteuer	31,2
Mainova, Erdgas Jahresabrechnung 2013	4,8
Stadt Friedrichsdorf, Einsatz Freiwillige Feuerwehr	0,2
Summe	1.425,1

Bei der Position Kaufpreisabrechnung in Höhe von T€ 1.153,9 handelt es sich um die vorläufige Schlussabrechnung. Dieser Position steht jedoch eine fast gleich hohe Verbindlichkeit gegenüber. Die Abrechnung ist noch nicht abgeschlossen. Die Kosten für den mietvertraglich vereinbarten Rollsteig zum REWE-Markt wurden in 2014 REWE in Rechnung gestellt und bezahlt. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Rückstellungen

Position	in T€
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	6,0
Zwischensumme	6,0
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Steuerrückstellungen	273,2
Prüfungskosten für Jahresabschluss 2013	7,0
Notarkosten	5,0
Nicht abziehbare Vorsteuer aus Herstellungskosten	3,3
Zwischensumme	288,5
Summe	294,5

Für die Prüfung der Jahresabschlüsse der Fonds- und der Objektgesellschaft für 2013 wurden Rückstellungen gebildet. Diese wurden in 2014 aufgelöst. Die Gewerbesteuerückstellung aus dem Kaufpreis ist noch offen. Eine gebildete Notarkostenrückstellung ist ebenfalls noch offen. Ebenso eine weitere Rückstellung für nicht abziehbare Vorsteuer aus Herstellungskosten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Ten Brinke Industrie- und Gewerbebau GmbH, Schwachstrominstallation und Vorhaltung Kühlung	290,4
ILG Fonds GmbH, Verb. aus Abrechnung Finanz- und Investitionsplan	125,2
ICV, Centermanagement + Haustechnische Betreuung	60,5
Stadtwerke Friedrichsdorf, Wasseranschluss	21,9
BWS Sicherheitsdienste GmbH, Bewachung 08-12/2013	21,8
ODG Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft, Reinigung 12/2013	19,2
GETEC net AG, Strom 12/2013	16,0
ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft, Presscontainer	8,4
Kling Consult GmbH, Kanalreinigung	5,6
Elektroteam Kotterba, Verkabelung Müllpresse	4,7
Sonstige Verbindlichkeiten unter je T€ 1,0	2,4
Summe	576,1

Die Verbindlichkeit gegenüber Ten Brinke in Höhe von T€ 290,4 betrifft Aufwendungen für die Schwachstrominstallationen und die Vorhaltung der Kühlung. Die Kosten können auf die Mieter weiterbelastet werden. Die Verbindlichkeit differiert mit der Forderungsposition aufgrund zeitlicher Verschiebungen bei der Weiterberechnung. Die Position Verbindlichkeit aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes in Höhe von T€ 125,2 gegenüber der ILG Fonds GmbH betreffen eine zum Bilanzstichtag 31.12.2013 bestehende Verbindlichkeit aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes der Initialphase. Bei der Verbindlichkeit gegenüber der ICV in Höhe von T€ 60,5 handelt es sich um die vertraglichen Leistungen für die Centerbetreuung und die haustechnische Betreuung im . Von den zum Stichtag offenen T€ 576,1 wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung T€ 542,6 beglichen. Die zum jetzigen Zeitpunkt noch offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Ten Brinke Industrie und Gewerbebau GmbH in Höhe von T€ 26,5 und die ICV in Höhe von T€ 7,0.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG	
Kaufpreisverbindlichkeiten Ten Brinke Groep B.V.	1.103,1
Verbindlichkeiten Ausschüttungen 2013	0,7
Zwischensumme	1.103,8
Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG	
Finanzamt, Umsatzsteuer	296,7
Deutsche Genossenschaftsbank, Annuität IV. Quartal 2013	187,2
Ausstehende Rechnungen Gebäude	131,9
Erhaltene Kauttionen	23,2
Zwischensumme	639,0
Summe	1.742,8

Von den zum Bilanzstichtag offenen T€ 1.742,8 wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung T€ 579,1 beglichen. Die offenen sonstige Verbindlichkeiten betreffen die Kaufpreisverbindlichkeit Ten Brinke Groep B.V. in Höhe von T€ 1.103,1, Kosten Abnahme in Höhe von T€ 31,9, erhaltene Kauttionen in Höhe von T€ 23,3 sowie die Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt aus der Umsatzsteuererklärung 2013 in Höhe von T€ 5,4. Der Verbindlichkeit von T€ 1.103,1 steht wie erwähnt eine ähnlich hohe Forderung gegenüber.

