



Immobilien-Fonds Nr. 39
Bericht über das Geschäftsjahr 2013
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG



I. Zusammenfassung	4
II. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes	7
1. Allgemeines	7
2. Aggregierter Finanz- und Investitionsplan	7
III. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	12
1. Soll-Ist-Vergleich 2013.....	12
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	14
3. Steuerliches Ergebnis 2013	20
4. Ausschüttung 2013	20
5. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	21
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	21
IV. Aktuelle Informationen zu den Fondsobjekten	22
1. Calenberg Center Pattensen	22
2. E-EinZ Ebersberg	26
V. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	32
VI. Konsolidierte Bilanz 2013	34
VII. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	35
VIII. Jahresabschluss 2013 der Objektgesellschaften	38
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2013	46
X. Steuerliche Ergebnisse 2013	47

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Objekt Ebersberg

Der Vermietungsstand zum 31.12.2013 betrug rd. 90 %. Bis 31.12.2013 standen die Mieten dem Verkäufer zu. Für die Restflächen von rd. 10 % gilt ab dem 01.01.2014 die Mietgarantie des Verkäufers.

Objekt Pattensen

Der Vermietungsstand zum 31.12.2013 betrug 99 %. Für die Restfläche von 1 % ist die kaufvertragliche Erstvermietungsgarantie des Verkäufers zum Tragen gekommen.

Mieteinnahmen ¹⁾	Soll in T€	Ist in T€
2013	932,0	968,6

¹⁾ Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013	518,8	1.098,9

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	23.943,9	23.938,8
Tilgungsleistung 2013	56,1	61,2

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013	3,0	3,0

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013	- 2,9	- 1,4

Kapitalbindung (bei 40 % Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013	100,8	101,5

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Objektgesellschaften:	Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG
Fondsgesellschaft:	Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 99685 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	2013
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 59.387,0 (inklusive Einsparung T€ 507,8)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 33.702,0
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 35.387,0
Fremdkapital:	T€ 24.000,0
Anzahl der Gesellschafter:	964
Finanzamt:	München Abt. I
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Objektdaten	
	E-EinZ Ebersberg
Art der Investition:	Errichtung des Einkaufszentrums „E-EinZ“
Standort:	85560 Ebersberg, Altstadtpassage 6/7
Nutzung:	Einkaufszentrum
Baujahr:	2013
Grundstücksfläche:	8.394 m ²
Mietfläche:	10.966 m ²
Mieteinheiten:	26
Stellplätze:	285

Objektdaten	Calenberg Center Pattensen
Art der Investition:	Revitalisierung eines SB-Warenhauses
Standort:	30982 Pattensen, Johann-Koch-Straße 2
Nutzung:	Fachmarktzentrum
Baujahr:	2000/2012
Grundstücksfläche:	46.690 m ²
Mietfläche:	14.382 m ²
Mieteinheiten:	24
Stellplätze:	525

Hinweis:

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

1. Allgemeines

Mit diesem ersten Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes. Das Ergebnis ist noch vorläufig, da die endgültige Abrechnung mit dem Verkäufer bzw. dem Generalunternehmer noch nicht erfolgt ist.

Das Kapital der Neukommanditisten in Höhe von € 33.702.000 wurde von April bis November 2013 von insgesamt 964 Gesellschaftern gezeichnet. Zum Stichtag 31.12.2013 ergaben sich ausstehende Einlagen in Höhe von T€ 20,5. Diese wurden in 2014 vollständig erbracht, so dass das gesamte Kapital eingezahlt ist.

Die Fondsgesellschaft hat sich an der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG beteiligt, in deren Eigentum das Fachmarktzentrum Calenberg Center in Pattensen steht. Weiterhin hat sich die Fondsgesellschaft an der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG beteiligt, in deren Eigentum das Einkaufszentrum E-EinZ in Ebersberg steht.

Ab Erwerb des Objektes Pattensen stehen die Mieteinnahmen der Objektgesellschaft in neuem Gesellschafterbestand (Fonds KG) zu. Für das Objekt Ebersberg stehen die Mieteinnahmen ab dem 01.01.2014 der Objektgesellschaft zu, bis dahin dem Generalunternehmer. Zu diesen Zeitpunkten wurde die Objektverwaltung der ILG eingesetzt. Die Betreuung des Einkaufszentrums Ebersberg und des Fachmarktzentrums Pattensen erfolgt durch das Centermanagement der ILG Centerverwaltung in professioneller Weise.

Die Aufgaben des Centermanagements umfassen insbesondere die Gründung einer Werbegemeinschaft, die Darstellung des E-EinZ Ebersberg und des Calenberg Center Pattensen in der Öffentlichkeit, die Bekanntmachung der Zentren 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 in den jeweiligen Teilabschnitten „Allgemeines“ zu den Aktivitäten des Centermanagements und der Werbegemeinschaften (sofern bereits vorhanden) beider Objekte.

2. Aggregierter Finanz- und Investitionsplan

Die Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes erfolgt zum Stichtag 31.12.2013. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit erfolgt eine aggregierte Darstellung für die beiden Objektgesellschaften 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	8.360,0	10.004,6	- 1.644,6
Herstellung Gebäude	38.923,0	37.662,9	+ 1.260,1
Kaufpreis Gesellschaftsanteil	3.694,0	2.981,3	+ 712,7
Notar	104,0	98,5	+ 5,5
Grundbuch	32,0	42,0	- 10,0
Summe Aufwand Erwerb	51.113,0	50.789,3	+ 323,7 ¹⁾
Dauerhafte Einsparung nach Kaufpreisabrechnung	51.113,0	51.113,0	+ 0,0
Fondsabhängige Kosten			
Konzeption	95,2	95,2	0,0
Vermittlung Finanzierung	1.000,0	1.000,0	0,0
Platzierungsgarantie	1.400,0	1.400,0	0,0
Objektverwaltung / Baubetreuung	50,0	50,0	0,0
Fondsverwaltung	50,9	50,9	0,0
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.044,0	4.044,0	0,0
Prospektherstellung	166,6	166,6	0,0
Anderkontenführung	23,8	23,8	0,0
Summe Fondsabhängige Kosten	6.830,5	6.830,5	0,0
Nebenkosten der Vermögensanlage			
Bauabnahme	45,0	17,6	+ 27,4
Gutachten	132,7	132,7	0,0
Rechtsberatung	48,8	38,4	+ 10,4
Eintragung Handelsregister	15,0	3,8	+ 11,2
Bankbearbeitungsgebühr	314,6	314,4	+ 0,2
Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage	176,8	35,3	+ 141,5
Summe Nebenkosten der Vermögensanlage	732,9	542,2	+ 190,7
Sonstige Aufwendungen			
Ausschüttung 01.01. – 30.06.2013	44,3	36,9	+ 7,4
Zwischenfinanzierungszinsen	0,1	14,1	- 14,0
Summe Sonstige Aufwendungen	44,4	51,0	- 6,6
Mittelverwendung	58.720,8	58.536,7	+ 184,1

¹⁾ Die Abweichung von T€ + 323,7 ist als vorübergehende Mehrliquidität zu betrachten, die sich aus der noch nicht abgeschlossenen Kaufpreisabrechnung begründet. Die Kaufpreisabrechnung konnte zum Stichtag 31.12.2013 noch nicht erfolgen, da die Jahresmieten noch nicht feststehen.

b) Mittelherkunft

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Eigenmittel			
Kapitalrücklagen / Gesellschaftskapital	33.700,0	33.700,0	0,0
Abwicklungsgebühr	1.685,0	1.685,0	0,0
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	2,0	2,0	0,0
Summe Eigenmittel	35.387,0	35.387,0	0,0
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital	24.000,0	24.000,0	0,0
Summe Mittelherkunft	59.387,0	59.387,0	0,0

c) Zusammenfassung des aggregierten Finanz- und Investitionsplanes

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Mittelverwendung	58.720,8	58.536,7	+ 184,1
Mittelherkunft	59.387,0	59.387,0	0,0
Liquiditätsreserve Plan	666,0	666,0	0,0
Liquiditätsreserve zusätzlich		184,1	+ 184,1
= Liquiditätsreserve aus dem Finanz- und Investitionsplan		+ 850,1	

Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergibt sich **eine vorläufige Mehrliquidität in Höhe von T€ 184,1**. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Kaufpreisabrechnung ist die Einsparung noch nicht endgültig.

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

Grundstück / Herstellung Gebäude / Kaufpreis Gesellschaftsanteil:

Die bis zum 31.12.2013 bilanzierten Zahlen sind noch vorläufig, da die Kaufpreisabrechnung noch nicht abgeschlossen ist, weil die für die Kaufpreisermittlung endgültig heranzuziehenden Jahresmieten noch nicht feststehen. Bei der Abrechnung des vorliegenden Finanz- und Investitionsplanes stellt die Kostenkalkulation die Ausgangsbasis für die Summe der Aufwendungen für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie.