3. Steuerliches Ergebnis 2013

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5% Agio beträgt

€ - 958 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Verlust); Plan: + € 850 (Gewinn)

und

€ 97 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das im Vergleich zum prospektierten steuerlichen Ergebnis von € 850 um € 1.711 niedrigere steuerliche Ergebnis resultiert insbesondere aus geringeren Mieteinnahmen und niedrigeren Aufwendungen. Die geringeren Mieteinnahmen begründen sich aus der verspäteten Fertigstellung und einem damit einhergehend späteren Mietbeginn. Es ergibt sich eine längere Mietvertragslaufzeit (aufgrund der späteren Übergaben) und auch ein steuerlicher Vorteil, da die Kaufpreisreduktion sich jährlich jeweils nur durch eine verringerte Abschreibung niederschlägt, wohingegen die Mieteinnahmen im Jahr 2013 zu versteuern gewesen wären.

Die Steuererklärung für das Jahr 2013 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. I unter der Steuernummer [REDACTED] eingereicht.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2013 werden mit diesem Geschäftsbericht versandt.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

4. Ausschüttung 2013

Die Ausschüttungen erfolgten ab 01.04.2013 monatlich prospektgemäß mit 6,10% p.a. bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio.

5. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ausschüttungen in €		Steuerliches Ergebnis in €		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in €
	Soll	Ist	Soll	Ist	
2012	- 105.000	- 105.000			
2012	563	563	0	- 54	57
2013	4.575	4.575	850	- 958	97
Summe	- 99.862	- 99.862	850	- 1.012	154

Persönlicher Steuersatz	47,48% in €	40,00% in €	31,65% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 1.012	- 1.012	- 1.012
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	154	154	154
Steuerzahlung/-erstattung	440	364	280
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	5.138	5.138	5.138
Kapitalbindung Ist	- 99.422	- 99.498	- 99.582
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 100.266	- 100.202	-100.131
Differenz	843	704	549

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 79.000.

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

1. Allgemeines

Am 18.07.2013 konnte das auf dem ehemaligen Milupa-Gelände in Friedrichsdorf errichtete Einkaufszentrum Taunus Carré nach einer Bauzeitverzögerung (wir berichteten mit Rundschreiben Nr. 2 vom 09.04.2013) offiziell eröffnet werden. Am Vorabend der Eröffnung fanden bereits die Feierlichkeiten im Rahmen des Pre-Opening mit Vertretern der Stadt, der Mieterschaft und der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen statt.

Rund 200 geladene Gäste hatten die Möglichkeit, das Taunus Carré und die Geschäfte zu begutachten. Am 18.07.2013 gab Bürgermeister Burghardt morgens um 7.00 Uhr das Startzeichen, in dem er das Taunus Carré offiziell für das Publikum eröffnete. Ein großer Ansturm der Friedrichsdorfer Bevölkerung begleitete die Eröffnung.

In den ersten 20 Monaten seit Eröffnung wurde das Taunus Carré von der Bevölkerung gut angenommen, nicht zuletzt durch die vielen vom Centermanagement organisierten Veranstaltungen, die bereits auf dem ca. 2.800 m² großen Vorplatz abgehalten wurden.

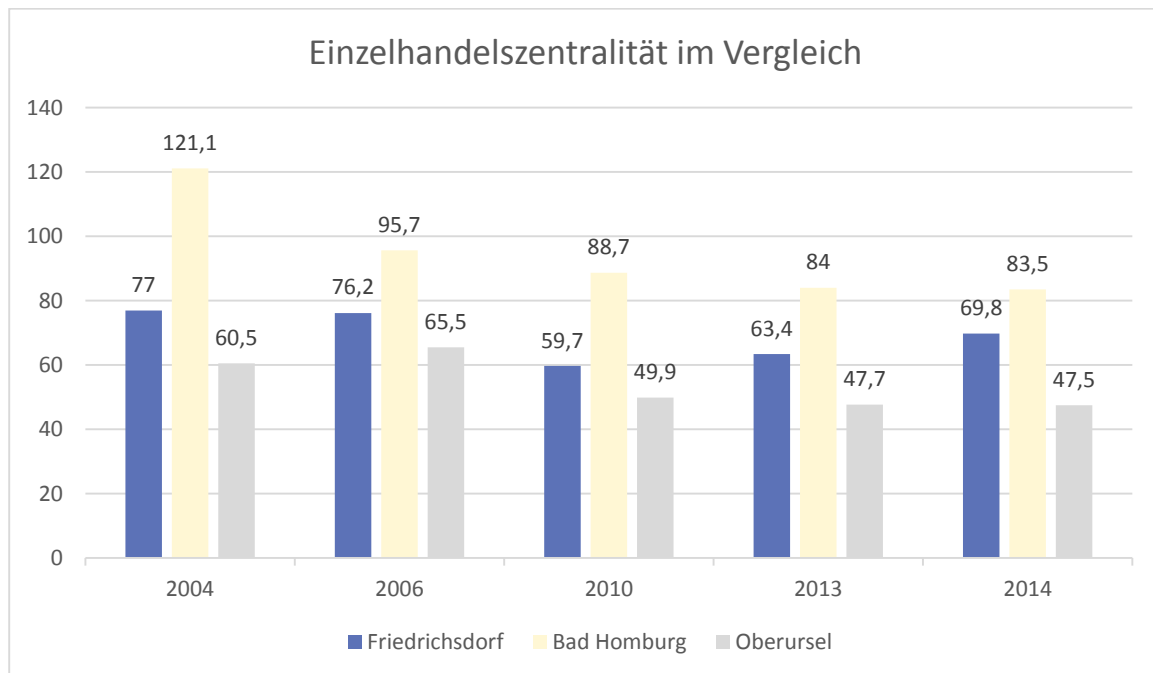


Auch die auf die Jahre 2014 bis 2016 ausgelegte Kampagne des Stadtmarketings (auch nachzulesen auf www.mach-mal-friedrichsdorf.de), die den Einkaufsstandort Friedrichsdorf im Blick hat, führte zu positivem Presseecho. In der Ausgabe 03/2014 des „Friedrichsdorfer Wirtschaftslebens“ wurde beispielsweise berichtet:

„Die Beobachtung der Einkaufsgeschehens in unserem Innenstadtbereich zeigt (...) eine wachsende Zahl auswärtiger Autokennzeichen und in Gesprächen mit Einzelhändlern zeigt [sich], dass sich das Taunus Carré in der Innenstadt zu dem Frequenzbringer entwickelt hat, den Friedrichsdorf so dringend brauchte“

Diese Auswirkungen lassen sich auch quantifiziert darstellen. So hat unter anderem die Eröff-

nung des Taunus Carré dazu geführt, den Abwärtstrend der Einzelhandelszentralität zu stoppen und diesen im Gegensatz zu den benachbarten Städten Bad Homburg und Oberursel sogar umzukehren.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, entnommen aus „Wirtschaftsleben“, Ausgabe 01/2015

Die Einzelhandelszentralität besagt, in welchem Maß ein Ort als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dient und welche Angebote des periodischen Bedarfs bestehen. Diese Kennziffer gehört zu den Kriterien, die in der Raumordnung herangezogen werden, um über die Klassifizierung der betrachteten Stadt (Unterzentrum, Mittelzentrum, etc.) die Bereitstellung von öffentlichen Geldern im Finanzausgleich festzulegen. Es wird deutlich, dass der Standort Friedrichsdorf entgegen der Entwicklung des Umlands einen positiven Trend zu verzeichnen hat. Dies wird auch dadurch belegt, dass sich die Negativbilanz zwischen denjenigen, die die Stadt täglich verlassen, um auswärts zu arbeiten, und denjenigen, die täglich nach Friedrichsdorf kommen, um dort ihrer Beschäftigung nachzugehen, in der Zeit von 2003 bis 2014 von -2.150 auf -1.700 Personen reduziert hat.

2. Geschäftsverlauf der Mieter

Eine positive Entwicklung lässt sich nicht nur aus den bereits genannten Kriterien ableiten, auch aus den regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Centermanagement und den Filial- und Regionalleitern der Mieter zeigt sich die erfreuliche Kundenakzeptanz des Objektes. Die Frequenzmessung macht die konstant gute Besucherzahl deutlich. Während der Woche liegen die Frequenzen zwischen 5.700 und 7.200 Kunden pro Tag, an Samstagen im Mai 2015 befanden sich im Schnitt 8.500 Kunden im Center, Spitzenreiter war der 09.05.2015 mit sogar 9.614 Kunden.