Notar: + T€ 5,5 (Einsparung)

Im Vergleich zu den im Prospekt angesetzten Notarkosten kam es zu Einsparungen in Höhe von T€ 5,5. Diese beruhen auf geringeren als prognostizierten Kosten für Eintragungsbeurkundungen.

Grundbuch: - T€ 10,0 (Mehrausgaben)

Anstelle der kalkulierten teilweisen Grundschuldabtretung beim Objekt Ebersberg wurde eine Neueintragung der Grundschulden zu Lasten der Gesellschaft und Löschung der Altgrundschulden zu Lasten des Verkäufers vorgenommen. Hierdurch ergaben sich die höheren als kalkulierten Kosten.

Bauabnahme: + 27,4 (Einsparung)

Der kalkulierte Aufwand für Externe hat sich reduziert um T€ 27,4. Diese Einsparung kann zukünftig auch für die im Rahmen der Gewährleistungsverfolgung anfallenden Kosten verwendet werden.

Rechtsberatung: + T€10,4 (Einsparung)

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

Eintragung Handelsregister: + T€ 11,2 (Einsparung)

Die Handelsregistereintragungskosten waren um T€ 11,2 geringer als kalkuliert.

Bankbearbeitungsgebühr: + T€ 0,2 (Einsparung)

Die Bankbearbeitungsgebühren fielen bis auf eine marginale Einsparung im kalkulierten Umfang an.

Sonstige Nebenkosten der Vermögensanlage: + T€ 141,5 (Einsparung)

Diese (Reserve-) Position Sonstiges / Unvorhergesehenes von T€ 176,8 wurde mit T€ 35,3 beansprucht. Aus der Einsparung von T€ 141,5 können künftig zusätzliche unvorhergesehene Ausgaben refinanziert werden. Die Kosten von T€ 35,3 setzen sich wie folgt zusammen:

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	3,6
Nebenkosten des Geldverkehrs 2013	3,2
Treuhandvergütung 2013	2,0
Haftungsvergütung 2013	1,0
Zwischensumme	9,8
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
Eröffnungswerbung	11,0
Zugänge Anlagevermögen Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,6
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	4,5
Nichtabziehbare Vorsteuern	1,4
Haftungsvergütung 2013	1,0
Zwischensumme	24,5
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Haftungsvergütung 2013	1,0
Zwischensumme	1,0
Summe	35,3

Ausschüttungen bis 30.06.2013: + T€ 7,4 (Einsparung)

Die Positionen Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen sind saldiert zu betrachten. Die geringeren Ausschüttungen beruhen auf einem von der Kalkulation abweichenden Kapitaleinzahlungsverlauf, der mit höheren als kalkulierten Zwischenfinanzierungszinsen korrespondiert.

Zwischenfinanzierungszinsen: - T€ 14,0 (Mehrausgaben)

Die Mehrausgaben bei den Zwischenfinanzierungszinsen (Ausgaben für in Anspruch genommenes Kapital) werden wie dargestellt teilweise kompensiert durch die geringeren Ausschüttungen. Weitere erhebliche Einsparungen aufgrund von entfallenden Zwischenfinanzierungszinsen ergeben sich in Höhe von T€ 52,4 bei den in der kalkulierten Annuität berücksichtigten kurzfristigen (Zwischenfinanzierungs-) Zinsaufwendungen im 2. Halbjahr 2013 von T€ 172,9, saldiert mit den höheren Ausschüttungen von T€ 120,5. Diese sind in der laufenden Rechnung im Soll-Ist-Vergleich 2013 in nachstehender Darstellung ausgewiesen.

1. Soll-Ist-Vergleich 2013

Nachfolgend sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG, der Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG und der Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG aggregiert dargestellt. Die Soll-Werte wurden dem Prospekt und die Ist-Werte den Jahresabschlüssen entnommen.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	951,0	968,6	+ 17,6
Mietausfallwagnis	- 19,0	0,0	+ 19,0
Summe Mieteinnahmen	932,0	968,6	+ 36,6
Zinseinnahmen	10,2	4,3	- 5,9
= Einnahmen	942,2	972,9	+ 30,7
Annuität	630,6	462,8	+ 167,8
davon Zinsen	574,5	401,6	+ 172,9
davon Tilgung	56,1	61,2	- 5,1
Reparaturaufwand	15,6	2,8	+ 12,8
Nicht umlagefähige Nebenkosten	84,7	77,3	+ 7,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,5	5,5	0,0
Verwaltungskosten	25,2	25,7	- 0,5
= Ausgaben	761,6	574,3	+ 187,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	+ 180,6	+ 398,6	+ 218,0

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	23.943,9	23.938,8	+ 5,1

Mit der finanzierenden Bank wurde am 14.12.2012 für das Objekt Ebersberg ein Ursprungsdarlehen über T€ 12.000 zu einem Festzinssatz [redacted] vereinbart. Das Darlehen ist anfänglich ab dem 01.01.2014 mit jährlich 0,5 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen. Die jährliche Annuität beträgt T€ 375. Für das Objekt Pattensen wurde mit der finanzierenden Bank am 30.01.2013 ein Ursprungsdarlehen über T€ 12.000 zu einem [redacted] vereinbart. Das Darlehen ist anfänglich mit jährlich 1,0 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen. Die jährliche Annuität beträgt [redacted]. Die Mehrausgaben in 2013 betreffen eine um T€ 5,1 höhere Tilgung beim Objekt Pattensen und basieren auf einer abweichenden Abrechnungsmodalität in 2013. Ab 2014 entspricht die Tilgung wieder dem prospektierten Wert.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognose aufweisen.

Mieteinnahmen: + T€ 36,6 (Mehreinnahmen)

Gemäß der kaufvertraglichen Regelungen stehen die Mieteinnahmen beim Objekt Pattensen ab dem 01.07.2013 der Objektgesellschaft im neuen Gesellschafterbestand zu. Sie beliefen sich auf T€ 968,6 und lagen damit um T€ 17,6 über dem kalkulierten Betrag. Die Mehreinnahmen begründen sich durch buchhalterische Zeitverschiebungen bei der Abrechnung der Mietgarantien. Mietausfälle waren in 2013 aufgrund der Mietgarantie keine zu verzeichnen.

Beim Objekt Ebersberg wurde im Kaufvertrag mit Ten Brinke vereinbart, dass die Mieten ab Mietzahlungsbeginn bis zum 31.12.2013 dem Generalunternehmer als zusätzliche Vergütung zustehen. Da die Mieteinnahmen in Höhe von T€ 343,7 – wie im Prospekt dargestellt – bei der Generalunternehmervergütung zu berücksichtigen sind, wurden sie nachstehend in der Tabelle zur Ermittlung der Liquiditätsreserve als Verbindlichkeit gegenüber dem Auftragnehmer (= Fa. Imetaal) ausgewiesen.

Zinseinnahmen: - T€ 5,9 (Mindereinnahmen)

Trotz der wesentlich höheren Liquiditätsreserve konnten die kalkulierten Zinseinnahmen nicht erwirtschaftet werden, weil aufgrund des äußerst niedrigen Zinsniveaus bisher darauf verzichtet wurde, Wertpapiere mit einer längerfristigen festen Verzinsung mit einer durchschnittlichen prospektierten Verzinsung von 1,5 % und ab 2016 mit 3 % anzuschaffen. Stattdessen wird die vorhandene Liquidität auf Festgeldkonten vorgehalten.

Annuität: + 167,8 (Einsparung)

Die Einsparungen bei der Annuität in der Platzierungsphase des Eigenkapitals resultieren aus geringeren Zinsen als kalkuliert. Danach konnten bei den kurzfristigen Zwischenfinanzierungszinsen T€ 172,9 eingespart werden, während die langfristigen Zinsen mit T€ 348,5 planmäßig angefallen sind. Aufgrund einer abweichenden Abrechnungsmodalität wurden in 2013 mit T€ 5,1 leicht höhere Tilgungen geleistet. In 2014 entsprechen die Tilgungsleistungen wieder den prospektierten Planwerten. Damit ergibt sich eine saldierte Einsparung bei der Annuität von T€ 167,8.

Reparaturaufwand: + T€ 12,8 (Einsparung)

Bei beiden Objekten sind kaum nennenswerte Instandhaltungsaufwendungen angefallen. T€ 1,0 betrafen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abnahme des Objekts Ebersberg. Kleinere Reparaturaufwendungen beliefen sich auf insgesamt auf T€ 1,8.

Nicht umlagefähige Nebenkosten: + T€ 7,4 (Einsparung)

Bei den Nebenkosten ergeben sich vorläufig Einsparungen in Höhe von T€ 7,4. Bei beiden Objekten konnten jedoch noch nicht alle Nebenkostenabrechnungen an die Mieter zum Versand gebracht werden, weil die verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnungen des Messdienstleisters noch nicht vorliegen. Grund hierfür sind Zuordnungsprobleme mit bestimmten Wärmemengenzählern, die vom Generalunternehmer zusammen mit dem Messdienstleister zu beheben sind.

Verwaltungskosten: - T€ 0,5 (Mehrausgaben)

Die Verwaltungskosten berechnen sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2013. Die höheren Ausgaben für die Verwaltungsvergütung resultieren aus den höheren Einnahmen aufgrund einer buchhalterischen Zeitverschiebung bei der Abrechnung der Mietgarantie und aufgrund der Tatsache, dass kein Mietausfallwagnis zu berücksichtigen war.

Beim Objekt Ebersberg waren in 2013 keine Verwaltungskosten kalkuliert, da die Mieteinnahmen in 2013 noch dem Verkäufer zustehen.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	666,0	850,1	+ 184,1
+ Summe Einnahmen	942,2	972,9	+ 30,7
- Summe Ausgaben	761,6	- 574,3	+ 187,3
= Liquidität vor Ausschüttung	846,6	+ 1.248,7	+ 402,1
- Ausschüttung 2013	- 327,8	- 450,1	- 122,3
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 2,9	- 2,9
- Ausstehende Einlagen	0,0	- 20,5	- 20,5
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	518,8	775,2	+ 256,4

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

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

Ausschüttung 2013

Per Saldo ergibt sich aus der Position Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen aus dem Finanz- und Investitionsplan eine Einsparung in Höhe von T€ 50,6. Dies setzt sich aus Minderausgaben von T€ 172,9 für Zwischenfinanzierungszinsen und Mehrausgaben für Ausschüttungen von T€ 122,3 aufgrund einer schnelleren als kalkulierten Platzierungszeit zusammen.

Ausstehende Einlage

Zum Bilanzstichtag war eine Gesellschaftereinlage auf das Gesellschaftskapital noch nicht einbezahlt. Dies ist in 2014 erfolgt.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	383,6
+ Sonstige Vermögensgegenstände	665,0
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand	1.754,7
- Rückstellungen	- 615,3
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 428,3
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 324,5
- Noch abzurechnender Mietüberschuss 2013	- 335,8
- Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie	- 323,7
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	775,6

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
Forderungen gegenüber Mietern, Miete und Nebenkostenvorauszahlungen 2013	260,0
Forderungen gegenüber Mietern, Auslagererstattungen 2013	3,1
Forderungen gegenüber Mietern, Nebenkostenabrechnungen 2013	30,7
Vermietung Werbeflächen	0,9
Zwischensumme	294,7
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Forderungen gegenüber Mietern, Mieten	55,2
Forderungen gegenüber Mietern, Mietgarantie / Mietausfall	20,4
Forderungen gegenüber Mietern, Auslagererstattungen 2013	6,8
Forderungen gegenüber Mietern, Nebenkostenabrechnungen 2013	6,5
Zwischensumme	88,9
Summe	383,6

Bei den Forderungen gegenüber Mietern wegen Miete und Nebenkostenvorauszahlungen ergab sich beim Objekt Ebersberg ein relativ hoher Betrag. Grund hierfür war, dass vom Verkäufer und Projektentwickler Ten Brinke mit allen Mietern nach der Übergabe der Mietfläche Mietvertragsnachträge abgeschlossen wurden, welche die mietzinsrelevante Fläche und damit auch die endgültige Miete festlegten, die in der Regel von der mietvertraglich vereinbarten Fläche abwich. Erst nach Unterzeichnung dieser Mietvertragsnachträge konnten die endgültigen Mietdauerrechnungen erstellt werden. Da dies erst im Laufe des Monats Dezember 2013 erfolgen konnte, resultierte daraus zum 31.12.2013 ein hoher Forderungsbestand.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind aus diesen Forderungen noch T€ 7,8 offen. Sie betreffen zwei Mieter, die nach der Übergabe der Mietfläche Einbehalte wegen angeblicher nicht beseitigter Mängel vorgenommen haben. Die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Einbehalte bzw. eine Einigung mit den Mietern obliegt dem Verkäufer Ten Brinke, da die Mieteinnahmen für diesen Zeitraum ihm zustehen. Insofern besteht für die Objektgesellschaft bzw. für die Fondsgesellschaft ein Einbringlichkeitsrisiko.

Die Forderungen gegen die Mieter aus Auslagererstattungen sind beglichen.

Bei den Forderungen gegenüber Mietern aus der Nebenkostenabrechnung 2013 handelt es sich um einen vorläufigen Betrag auf Grund einer Schätzung. Bei zwei Mietern konnten die Abrechnungen zwischenzeitlich versandt werden, deren Nachforderungen sich auf brutto T€ 16,0 belaufen. Hiervon sind bisher T€ 2,6 von einem Mieter bezahlt worden. Beim zweiten Mieter ist die Abrechnung noch in Prüfung. Die weiteren Abrechnungen werden zum Versand gebracht, sobald die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung des Messdienstleisters vorliegt.

Die Forderung aus der Vermietung von Werbeflächen ist beglichen.

Beim Objekt Pattensen bestehen zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch Forderungen in Höhe von T€ 32,9 gegen die Betreiber des Nagelstudios und des Asia Restaurants. Bezüglich der Rückstände des Nagelstudios von T€ 3,9 liegt eine Mietkaution in ausreichender Höhe vor, die zu einem späteren Zeitpunkt gezogen wird, wenn alle Forderungen aus dem zum 30.06.2014 beendeten Mietverhältnis feststehen. Hinsichtlich der offenen Mieten gegenüber dem Betreiber des Asia Restaurant in Höhe von T€ 29,0 besteht kein Einbringlichkeitsrisiko. Der Verkäufer hat eine Mietgarantie abgegeben. Diese Forderungen werden spätestens mit der Kaufpreisabrechnung ausgeglichen.

Gleiches gilt für weitere T€ 20,4, die aus der Mietgarantie für die Apothekenfläche und die Asia Restaurant-Fläche noch offen sind. An Auslagererstattungen bestehen noch Forderungen gegenüber dem Generalunternehmer in Höhe von T€ 2,3 aufgrund von zwei Ersatzvornahmen zur Mangelbeseitigung, die bisher nicht anerkannt wurden. Eine Einigung hierüber soll spätestens ebenfalls mit der Kaufpreisabrechnung erfolgen.

Weitere Forderungen in Höhe von T€ 11,9 sind bei der Berichterstellung noch offen und beziehen sich auf den Zeitraum vor der Übernahme des Objekts durch die ILG und betreffen somit den Verkäufer Ten Brinke. Größte Einzelposition sind hierbei Nebenkosten-nachforderungen für das 1. Halbjahr 2013.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
ITB FMZ Pattensen B.V., Kaufpreis wegen Auszahlung Gewerbesteuerrückstellung	458,5
ITB FMZ Pattensen B.V., Kaufpreisrückerstattungsanspruch	202,2
Zwischensumme	660,7
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Forderungen Ten Brinke B.V.	3,5
Sonstige Vermögensgegenstände unter je T€ 1,0	0,8
Zwischensumme	4,3
Summe	665,0

Für die Forderung in Höhe von T€ 458,5 liegt eine Bankbürgschaft vor. Sämtliche mit dem Verkäufer Ten Brinke in Zusammenhang stehenden sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Berichterstattungszeitpunkt noch offen und werden mit der endgültigen Kaufpreisabrechnung mit offenen Verbindlichkeiten verrechnet und ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
Münchner Bank Girokonto	217,2
Zwischensumme	217,2
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
Münchner Bank Girokonto	645,4
Deutsche Bank Girokonto	0,3
Zwischensumme	645,7
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Münchner Bank laufendes Konto	888,9
ABN Amro	2,9
Zwischensumme	891,8
Summe	1.754,7

Rückstellungen

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	3,6
Zwischensumme	3,6
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	4,5
Zwischensumme	4,5
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Gewerbesteuer	486,1
Verpflichtung für Ausbauleistungen	115,6
Prüfungskosten Jahresabschluss 2013	5,5
Zwischensumme	607,2
Summe	615,3

Die Gewerbesteuerrückstellung korrespondiert mit dem nahezu identischen Betrag unter der Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände. Bei der Verpflichtung für Ausbauleistungen handelt es sich um eine kaufpreisrelevante Position für die bezugsfertige Herstellung noch nicht vermieteter Flächen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
ILF GmbH, Provisionen	59,8
Landesjustizkasse	0,1
Zwischensumme	59,9
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG, GU-Vergütung	169,2
ILG Fonds GmbH, Verwaltungskosten	70,3
Peter Kattenbeck GmbH, Unterhaltsreinigung 12/2013	17,6
TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs GmbH, Pre-Opening 10/2013	12,1
E.ON Energie Deutschland GmbH, Strom 12/2013	10,0
ICV ILG-Centerverwaltung GmbH, Centermanagement, haustechn. Betreuung	7,6
Securitas Sicherheitsdienste, Schließdienst 11-12/2013	4,6
Stadt Ebersberg, Wasser 2013	3,2
Heinrich Woerner GmbH, Weihnachtsdeko	3,1
Peter Otzmann Architekt, Honorar 2013	1,2
Energie Südbayern GmbH, Gas Zwischenabrechnung 31.12.2013	1,2
TAL GmbH, Haftungsvergütung 2013	1,0
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung unter je T€ 1,0	2,7
Zwischensumme	303,8
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
Holger Zimmermann, Containerdienst	1,3
Stadt Pattensen, Wasser 2013	3,4
E.ON Avacon Vertrieb GmbH, Strom 12/2013	4,1
Roselieb Gebäudereinigung UG, Reinigung 12/2013	10,0
SiTecKo GmbH, Wartungen 2013	5,2
Marsh, Feuerversicherung 2013	11,8
Brunata GmbH, Miete Wärmezähler 2013	13,5
TAL GmbH, Haftungsvergütung 2013	1,0
ICV ILG-Centerverwaltung GmbH, Centermanagement	14,3
Zwischensumme	64,6
Summe	428,3

Fondsgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind alle Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen.