REWE

Im Jahr 2013 konnte der Konzern REWE Group, deren Tochterunternehmen REWE Markt GmbH mit einem Anteil von ca. 27 % an den Mieterlösen als auch an der vermieteten Fläche der größte Mieter des Taunus Carré ist, den Gesamtaußenumsatz erneut um 2,9 % auf insgesamt € 50,6 Mrd. steigern. Hiervon entfielen € 36,2 Mrd. allein auf das Geschäft in Deutschland. Eine der entscheidenden Voraussetzungen für diesen Erfolg waren die hohen Investitionen in die organische Expansion des Vertriebsnetzes und in neue Vertriebskonzepte. Unternehmensweit wurden die Investitionen im Jahr 2013 mit € 1,4 Mrd. gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert. Hierbei blieb das nationale und internationale Lebensmittel-einzelhandelsgeschäft, insbesondere das der REWE-Märkte in Deutschland, stärkster Wachstumstreiber. Die Umsätze der REWE-Märkte entwickelten sich deutlich über dem Branchendurchschnitt. Auch mit der Umsatzentwicklung im Taunus Carré ist die REWE Markt GmbH sehr zufrieden, der wöchentliche Umsatz ist im Jahresvergleich 2013 zu 2014 um 20 % gestiegen. Auch das Weihnachtsgeschäft 2014 ist im Vergleich zum Vorjahr wesentlich erfolgreicher verlaufen.

Müller

Der zweite Ankermieter, die MH Müller Handels GmbH, konnte im Dezember 2014 trotz Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahr die Planzahlen nicht erreichen. Trotzdem ist der Filialleiter mit dem Umsatz zufrieden, die Planung für Dezember war nach eigenen Angaben zu hoch angesetzt. Insgesamt wurden die Jahresvorgaben 2014 erreicht. Die ersten Monate des Jahres 2015 setzten die zufriedenstellende Entwicklung der Umsatzentwicklung fort, die Vorjahresmonate konnten erneut übertroffen werden.

Expert Klein

Expert hatte bundesweit leichte Umsatzeinbußen im Jahresvergleich, dies war auch in Friedrichsdorf zu spüren. So lag der Umsatz im November 2014 leicht unterhalb des Vorjahreswertes und auch in den ersten Monaten in 2015 wurden die Planzahlen nicht erreicht. Das Weihnachtsgeschäft 2014 lag auf dem zufriedenstellenden Niveau des Vorjahres.

Mister*Lady

Mister*Lady konnte die erwarteten Umsätze noch nicht erreichen und reagierte mit personellen Veränderungen, um eine Umsatzsteigerung zu erzielen. Um den Mieter zu unterstützen, wurden zwischen Centermanagement und der Marketingabteilung des Mieters Gespräche geführt, um eine wahrnehmbare Präsenz für die Kunden zu schaffen. Nach Wiedereröffnung des gegenüberliegenden Eiscafé's im Februar 2015 sind die Umsätze von Mister*Lady spürbar gestiegen.

AWG/Esprit/S.Oliver

Die drei von AWG angemieteten Flächen liefen in den ersten zwei Quartalen 2014 nicht wie erwartet. Unter dem seit Oktober 2014 neu eingesetzten Filialleiter wurde die Fläche besser strukturiert und mehr Ordnung geschaffen, was sich positiv auf die Umsatzentwicklung auswirkte.

Takko

Auf Grund eines erfreulichen Jahresumsatzes 2014 wurde die Planvorgabe für die nächsten Jahre deutlich erhöht. Der Gebietsleiter ist nicht nur mit der Filiale sehr zufrieden, sondern er äußerte sich auch sehr positiv über die vielen Aktionen, die vom Centermanagement geplant und durchgeführt werden. Für den kommenden verkaufsoffenen Sonntag im Herbst 2015 wird gemeinsam mit dem Centermanagement eine Modenschau geplant.

Depot

Die Gries Deco Company GmbH, Betreiber der Depot-Filiale, ist mit den Umsätzen zufrieden. Im 2. Quartal 2015 konnten die Werte des Vorjahresmonats jeweils übertroffen werden. Nach den starken Monaten April und Mai, in denen auch die Planzahlen überschritten wurden, sind die Vorgabewerte deutlich erhöht worden, was die Zuversicht auf weiterhin steigende Umsätze deutlich macht.

Apotheke

Herr Wenke zählt nach anfänglichen geringer als erhofften Kundenfrequenzen mittlerweile über 200 Kunden pro Tag. Mit dieser Kundenzahl übertrifft die Apotheke im Taunus Carré die zweite und bereits seit mehreren Jahren vom Mieter geführte Apotheke. Herr Wenke ist mit dem Standort sehr zufrieden und überlegt bereits die zweite Apotheke aufzugeben.

Gastronomie

Herr Goek, Mieter des gleichnamigen Dönerladens, ist mit der Mietfläche zufrieden. Die Umsätze seiner Gastronomie sind erfreulich und die Besucherentwicklung auch zufriedenstellend. Herrn Nguyen, Betreiber der Mylo Nudelbar, wurde von den Kunden nicht gut angenommen. Durch Unterstützung des Centermanagements konnte ein Wechsel des Betreibers realisiert werden. Der neue Betreiber, dem Verwalter bekannt als Koch aus dem Asia Bistro im ILG Fonds 28, konnte durch Reduzierung der Speiseangebote und der Reduzierung der Preise bei deutlich besserer Qualität die Frequenz sichtbar erhöhen.

Eiscafé Alessio



3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

■ Mit Herrn Felisbino, einem erfahrenen Eisdielenbetreiber in weiteren Shopping Centern im Großraum Frankfurt, konnten bereits ■ der Fläche konkrete Gespräche geführt werden, was zu einem Mietvertragsabschluss Mitte Januar und der Wiedereröffnung der Eisdielen am 03.02.2015 führte.

Für die in der Mall liegende und ehemals ebenfalls durch das Eiscafé Alessio angemietete aber nie in Betrieb genommene Café-Bar laufen derzeit Gespräche mit einem Schuh- und Schlüsseldienst, nachdem sich der Inhaber eines Blumenladens auf Grund einer schweren Erkrankung leider kurzfristig von der Anmietung dieser Fläche distanziert hatte.

Für die ehemalige Fläche des insolventen Wiesbadener Schuhhändlers Fink Schuhe + Sport GmbH & Co. KG konnte noch kein neuer Mieter gefunden werden. Die Vermietungsbemühungen für die knapp 900 m² große Mietfläche brachten bereits mehrere Interessenten, jedoch konnte noch mit keinem der potenziellen Mieter der Abschluss eines Mietvertrags erreicht werden. Die Fläche befindet sich seit Einreichen des Insolvenzantrags durch den ehemaligen Mieter zusammen mit der angrenzenden als Restaurant geplanten Mietfläche im gemeinschaftlichen Vertrieb, um ein optimales Zusammenwirken der Mieter zu erreichen. Derzeitig laufen diverse Gespräche mit unterschiedlichsten Interessenten, darunter verschiedenste Gastronomen, ein Fitnessstudiobetreiber und die Stadtbibliothek.

4. Aktivitäten des Centermanagements und der Werbegemeinschaft

Zur Steigerung der Bekanntheit des Einkaufszentrums in der Region und zur Erhöhung der Attraktivität des Centers und seiner Mieter haben das Centermanagement und die Werbegemeinschaft in 2014 proaktiv zum Nutzen aller Mieter eine Vielzahl an Aktionen durchgeführt. Einige Beispiele der umfangreichen Aktivitäten:

- Verkaufsoffene Sonntage im Mai, Juli und September
- Osterhasensuche im Taunus Carré am 19.04.2014
- Kunstausstellung 50er Jahre im Mai
- Firmenfußballturnier im Juni
- Kunsthandwerkermarkt im Juni
- Brasilianisches Sommerfußballfest mit WM-Public-Viewing
- Geführte Begehung von Teilnehmern des Fachmarkt-Immobilienkongresses als Referenzobjekt für eine gelungene, innerstädtische Handelsnutzung.

Um das Taunus Carré und seine Mieter noch stärker in den Blickpunkt einer breiten Öffentlichkeit zu bringen und um Rückmeldungen über die Akzeptanz des Centers zu bekommen, wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen durchgeführt. Beispielsweise:

- Einführung einer Kundenfrequenzzählung sowie einer Alters- und Geschlechtererkennung ab Oktober 2014
- Einführung einer Autokennzeichenerkennung in der Tiefgarage ebenfalls ab Oktober 2014
- Anzeigenschaltungen, Großflächenwerbungen, Bannerwerbung, Verkehrsmittelwerbung an 2 Bussen, Bandenwerbung im Sportpark oder auch Kooperation mit örtlichen Sportvereinen oder der Funkwerbung bei Antenne Frankfurt.