Beteiligungsobjekt Ebersberg:

Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der Industriebau Imetaal GmbH & Co. KG, die sich zwischenzeitlich durch Verrechnungen auf T€ 158,6 reduziert haben, sind alle anderen Beträge beglichen.

Beteiligungsobjekt Pattensen:

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind alle Verbindlichkeiten beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Beteiligungsfonds 39 GmbH & Co. KG	
ILG Fonds GmbH, Zinsen Verauslagungen	0,2
Verbindlichkeiten Ausschüttungen 2013	0,1
Zwischensumme	0,3
Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG	
DG Hyp AG, Annuität IV. Quartal 2013	89,3
Ten Brinke International BV, Verbindlichkeiten aus Kaufpreisabrechnung	15,9
ILG Fonds GmbH, Zinsen Verauslagungen	3,4
Ebert Überzahlung Miete	2,1
Finanzamt Umsatzsteuer	5,9
Zwischensumme	116,6
Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG	
DG Hyp AG, Annuität IV. Quartal 2013	115,9
Finanzamt, Umsatzsteuer 2013	20,5
Ten Brinke International BV, Verbindlichkeiten aus Kaufpreisabrechnung	38,7
ILG Fonds GmbH, Verwaltungskosten	8,1
Kautionen	1,9
Kreditorische Debitoren	22,5
Zwischensumme	207,6
Summe	324,5

Bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber der Ten Brinke International BV sind alle anderen Sonstigen Verbindlichkeiten ausgeglichen.

Noch abzurechnender Mietüberschuss

Beim Objekt Ebersberg wurde im Generalunternehmervertrag mit dem Auftragnehmer vereinbart, dass die Mieten ab Mietzahlungsbeginn bis zum 31.12.2013 dem Generalunternehmer zustehen. Da die Mieteinnahmen in Höhe von T€ 343,7 beim Generalunternehmer zu berücksichtigen sind, ist dies bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve ebenfalls mit zu berücksichtigen. Der abzurechnende Mietüberschuss von T€ 343,7 vermindert sich davon um T€ 7,8 für verauslagte Kosten für Asset- und Centermanagement für den Zeitraum September bis Dezember 2013 an den Generalunternehmer.

Noch abzurechnende Mehrliquidität Erwerb Immobilie

Die Besserstellung im Finanz- und Investitionsplan bei den Aufwendungen für den Erwerb und die Herstellung der Immobilie in Höhe von T€ 323,7 ist als vorübergehende Mehrliquidität zu betrachten, die sich aus der noch nicht abgeschlossenen Kaufpreisabrechnung begründet. Die Kaufpreisabrechnung konnte zum Stichtag 31.12.2013 noch nicht erfolgen, da die Jahresmieten noch nicht feststehen. Bilanziell wurden die Aufwendungen im vorliegenden Jahresabschluss erfasst. Der Ausgleich über die Kaufpreisabrechnung wird die vorübergehende Mehrliquidität korrigieren. Bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013 wurde die vorübergehende Mehrliquidität bereits berücksichtigt und in Abzug gebracht.

3. Steuerliches Ergebnis 2013

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5% Agio beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 31.12.2013

€ - 1.390 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (- 1,4%); Plan: - 2,9%

und

€ 27 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,03%).

Das im Vergleich zum prospektierten steuerlichen Ergebnis von € -2.866 um € 1.503 höhere steuerliche Ergebnis resultiert insbesondere aus zeitanteiligen Mieteinnahmen nach Fertigstellung des Objektes Ebersberg im letzten Quartal 2013, die jedoch dem Generalunternehmer zustehen. Zukünftig ergeben sich hieraus höhere Abschreibungen.

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 01.07.2013 monatlich prospektgemäß mit 3,0% 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	
2013	- 105.000	- 105.000			
2013	1.500	1.500	- 2.866	- 1.390	27
Summe	- 103.500	- 103.500	- 2.866	- 1.390	27

Persönlicher Steuersatz	45% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	- 1.390	- 1.390	- 1.390
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	27	27	27
Steuerzahlung/-erstattung	618	549	410
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	1.500	1.500	1.500
Kapitalbindung Ist	- 102.882	- 102.951	- 103.090
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 102.210	- 102.354	- 102.640
Differenz	- 671	- 598	- 450

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 € 79.900.

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

1. Calenberg Center Pattensen

a) Allgemeines

Das Fachmarktzentrum in Pattensen ist aus der Revitalisierung eines im Jahr 2000 für die amerikanische Handelskette Wal-Mart errichteten SB-Warenhauses hervorgegangen. Vom Verkäufer Ten Brinke wurde das Gebäude im Jahr 2012 völlig entkernt und neu aufgeteilt. Neben einem REWE-Verbrauchermarkt wurden 20 weitere Ladenflächen geschaffen, die Fassade teilweise umgestaltet und eine neue Schaufensterfront entlang der Parkplatzseite mit einem durchlaufenden Glasvordach geschaffen. Damit einher gingen eine Erweiterung um 34 m² für eine Getränkerücknahme von ALDI und ein kleiner Anbau im nordöstlichen Gebäudebereich. Die Neueröffnung erfolgte am 30.08.2012.

Bereits Mitte 2013 wurden in Zusammenarbeit mit dem Verkäufer die Weichen für eine erfolgreiche Centerbetreuung gestellt. Dies betraf neben Werbung und Marketingmaßnahmen auch die sonstigen Dienstleistungen rund um eine solche Handelsimmobilie. Unmittelbar nach der Übernahme der Verwaltung wurden seitens der überörtlich beauftragten ILG Centerverwaltung zunächst die Dienstleistungsaufträge mit einer bereits vom Verkäufer beauftragten ortsansässigen Hausverwaltung im Leistungsumfang ergänzt. Dazu gehörten Dienstleistungen wie beispielsweise Reinigung, Winterdienst, Mieterbetreuung und die gesamte technische Hausverwaltung einschließlich der Verfolgung von Mängelbeseitigungen und der Beauftragung von externen Handwerkern.

Die ILG hat sich seit Objektübernahme proaktiv um einen Werbepylon bemüht. Nach intensiven Bemühungen, dem Generieren von Werbekostenbeiträgen sowie einem Kostenzuschuss durch die Objektgesellschaft konnte schließlich ein Werbepylon errichtet werden, dessen Anschaffungskosten sich auf über T€ 100 belief. Nach einer längeren Genehmigungs- und Errichtungsphase konnte der Werbepylon Anfang dieses Jahres in Betrieb genommen werden. Die Mieter, die ihr Logo auf dem Pylon präsentieren wollten, mussten hierfür einen eigenen Beitrag leisten. Gleichermäßen wichtig waren die Errichtung einer Homepage als multimediale Internetpräsenz sowie die Vergabe eines Namens für das Fachmarktzentrum. In Zusammenarbeit mit dem Marktleiter von REWE erfolgte aus Anlass des 1-jährigen Geburtstags im August 2013 ein Preisausschreiben unter den Kunden, bei dem der Name „Calenberg Center“ kreiert wurde, in Anlehnung an eine mittelalterliche Burg auf dem gleichnamigen Berg in unmittelbarer Umgebung von Pattensen.

Damit einher gingen zahlreiche Veranstaltungen, die regelmäßig mit dem Hauptmieter REWE und den größeren Filialisten organisiert wurden. Darunter zählen unter anderem verkaufsoffene Sonntage, wie zuletzt am 09.11.2014 und am 15.03. und 07.06.2015, bei denen Showeinlagen und Unterhaltungsprogramme die Kundschaft aus nah und fern anzogen.

Unter dem Motto „Erlebnistag Pattensen“ wurde beispielsweise erstmalig am 07.06.2015 als Gemeinschaftsaktion mit dem örtlichen Gewerbeverband in Pattensen eine Veranstaltung organisiert, die großen Publikumszuspruch erfahren hat. Die ILG Centerverwaltung hat sich im Vorfeld in die Planungen eingebracht und federführend die werblichen Maßnahmen umgesetzt. Dieses Pilotprojekt mit dem innerstädtischen Einzelhandel stellte in der Zusammenarbeit wie auch im Ergebnis einen großen Erfolg dar. Damit wurde ein Grundstein gelegt, auf dem zukünftige Kooperationen aufbauen können. Der Marktleiter vom REWE Center war begeistert von der Kundenfrequenz und auch vom Erfolg des verkaufsoffenen Sonntags und kommentierte wörtlich: **„So könnte man es hier öfter krachen lassen!“**

b) Geschäftsverlauf der Mieter

Nach den mietvertraglichen Bestimmungen sind die Mieter nicht verpflichtet, ihre erzielten Umsätze mitzuteilen, so dass nur aus Gesprächen mit den jeweiligen Marktleitern oder den Zentralen Informationen über den Geschäftsverlauf zu erhalten sind. Erfreulicherweise sind die meisten Mieter der Einzelhandelsflächen einschließlich der Tankstelle am Standort mit ihrer Entwicklung zufrieden. Dies gilt insbesondere für den Hauptmieter REWE. Lediglich einige wenige Mieter beklagen zu niedrige Umsätze, deren Ursachen jedoch nicht standortbezogen, sondern im Verantwortungsbereich des Mieters liegen, wie beispielsweise bei der Marktleitung.

Zur weiteren Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit wurden durch die ILG Centerverwaltung folgende Maßnahmen eingeleitet bzw. bereits umgesetzt:

- Errichtung einer eigenen Homepage
- Diverse Anzeigen in der örtlichen Presse (Stadtjournal)
- Buswerbung
- Durchführung von Veranstaltungen (z. B. Herbsttrabattaktion 2014, verkaufsoffene Sonntage, Sommerfest am 07.06.2015, Jubiläumsveranstaltungen zum 3jährigen „Geburtstag“ am 30.08.2015)
- Finanzierung von Werbemitteln (Geschenke an Kunden)
- Kooperation mit dem örtlichen Gewerbeverein



Tausende Besucher strömten am Erlebnistag 07.06.2015 ins Calenberg Center
Bild: Der Herold, 11.06.2015

c) Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Sämtliche Mietflächen außerhalb der Mall waren zum Zeitpunkt der Übernahme des Objekts am 01.07.2013 langfristig vermietet. Zunächst noch nicht vermietete Flächen in der Mall, die gleichzeitig den Zugang zum REWE Verbrauchermarkt darstellt, konnten vom Verkäufer im Laufe des Jahres 2013 bis auf die geplante Apothekenfläche auf der von außen gesehen linken Seite der Mall erstvermietet werden. Es handelt sich dabei um einen Spielwarenladen mit 128,26 m², ein Nagelstudio mit 70,13 m² und ein Asia Restaurant mit 172,85 m².

Hinsichtlich der Apothekenfläche wurden mit mehreren Interessenten Verhandlungen geführt, die letztendlich daran scheiterten, dass vor Ort bereits zwei Apotheken bestehen und sich der Interessent nicht zutraute, gegen diese Konkurrenz langfristig bestehen zu können. Da die Apothekenfläche unter die Erstvermietungsgarantie des Verkäufers fällt, ergaben sich für die Objektgesellschaft keine finanziellen Auswirkungen. Dennoch wäre eine Vermietung dieser Fläche wünschenswert gewesen, da es sich um die letzte leer stehende Fläche handelte.

Der Verkäufer hat sich dann im Laufe des letzten Jahres entschlossen, diese Fläche durch den Wegfall eines Zwischengeschosses zu verkleinern und einer anderen Nutzung zuzuführen. Schließlich gelang es, im Herbst 2014 einen Mietvertrag über ein Süßwaren- und Geschenkartikelgeschäft mit Nebensortimenten abzuschließen. Der Mietvertrag über die Fläche von 114,62 m² weist eine Laufzeit [REDACTED] auf. Die monatliche Miete beträgt [REDACTED]. Die neue Mieterin hat ihr so genanntes „Süßes Kaufhaus“ am 07.11.2014 eröffnet.

Allerdings wurden seitdem – wegen angeblicher Mängel an der Mietsache – bei den monatlichen Mietzahlungen Abzüge vorgenommen, so dass die ursprüngliche Mietgarantie vom Verkäufer für diese Mietfläche noch bestehen bleibt. Insbesondere reklamiert die Mieterin eine ungenügende Belüftung und Kühlung der Mietfläche, die für ihr Warensortiment unabdingbar ist. Nach den mietvertraglichen Regelungen ist allerdings eine Nachrüstung der Ladenfläche mit einer Klimaanlage als Sonderwunsch vereinbart, der von der Mieterin zu übernehmen ist.

Bereits im Laufe des Jahres 2013 zeigte sich, dass der Betreiber des oben erwähnten Spielwarenladens dauerhaft kein erfolgreiches Geschäft betreiben kann. Dies war in erster Linie auf die Ladeneinrichtung und das Warensortiment zurückzuführen. Nicht unerwartet kam daher die Ankündigung des Mieters, das Mietverhältnis wegen angeblicher baulicher Mängel, außerordentlich kündigen zu wollen. Der Mieter reklamierte, dass seine Ladenfläche im Winter nicht ausreichend beheizbar ist, weil die Schaufensterfront zur Mall hin komplett offensteht. Diese bauliche Einrichtung entspricht jedoch der geschuldeten Baubeschreibung, die ausdrücklich vom Mieter so gewünscht wurde. Der Mieter gab schließlich Anfang 2014 das Mietobjekt zurück, so dass eine Neuvermietung erforderlich wurde. Gleichzeitig wurden die mietvertraglichen Rechte geltend gemacht und beim zuständigen Landgericht Hannover Klage auf Mietzahlung erhoben.

Gleichermaßen unbefriedigend verlief das Mietverhältnis mit den Betreibern des Nagelstudios und des Asia Restaurants. Insbesondere die Mietzahlungen für das Asia Restaurant erfolgten von Anfang an unregelmäßig und wurden schließlich komplett eingestellt. In Abstimmung mit dem Verkäufer, der eine 10-jährige Mietgarantie für das Asia Restaurant abgegeben hat, wurden dabei frühzeitig Maßnahmen eingeleitet, in die auch die Flächen des Spielwarengeschäfts und des Nagelstudios einbezogen wurden. Die komplette rechte Seite der Mall wurde durch den Verkäufer im Laufe des letzten Jahres mehrfach mit dem Ziel umgeplant, eine langfristige Vermietung sicherzustellen.

Zwischenzeitlich liegen nun die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen vor, welche die Umsetzung des Nagelstudios in eine Teilfläche des bisherigen Asia Restaurant beinhalten und

gleichzeitig die Neuvermietung der nunmehr etwas kleineren Restaurantfläche an einen zuverlässigeren Betreiber. Von der bisherigen Fläche des Spielwarenladens hat REWE 37,94 m² zu einer monatlichen Miete [REDACTED] als Lagerfläche übernommen, weitere [REDACTED] sind an den Betreiber eines Handyshops vermietet worden, während für die Restfläche von 69,32 m² zusammen mit der Fläche des ehemaligen Nagelstudios noch ein neuer Mieter gesucht wird.

Fazit:

Aufgrund einer Vereinbarung mit dem Verkäufer und Mietgaranten Ten Brinke konnte erreicht werden, dass sämtliche Umbauleistungen vom Verkäufer erbracht werden und sämtliche oben erwähnten Flächen in der Mall unter die Erstvermietungsgarantie fallen. Dies bedeutet, dass der Gesellschaft keine Kosten für Umbaumaßnahmen entstehen und Mietausfälle aufgrund zwischenzeitlicher Leerstände oder nicht einbringlicher Forderungen auf Basis der nachhaltig erzielten Mieten ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich durch die Um- und Neuvermietungen eine niedrigere Jahresmiete als ursprünglich vorgesehen und ein niedrigerer Kaufpreis über dem Ertragswert. Bei kompletter Umsetzung des vorstehenden wird voraussichtlich eine Jahresmiete von [REDACTED] erwirtschaftet. Der Kaufpreisberechnung und -bezahlung lag eine Jahresmiete [REDACTED] zugrunde. Wie mit dieser Differenz zukünftig umgegangen wird, wird zur Zeit verhandelt. Um diese Verhandlungen sind auch erhebliche Mehrmieten, die voraussichtlich bei Vollvermietung in Ebersberg erwirtschaftet werden, mit einzubeziehen. Wenn hier ein Ergebnis vorliegt, werden wir Sie ausführlich informieren und um Zustimmung im Rahmen einer Gesellschafterbeschlussfassung bitten. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch unsere Ausführungen auf Seite 30 (Fußnote 1 unter der Vermietungsübersicht E-EinZ Ebersberg).