5. Vermietungsstand per 01.07.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
REWE	Vollsortimenter		4.224,22	
Müller	Drogerie		2.288,63	
expert Klein	Elektronik		1.870,30	
AWG	Textil		1.215,84	
Depot	Wohnaccessoires		571,80	
Deichmann	Schuhe		567,63	
Takko	Textil		489,79	
Pharmazon 24	Apotheke		196,63	
Ernsting's family	Textil		218,43	
mister*lady	Textil		446,74	
Esprit	Textil		209,37	
Gerry Weber	Textil		257,10	
Apollo	Optiker		179,20	
Eiscafe	Gastronomie		204,75	
s.Oliver	Textil		202,00	
Mylo Asia Nudelbar	Gastronomie		119,83	
Schaan	Bäckerei		152,01	
Klier	Friseur		94,87	
Mobilcom-Debitel	Mobilfunk		73,01	
Goek Döner	Gastronomie		81,17	
Barrique	Feinkost		105,14	
California Nails	Nagelstudio		52,99	
Reinigung KAY	Reinigung		89,46	
k kiosk	Zeitschriften/Lotto		55,57	
Praxis Kai Götte	Praxis		189,76	
Janz & Bauschert	Praxis		126,70	
Tasman	Juwelier		31,18	
Reimer Improve	Büro		134,00	
Sparkasse	Automat		5,80	
Zwischensumme				
Mietgarantie	Einzelhandel		226,00	
Mietgarantie	Einzelhandel		31,47	
Leerstand	Einzelhandel		893,16	0
Aktuelle Mieteinnahmen				

Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	2.642,2	2.624,8	- 17,4
Kompensation Staffelmietausgleich durch Kaufpreisreduzierung	0,0	17,4	+ 17,4
Summe Mieteinnahmen	2.642,2	2.642,2	0,0
Mietausfallwagnis	- 52,8	- 65,2	- 12,4
Summe Mieteinnahmen inklusive Mietausfallwagnis	2.589,4	2.577,0	- 12,4
Zinseinnahmen	7,5	2,7	- 4,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,3	+ 0,3
= Einnahmen	2.596,9	2.580,0	- 16,9
Annuität	748,9	748,9	0,0
davon Zinsen	662,1	661,2	+ 0,9
davon Tilgung	86,8	87,7	- 0,9
Reparaturaufwand	28,8	3,2	+ 25,6
Nebenkosten	89,5	115,0	- 25,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	23,3	23,3	0,0
Regulierungskosten	21,4	0,0	+ 21,4
Verwaltungskosten	79,7	79,3	+ 0,4
= Ausgaben	991,6	969,7	+ 21,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.605,3	1.610,3	+ 5,0

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Mieteinnahmen/Kompensation Staffelmietausgleich durch Kaufpreisreduzierung

Die Mindermieteinnahmen in Höhe von T€ 17,4 begründen sich aus dem Staffelmietausgleich bei den Mietern [REDACTED] die in der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes bereits als Kaufpreisreduzierung berücksichtigt waren und die Mietdifferenz bereits kompensiert haben.

Mietausfallwagnis

Beim Mietausfallwagnis wurde aus der [REDACTED] der eingetretene Mietausfall für 7 Monate ab Juni 2014 berücksichtigt. Aufgrund der vorliegenden Mietkaution über 2 Monatsmieten, von denen eine Monatsmiete zum Ausgleich offener Nebenkostenforderungen verwendet wurde, ergibt sich aus der Aufrechnung mit einer weiteren Monatsmiete aus der Mietkaution ein Mietausfall für 6 Monate.

Sonstige Einnahmen

In den sonstigen Einnahmen sind periodenfremde Erträge und Erlöse aus Mahngebühren enthalten.

Annuität

Die Abweichung innerhalb der Darlehensannuität durch geringfügige Verschiebung zwischen Zinsen und Tilgung beruht darauf, dass die finanzierende Bank die Tilgungsberechnung anstatt wie prospektiert ab dem 01.04.2013 bereits zum 28.03.2013 begonnen hatte. Dadurch ergeben sich künftig leicht höhere Tilgungen zugunsten geringerer Zinsen.

Reparaturaufwand

Gegenüber prospektierter Kosten sind deutlich geringere Aufwendungen entstanden. Bei den Reparaturen sind auch Wartungen erfasst, die aufgrund mietvertraglicher Regelungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Nebenkosten

Bei den Nebenkosten 2014 sind wir von einer Einhaltung der prospektierten Werte von T€ 89,5 ausgegangen. Darüber hinaus sind T€ 25,5 nicht umlegbare Nebenkosten aus [redacted] berücksichtigt.