d) Vermietungsstand 99,6 % per 01.07.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
REWE	Vollsortimenter		4.147,16	
Siemes	Schuhe		1.302,21	
Rossmann	Drogerie		949,05	
Aldi	Discounter		1.419,60	
Thomas Philipps	Restposten		1.529,59	
Takko Fashion	Textil		521,32	
Tchibo	Kaffee / Sonstiges		624,69	
Deichmann	Schuhe		543,31	
mister*lady	Textil		416,45	
Fressnapf	Tierbedarf		534,12	
KiK	Textil		583,59	
JET	Tankstelle			
Tedi	Restposten		925,78	
Ernsting´s Family	Textil		202,84	
Kiosk	Zeitschriften/Lotto/ Tabak		95,46	
Klier	Friseur		88,24	
Claudia Weiterer	Geschenkartikel		114,62	
Blumen Behr	Blumen		79,24	
Dao Tien Nam Anh/ Hieu Tran Huy	Nagelstudio		27,89	
Handy-Shop	Mobilfunk		21,00	
Antepia Döner-Pizza-Salate	Imbiss		43,92	
Minh Cuong Duang	Asia-Restaurant		119,50	
Noch zu vermietende Fläche	Einzelhandel		69,32	
Zwischensumme				
Mietgarantie				
Summe Mieteinnahmen			14.358,90	

2. E-EinZ Ebersberg

a) Allgemeines

Da das E-EinZ bereits in der Bauphase von der ILG Centerverwaltung betreut wurde, konnten frühzeitig die Weichen für ein erfolgreiches Centermanagement gestellt werden. Dazu gehören beispielsweise die Zusammenarbeit mit den Marktleitern bei sämtlichen Veranstaltungen, der Kontakt zu den Behörden und den ortsansässigen Verbänden, die Gründung einer Werbegemeinschaft, die Einführung von Einkaufsgutscheinen, die Vermietung von Konzessionärsflächen, die Erarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten, die Einhaltung der

Hausordnung, die Einrichtung einer örtlichen technischen Verwaltung, die regelmäßige Einberufung von Mieterversammlungen usw.

Insbesondere die Gründung der Werbegemeinschaft war ein wichtiger Schritt, um das E-EinZ in den Medien und der Öffentlichkeit als zentralen Anziehungspunkt zu präsentieren. So wurden bereits im ersten vollen Betriebsjahr 2014 zahlreiche Aktivitäten von der Centerverwaltung organisiert und betreut. Hierzu zählten neben den verkaufsoffenen Sonntagen folgende Veranstaltungen:

- Feier des 1. Geburtstags des E-EinZ am 24.10.2014
- Aktivitäten zu bestimmten jahreszeitlichen Anlässen wie Fasching, Ostern und Weihnachten: Faschingsbar und Auftritt der Grafinger Faschingsbären (REWE), diverse Verkostungsaktionen (Lidl), Kinderüberraschungseier-Aktion mit Gutschein-Gewinn, Teilnahme an der Klimaschutzkampagne der Stadt Ebersberg, Infobus zum Thema Schlaganfall, Tag des Hundes (Fressnapf), Weihnachtsschlitten-Aktion – ROCK ANTENNE.

In diesem Jahr sind folgende Aktivitäten und Veranstaltungen bereits durchgeführt bzw. geplant:

- Verkaufsoffene Sonntage am 04.01. (Krippenausstellung), 04.10. (Ehrenamtsmesse und Tag des Ehrenamts) und am 29.11. (Christkindlmarkt) jeweils von 13 – 18 Uhr
- Faschingsumzug der Stadt Ebersberg am 17.02.
- Klimaschutzkampagne „Earth Hour 2015“ am 28.03.
- Ebersberger Seelauf am 22.03. (Sponsoring durch Werbegemeinschaft)
- Ebersberger Abendbummel am 20.06. bis 22 Uhr
- Beachvolleyballturnier am 04. und 05.07. (Sponsoring durch die Werbegemeinschaft)
- Planung einer Elektrotankstelle
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes in der Grünfläche neben Müller Drogeriemarkt
- Mitgliedschaft der Werbegemeinschaft im Bund der Selbständigen mit dem Ziel, bei Konzepten der Stadt mitzuwirken, die die Bekanntheit und das Image der Stadt Ebersberg fördern und die Durchführung von kulturellen Aktivitäten, Festen und Aktionen der Stadt gemeinsam zu gestalten.

Nach rund 1 ½ Jahren Betriebszeit hat sich das E-EinZ in Ebersberg fest etabliert und wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Die Parkplätze an der Heinrich-Vogl-Straße sind während der Geschäftszeiten nahezu ständig voll belegt. Die großzügigen Parkmöglichkeiten in der Parkgarage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ziehen auch Kunden aus dem Landkreis ins E-EinZ. Selbst viele Einzelhändler stehen der neuen Konkurrenz nicht mehr so skeptisch wie zu Beginn gegenüber. Freilich führt das gestiegene Angebot zu einem größeren Wettbewerb. Es wird aber auch nicht verkannt, dass das E-EinZ eine Bereicherung darstellt und auch Kunden anzieht, die vorher nicht zum Shoppen in die Kreisstadt gefahren sind. Somit profitieren auch alteingesessenen Geschäfte in der Umgebung des E-EinZ von der höheren Kundenfrequenz.

Dass im Gegensatz dazu andere Einzelhändler, die nicht so zentral gelegen sind, mit erheblichen Einbußen zurecht kommen müssen, ist dem freien Wettbewerb geschuldet, der jedoch auch Chancen eröffnet. So musste der jetzige Betreiber der Postagentur sein Schreibwaren- und Lotto-Toto-Fachgeschäft aufgrund der Konkurrenz des Drogeriemarkts Müller aufgeben und ist nach langen Verhandlungen in die Mietfläche zwischen den beiden Gastronomiebetrieben im 2. OG eingezogen, wobei er Schreibwaren noch mit einem kleinen ausgesuchten Teilsortiment weiterführt.

b) Geschäftsverlauf der Mieter

Auch die Mieter im E-EinZ in Ebersberg sind nach den Mietverträgen nicht verpflichtet, Umsätze bekanntzugeben. Demzufolge kann die geschäftliche Entwicklung des einen oder anderen Mieters nur aus Gesprächen mit den Marktleitern, auf Mieterversammlungen oder über die Expansionsabteilung des Mieters indirekt abgeleitet werden. Nach diesen Erkenntnissen sind die meisten Mieter nach dem ersten vollen Geschäftsjahr mit der geschäftlichen Entwicklung zufrieden. Hierzu maßgeblich beigetragen haben sicherlich die Betreuung des Objekts durch die ILG Centerverwaltung, die zentrale Lage inmitten der Kreisstadt Ebersberg und auch der ausgewogene Mietermix.

Auch die Vermietung der restlichen freien Flächen im 2. OG an die beiden Gastronomiebetriebe und die Postagentur sowie im 1. OG die Eröffnung der Augenarztpraxis und des Kosmetikstudios haben zu einer weiteren Steigerung der Kundenfrequenz beigetragen, von der alle Geschäfte profitieren. Der Umzug des Allgemeinarztes und der Augenärztin aus ihren bisherigen Praxen in Ebersberg in das E-EinZ ist ein Beleg dafür, dass die verkehrsgünstige Lage mit den guten Parkmöglichkeiten einen großen Vorteil darstellt. Von diesen Praxen profitieren natürlich auch der Betreiber der Eber-Apotheke und das Augenoptikgeschäft.

c) Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Durch die vertraglich festgelegte Erstvermietungsgarantie oblag es dem Projektentwickler, die zum Zeitpunkt der Eröffnung am 24.10.2013 noch nicht vermieteten Flächen erstmalig zu vermieten. Gleichzeitig waren noch die spezifischen Ausbauleistungen vom Generalunternehmer so zu erfüllen, wie es die Baubeschreibungen der Mietverträge vorsahen.

Für die noch in 2013 unterzeichneten Mietverträge mit den Gastronomen für ein Asia Restaurant und einen Döner/Pizza-Imbiss mit rund 115 bzw. 60 m² im 2. OG waren Nutzungsänderungsgenehmigungen bei den zuständigen Baubehörden einzuholen, die einen längeren als ursprünglich gedachten Zeitraum in Anspruch nahmen. Der Ausbau der beiden Flächen erfolgte dann im Sommer 2014 und die Übergabe mit anschließendem Innenausbau durch die Mieter im Herbst 2014. Mittlerweile sind diese beiden Gaststätten fester Bestandteil des E-EinZ und werden von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

Die Vermietung der zwischen diesen beiden Betrieben gelegenen Fläche gestaltete sich als äußerst langwierig, weil der Interessent und heutige Betreiber eine Postagentur in Verbindung mit einer Lotto/Toto-Aannahmestelle und einem Schreibwarengeschäft betreiben wollte. Hintergrund hierfür war, dass die Deutsche Post wegen der geplanten Schließung ihres bisherigen Standorts für eine Postagentur eine neue zentrale Lage suchte, die gewissen Anforderungen entsprechen muss. So waren unter anderem eine Postfächerverteilstation und ein Kontoauszugsdrucker an leicht zugänglicher Stelle genauso unterzubringen, wie eine außerhalb gelegene eingehauste Fläche für die Abstellung der Postwägen geschaffen werden musste.

Zudem waren aus Konkurrenzschutzgesichtspunkten die Zustimmung der Sparda-Bank zu dieser Neuvermietung einzuholen und zahlreiche andere Vorgaben der Post zu beachten, wie beispielsweise statische Erfordernisse, die Umsetzung des vorgegebenen Werbekonzepts und terminliche Vorgaben. Es ist dann gelungen, allen Anforderungen gerecht zu werden, so dass die Postagenturfäche am 22.01.2015 übergeben werden konnte. Der Betreiber konnte dabei auch einen Teil seines bisherigen Schreibwarengeschäfts integrieren, das er nicht zuletzt wegen der Konkurrenz durch den Müller Drogeriemarkt an seinem bisherigen Standort aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr fortführen konnte. Abschließend kann es als großer Erfolg gewertet werden, dass die Ansiedlung der Postagentur gelungen ist und somit zur Stärkung der Kundenfrequenz und des Standorts beiträgt.

Noch schwieriger gestalteten sich die Verhandlungen mit der örtlichen Augenärztin über die Anmietung einer Praxisfläche von 283 m² im 1. OG. Die Hauptgründe hierfür waren, dass sich die Mieterin den Umzug innerhalb von Ebersberg angesichts der hohen Investitionskosten reiflich überlegen musste und sich ihre Entscheidung daher nicht leicht gemacht hat. Zudem stellt der Umzug einer bestehenden Arztpraxis allein schon aus logistischen Gründen kein leichtes Unterfangen dar. Schließlich waren die zähen Verhandlungen am Ende von Erfolg gekrönt und es konnte die Vermietung der Fläche zu einer Miete von [REDACTED] erreicht werden. Die Übergabe der Mietfläche konnte am 26.02.2015 erfolgen und die Eröffnung fand am 07.04.2015 statt. Sowohl die Mieterin mit ihren Angestellten als auch die Patienten sind mit der neuen Praxis außerordentlich zufrieden, weil unter anderem mit der zentralen Lage in unmittelbarer S-Bahn-Nähe mitten im Zentrum von Ebersberg mit den guten Parkmöglichkeiten zusätzliche Vorteile geschaffen wurden. Schließlich haben auch der Apotheker und der Augenoptiker aufgrund der zusätzlichen Kundschaft einen weiteren Aufschwung erfahren. Die langen Verhandlungen und das Festhalten an dieser Mietinteressentin haben sich also wirklich gelohnt.

Ein eher leichtes Unterfangen stellte hingegen die Vermietung der restlichen Fläche von rund 82 m² im Bereich neben der Augenarztpraxis an eine Kosmetikerin dar. Die Mieterin konnte dafür gewonnen werden, ihre bisher in Ebersberg angemieteten Räume aufzugeben und sich im E-EinZ neu zu präsentieren. Die Übergabe der Mietfläche erfolgte am 25.02.2015 und die Eröffnung des neuen Kosmetikstudios am 05.03.2015. Der Mietvertrag weist eine Laufzeit von 5 Jahren bei einer Anfangsmiete von [REDACTED] für das erste halbe Mietjahr auf, die dann ab dem [REDACTED] ansteigt.

Derzeit noch unvermietet sind Büro- und Dienstleistungsflächen von rund 466 m² im 1. OG, die sich hinter der Allgemeinarztpraxis befinden. Über die Anmietung der gesamten Fläche wurde längere Zeit mit einem Physiotherapeuten verhandelt, der sich eine zeitlich befristete Reservierung ausbedungen hat. Leider hat der Interessent im April 2015 aus privaten Gründen eine Absage erteilt, so dass nun die Verhandlungen mit anderen Nutzern fortgeführt werden, die wegen der Verhandlung mit dem Physiotherapeuten zurückgestellt wurden.

d) Vermietungsstand 96 % per 01.07.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m ²	Miete in €/Jahr
REWE	Vollsortimenter		2.007,38	
Müller	Drogerie		2.095,79	
Lidl	Discounter		1.365,95	
C&A	Textil		1.225,76	
Depot	Wohnaccessoires		736,83	
Deichmann	Schuhe		476,83	
Fressnapf	Tierbedarf		480,00	
Dr. Bernd Grünberg	Apotheke		246,66	
Intersport Kipfelsberger	Sportartikel		531,03	
Ernstings´s Family	Textil		199,42	
Franz Seidel	Optik		187,30	
Dr. med. Katherina Gotzler	Augenarztpraxis		283,27	
Manh Tien Chu	Gastronomie		135,99	
Franca Andreoli	Eiscafé		126,70	
Christoph Ebert	Allgemeinarztpraxis		244,37	
Klier	Friseur		88,20	
Kkiosk	Zeitschriften/Lotto/ Tabak		64,12	
Salem Pizza & Döner	Imbiss		59,89	
Ferdinand Paepke	Postagentur, Büroartikel		152,34	
Natallia Rieder	Kosmetikstudio		82,11	
Marco Mauro	Kfz-Pflege		40,00	
Sparda-Bank	Geldautomat		17,28	
IVM	Lager		10,00	
Vodafone	Mobilfunkantenne			
Werbeflächen Mieter (20)	Werbeflächen			
Mietgarantie	Büro-/Praxisfläche		44,16	
Noch zu vermietende Fläche	Büro-/Praxisfläche		422,15	0
Summe Mieteinnahmen gemäss Kaufvertrag			11.323,53	



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	3.672,4	3.672,4	0,0
Mietausfallwagnis	- 73,4	0,0	+ 73,4
Summe Mieteinnahmen	3.599,0	3.672,4	+ 73,4
Zinseinnahmen	7,6	3,5	- 4,1
= Einnahmen	3.606,6	3.675,9	+ 69,3
Annuität	862,2	862,2	0,0
davon Zinsen	688,0	688,0	0,0
davon Tilgung	174,2	174,2	0,0
Reparaturaufwand	54,9	9,6	+ 45,3
Nebenkosten	260,7	258,0	+ 2,7
Jahresabschlusskosten / Treuhand- und Beiratsvergütung /			
Haftungsvergütung	24,3	24,3	0,0
Verwaltungskosten	110,9	114,2	- 3,3
= Ausgaben	1.313,0	1.268,3	+ 44,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.293,6	2.407,6	+ 114,0

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

Mieteinnahmen

Bei den Mieteinnahmen wurden die prospektierten Einnahmen für 2014 unter Berücksichtigung von Staffelmieten erzielt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wurde komplett eingespart, weil etwaige Mindereinnahmen durch die Erstvermietungsgarantie des Verkäufers abgedeckt werden.

Zinseinnahmen

Die Unterdeckung ist begründet sich mit dem niedrigen Zinsniveau für kurzfristige Geldanlagen am Kapitalmarkt.

Annuität

Der Kapitaldienst für Zins- und Tilgungsleistungen erfolgte in 2014 wie kalkuliert.

Reparaturaufwand

Reparaturaufwendungen sind aufgrund der Gewährleistung des Generalunternehmers bei beiden Objekten nur in geringem Umfang angefallen. Kosten für die Mängelverfolgung wurden unter dieser Position erfasst.

Nebenkosten

Die nicht auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten sind nahezu in prospektierter Höhe angefallen. Da die Zahlen auf Schätzungen beruhen und es sich beim Objekt Ebersberg um das erste volle Betriebsjahr handelt, kann es nach Erstellung der Nebenkostenabrechnungen noch zu Veränderungen kommen.

Jahresabschluss-/Treuhandkosten/Beiratsvergütung/Haftungsvergütung

Die Kosten für diese Positionen sind in 2014 wie prospektiert angefallen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltervergütung berechnet sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen unter Berücksichtigung von Mietgarantien und Mietausfällen im Geschäftsjahr 2014. Aufgrund den im Vergleich zu den kalkulierten Mieteinnahmen um T€ 74,3 höheren Mieterträgen führt dies zu einer Erhöhung der Verwaltergebühren und damit leicht höheren Ausgaben von T€ 3,3.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve am Jahresanfang	+ 518,8	+ 775,2	+ 256,4
+ Summen Einnahmen	+ 3.606,6	+ 3.675,9	+ 69,3
- Summen Ausgaben	- 1.313,0	- 1.268,3	+ 44,7
Liquidität vor Ausschüttung	+ 2.812,4	+ 3.182,8	+ 370,4
- Ausschüttung	- 2.037,1	- 2.037,1	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,9	- 0,9
- Zugänge Anlagevermögen	0,0	- 44,2	- 44,2
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	+ 775,3	+ 1.100,6	+ 325,3

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

Zugänge Anlagevermögen

Zur Erhöhung der Sicherheit im Objekt Ebersberg wurde in 2014 die Installation einer Videoüberwachungsanlage in Höhe von T€ 19,0 vorgenommen. Edelstahlseile für die dauerhafte Anbringung einer Saisonbeleuchtung, beispielsweise für die Weihnachtsbeleuchtung, betragen T€ 7,9.