Regulierungskosten

Wie bereits im Soll-Ist-Vergleich berichtet, sind die kalkulierten Regulierungskosten auch in 2014 nicht angefallen und werden aus heutiger Sicht auch zukünftig nicht anfallen, so dass sich eine nachhaltige Besserstellung gegenüber der Prospektkalkulation ergibt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltervergütung berechnet sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2014. Aufgrund der im Vergleich zu den kalkulierten Mieteinnahmen um T€ 12,4 geringeren Mieterträge führt dies zu einer Reduzierung der Verwaltergebühren und damit einer Einsparung in Höhe von T€ 0,4.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve am Jahresanfang	376,8	787,4	+ 410,6
+ Summe Einnahmen	2.596,9	2.580,0	- 16,9
- Summe Ausgaben	- 991,6	- 969,7	+ 21,9
= Liquidität vor Ausschüttung	1.982,1	2.397,7	+ 415,6
- Ausschüttung 2014	- 1.482,5	- 1.482,5	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,7	- 0,7
- Zugänge im Anlagevermögen	0,0	- 31,2	- 31,2
- Korrekturposten Kaufpreisreduktion/ Mieteinnahmen	0,0	- 17,4	- 17,4
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	499,6	865,9	+ 366,3

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Ausschüttung 2014

Die Ausschüttung 2014 erfolgte monatlich prospektgemäß mit 6,10% p.a. bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio.

Zugänge Im Anlagevermögen

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Center wurden in 2014 insgesamt 6 Sitzbänke für T€ 19,1 sowie zur optischen Ergänzung Pflanzgefäße und Edelstahlquader für T€ 12,1 angeschafft.

Bericht des Beirates der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG, München

Beiratssitzung:	04.11.2014 in Friedrichsdorf	
Beginn:	13.00 Uhr	
Ende:	16.00 Uhr	
Teilnehmer:	Beirat:	Herr Peter Friedenauer Herr Wilfried Sutorius Herr Willi Gorges (entschuldigt)
	ILG Fonds GmbH:	Herr Andreas Maurer (Leiter Fondsmanagement) Herr Jürgen Kraft (Portfoliomanagement) Herr Björn Rydmann (Assetmanagement)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 04.11.2014 in Friedrichsdorf einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2013 dargestellt, über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr 2013 berichtet und mit den im Emissionsprospekt prognostizierten Werten im Soll-Ist-Vergleich gegenübergestellt und die Abweichungen (Mehreinnahmen/Minderausgaben bzw. Mindereinnahmen/Mehrausgaben) erläutert und diskutiert.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft als auch der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Objektgesellschaft, der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG zum 31.12.2013 vorgelegt. Sowohl der Jahresabschluss der Fondsgesellschaft als auch der Jahresabschluss der Objektgesellschaft sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, mit Datum vom 08. August 2014 versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2013 verwiesen.

Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Beirat war konstruktiv. Der Beirat wurde umfänglich informiert und gelangt zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben kompetent sowie mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns erfüllt hat und dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

Bei den Anlegern bedankt sich der Beirat für das entgegengebrachte Vertrauen.

gez. Peter Friedenauer

gez. Willi Gorges

gez. Wilfried Sutorius

AKTIVA	PASSIVA		Vorjahr T€	Vorjahr T€
	€	€		
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL		
Sachanlagen	38.348.551,40	1. Komplementärkapital	0,00	
Finanzanlagen	0,00	2. Kommanditkapital	24.322.010,00	
		3. Kapitalrücklage (Agio)	1.211.000,00	
			25.533.010,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN		4. Ausstehende Einlage	-22.500,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449.417,60	5. Ausschüttungen	-1.265.757,97	
- davon mit einer Restlaufzeit		6. Sonstige Entnahmen	-9.879,97	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.425.105,33	7. Bilanzverlust	-3.537.027,28	
- davon mit einer Restlaufzeit von			20.697.844,78	0
mehr als einem Jahr € 0,00		B. RÜCKSTELLUNGEN		
3. Guthaben bei Kreditinstituten	1.526.331,37			
- davon mit einer Restlaufzeit von				
mehr als einem Jahr € 0,00	3.400.854,30	Sonstige Rückstellungen	294.516,62	0
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		C. VERBINDLICHKEITEN		
		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.438.120,84	
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem		
		Jahr € 88.798,37		
		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	576.105,45	
		Leistungen		
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem		
		Jahr € 576.105,45		
		3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.742.818,01	
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem		
		Jahr € 1.542.818,01	21.051.560,92	0
		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
			0,00	0
			41.749.405,70	41.749.405,70

Bestätigungsvermerk 2013

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

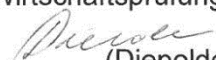
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

Friedberg, den 08. August 2014



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 91.984,47	- 4.936
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.112,33	14
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>- 153,97</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 70.026,11	- 4.922
5. Verlustvortrag	<u>- 4.921.843,67</u>	<u>0</u>
6. Bilanzverlust	<u><u>- 4.991.869,78</u></u>	<u><u>- 4.922</u></u>

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungs- posten zum 01.01.2013 €	Überleitungs- posten zum 31.12.2013 €	Einnahmen- überschuss €
Erträge				
Zinsen und ähnliche Erträge	22.112,33	0,00	0,00	22.112,33
	<u>22.112,33</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>22.112,33</u>
Aufwendungen				
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen	153,97	0,00	0,00	153,97
Sonstige Aufwendungen	91.984,47	8.250,00	- 5.949,80	94.284,67
	<u>92.138,44</u>	<u>8.250,00</u>	<u>- 5.949,80</u>	<u>94.438,64</u>
Jahresfehlbetrag	<u>- 70.026,11</u>			
		<u>- 8.250,00</u>	<u>5.949,80</u>	
Verlust nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>- 72.326,31</u>

Bestätigungsvermerk 2013

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. April bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

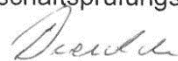
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 08. August 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diepolder
(Wirtschaftsprüfer)

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	€	€	€	PASSIVA	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL	
1. Sachanlagen		36.692.001,08		1. Komplementärkapital	0,00
				2. Kommanditkapital	100.010,00
				3. Kapitalrücklage	19.385.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN					19.485.010,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				4. Ausschüttungen	- 1.159.580,67
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	449.417,60			5. sonstige Entnahmen	- 376,84
2. Forderungen verbundene Unternehmen				6. Bilanzgewinn	19.779.894,99
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	441.666,66				
3. Sonstige Vermögensgegenstände				B. RÜCKSTELLUNGEN	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.425.105,13			1. Steuerrückstellungen	273.218,00
4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	713.609,84			2. sonstige Rückstellungen	15.348,62
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		3.029.799,23			
				C. VERBINDLICHKEITEN	
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 86.798,37	18.438.120,84
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 576.105,45	576.105,45
				3. sonstige Verbindlichkeiten	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 639.112,41	639.112,41
		<u>39.721.800,31</u>			19.653.338,70
			<u>39.721.800,31</u>		<u>39.721.800,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	2013
	€
1. Umsatzerlöse	1.509.165,43
2. Sonstige betriebliche Erträge	309.404,68
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 464.230,54
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 989.906,42
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.428,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>553.799,69</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 187.937,75
8. Sonstige Steuern	- <u>2.865,18</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 190.802,93
10. Gewinnvortrag	<u>1.645.645,43</u>
11. Bilanzgewinn	<u><u>1.454.842,50</u></u>

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.04.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.509.165,43	0,00 -	194.323,64	1.314.841,79
Zinsen und ähnliche Erträge	1.428,79	0,00	0,00	1.428,79
Sonstige Erträge	309.404,68	0,00 -	211.080,80	98.323,88
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	257.746,06	257.746,06
	<u>1.819.998,90</u>	<u>0,00 -</u>	<u>147.658,38</u>	<u>1.672.340,52</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen	464.230,54	0,00	0,00	464.230,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	553.799,69	0,00	0,00	553.799,69
Grundsteuer	2.865,18	0,00	0,00	2.865,18
Sonstige Aufwendungen	989.906,42	0,00 -	391.692,16	598.214,26
bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	2.232.526,93	2.232.526,93
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00 -	2.048.027,96	2.048.027,96
	<u>2.010.801,83</u>	<u>0,00 -</u>	<u>207.193,19</u>	<u>1.803.608,64</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>190.802,93</u>			
		<u>0,00</u>	<u>59.534,81</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>131.268,12</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	2013		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 300,0	1.383,0	1.083,0
+ Einnahmen	+ 1.946,6	+ 1.986,0	+ 39,4
- Ausgaben	- 757,8	- 651,8	+ 106,0
- Ausschüttung	-1.111,9	- 1.110,2	+ 1,7
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2
- Ausstehende Einlagen	0,0	- 22,5	- 22,5
- Korrekturposten Kaufpreis- reduktion/Mieteinnahmen	0,0	- 795,9	- 795,9
= Liquiditätsreserve	376,9	+ 787,4	+ 410,5

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Soll in €	Ist in €		Abweichung in €
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	
2012	0	3	(2)	
2013	850	- 861	(2)	
Summe	850	- 858		- 1.708

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

02.07.2015









ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 439

81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: info@ilg-fonds.de

Internet: www.ilg-fonds.de