Im Objekt Pattensen wurden Saisonmotive im Wert von T€ 13,1 angeschafft, die saisonal an den Lichtmasten auf dem Parkplatz zu Werbezwecken angebracht werden können. Weitere T€ 4,2 betreffen diverse weitere kleinere Anlagenzugänge.

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€
	Vorjahr T€	Vorjahr T€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL	
Sachanlagen	53.780.744,43	1. Komplementärkapital	20,00
Finanzanlagen	0,00	2. Kommanditkapital	33.712.220,00
		3. Kapitalrücklage (Agio)	1.685.000,00
			<u>35.397.240,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		4. Ausstehende Einlage	-20.500,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5. Ausschüttungen	-487.052,67
- davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr € 0,00	383.562,57	6. Sonstige Entnahmen	-2.395,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände		7. Bilanzverlust	-5.248.758,11
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	665.072,38		<u>29.638.534,08</u>
3. Guthaben bei Kreditinstituten		B. RÜCKSTELLUNGEN	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.754.646,24	Sonstige Rückstellungen	615.278,00
			0
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		C. VERBINDLICHKEITEN	
	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 174.247,74	23.938.762,95
		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.263,95
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 368.368,95	
		3. Sonstige Verbindlichkeiten	324.531,19
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 324.531,19	25.306.836,09
		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	
	<u>56.584.025,62</u>		<u>1.638.655,45</u>
			<u>56.584.025,62</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 Beteiligungsfonds 39 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 14. August 2014



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Diepolder
(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	31.12.2013		Vorjahr		PASSIVA	
	€	€	€	€	31.12.2013	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN						
Finanzanlagen		27.163.074,03	290			0
B. UMLAUFVERMÖGEN						2
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen						
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	100.000,00		0			
2. Sonstige Vermögensgegenstände						
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	660.746,60		0			
3. Guthaben bei Kreditinstituten	217.176,70	977.923,30	2		3.570,00	0
A. EIGENKAPITAL						
1. Komplementärkapital						
2. Kommanditkapital						
3. Kapitalrücklage (Agio)						
4. Ausstehende Einlagen						
5. Ausschüttungen						
6. sonstige Entnahmen						
7. Bilanzverlust						
B. RÜCKSTELLUNGEN						
sonstige Rückstellungen						
C. VERBINDLICHKEITEN						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00 -						
2. Sonstige Verbindlichkeiten						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 293,71						
ZUSAMMEN						
		28.140.997,33	292		28.140.997,33	292

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	2013	2012
	€	€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.810.708,19	- 12,44
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.832,95	0
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>- 4.538,61</u>	<u>- 217,36</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 6.807.413,85	- 229,80
5. Verlustvortrag	<u>- 229,80</u>	<u>0</u>
6. Bilanzverlust	<u>- 6.807.643,65</u>	<u>- 229,80</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	7.832,95	0,00	0,00	7.832,95
	<u>7.832,95</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>7.832,95</u>
Aufwendungen				
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen	4.538,61	217,36	- 163,71	4.592,26
Sonstige Aufwendungen	6.810.708,19	0,00	- 6.733.274,73	77.433,46
	<u>6.815.246,80</u>	<u>217,36</u>	<u>- 6.733.438,44</u>	<u>82.025,72</u>
Jahresfehlbetrag	<u>- 6.807.413,85</u>			
		<u>- 217,36</u>	<u>6.733.438,44</u>	
Verlust nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>- 74.192,77</u>

Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG 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 Ebersberg 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.

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 14. August 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diepolder
(Wirtschaftsprüfer)

**Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG
 Bilanz zum 31.12.2013**

	AKTIVA		PASSIVA	
	€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
1. Sachanlagen	26.493.893,70	15.369		
B. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	294.670,62	0		
2. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	645.635,77	118		
C. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTER FEHLBETRAG DER KOMMANDISTEN	0,00	764		
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital	10,00			
2. Kommanditkapital	100.010,00			
3. Kapitalrücklage	15.115.000,00			
	<u>15.215.020,00</u>			
4. Ausschüttungen	0,00			
5. Sonstige Entnahmen	159,80			
6. Bilanzverlust	<u>1.894.176,75</u>		13.320.663,45	
				- 914
				- 764
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbeitrag			0,00	764
B. RÜCKSTELLUNGEN				
sonstige Rückstellungen			4.500,00	509
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 66.203,92			12.000.000,00	1.932
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 303.716,36			303.716,36	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 50.000,00			50.000,00	13.093
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 116.644,83			116.644,83	129
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			1.638.655,45	588
			<u>27.434.200,09</u>	<u>16.251</u>

Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG
Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	01.01.- 30.06.2013 €	01.07.- 31.12.2013 €	01.01.- 31.12.2013 €	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	0,00	414.315,08	414.315,08	0
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	28.502,50	28.502,50	0
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	- 341.621,88	- 341.621,88	0
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.582,96	- 395.215,29	- 397.798,25	- 36
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	605,86	605,86	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 462.432,64	- 219.241,79	- 681.674,43	- 644
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 465.015,60	- 512.655,52	- 977.671,12	- 680
8. sonstige Steuern	- 1.137,06	- 1.137,06	- 2.274,12	- 2
9. Jahresfehlbetrag	- 466.152,66	513.792,58	- 979.945,24	- 682

Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co. KG
Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.07.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	414.315,08	0,00 -	250.575,33	163.739,75
Zinsen und ähnliche Erträge	605,86	0,00	0,00	605,86
Sonstige Erträge	28.502,50	0,00	0,00	28.502,50
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	233.388,00	233.388,00
	<u>443.423,44</u>	<u>0,00 -</u>	<u>17.187,33</u>	<u>426.236,11</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	341.621,88	0,00	0,00	341.621,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	219.241,79	0,00 -	3.422,18	215.819,61
Grundsteuer	1.137,06	0,00	0,00	1.137,06
Sonstige Aufwendungen	395.215,29	0,00 -	161.042,37	234.172,92
bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	49.359,23	49.359,23
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	203.483,97	203.483,97
	<u>957.216,02</u>	<u>0,00</u>	<u>88.378,65</u>	<u>1.045.594,67</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>- 513.792,58</u>			
		<u>0,00 -</u>	<u>105.565,98</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>- 619.358,56</u>

Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG
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 Pattensen 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.

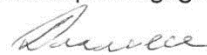
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 14. August 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diepolder
(Wirtschaftsprüfer)

Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG
Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA		PASSIVA	
		€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		24.495.338,47	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	88.891,95		
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	4.325,78		
3. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	891.833,77		
	<u>891.833,77</u>	<u>985.051,50</u>	
		<u>25.480.389,97</u>	
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	10,00		
2. Kommanditkapital	100.010,00		
3. Kapitalrücklage	9.510.000,00		
	9.610.020,00		
4. Ausschüttungen	-		
5. Sonstige Einnahmen	169,40		
6. Bilanzgewinn	3.453.062,29		
	<u>12.612.173,78</u>		
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	486.108,00		
2. sonstige Rückstellungen	121.100,00		
	<u>607.208,00</u>		
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 118.043,82	11.938.762,95		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 64.652,59	64.652,59		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 50.000,00	50.000,00		
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 207.592,65	207.592,65		
	<u>12.261.008,19</u>	<u>25.480.389,97</u>	

Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG
Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	2013
	€
1. Umsatzerlöse	1.059.117,49
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.911,43
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 292.300,63
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 336.673,14
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	642,29
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>197.101,41</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	239.596,03
8. Sonstige Steuern	- <u>22.154,88</u>
9. Jahresüberschuss	217.441,15
10. Gewinnvortrag	<u>3.235.621,14</u>
11. Bilanzgewinn	<u><u>3.453.062,29</u></u>

Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG
Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.07.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.059.117,49	0,00 -	57.862,65	1.001.254,84
Zinsen und ähnliche Erträge	642,29	0,00	0,00	642,29
Sonstige Erträge	5.911,43	0,00 -	5.706,27	205,16
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	185.370,02	185.370,02
	<u>1.065.671,21</u>	<u>0,00</u>	<u>121.801,10</u>	<u>1.187.472,31</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen	292.300,63	0,00	0,00	292.300,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	197.101,41	0,00 -	3.550,77	193.550,64
Grundsteuer	22.154,88	0,00	0,00	22.154,88
Sonstige Aufwendungen	336.673,14	0,00 -	94.284,15	242.388,99
bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	52.992,03	52.992,03
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	114.414,66	114.414,66
	<u>848.230,06</u>	<u>0,00</u>	<u>69.571,77</u>	<u>917.801,83</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>217.441,15</u>			
		<u>0,00</u>	<u>52.229,33</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>269.670,48</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	2013		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 666,0	+ 850,1	+ 184,1
+ Einnahmen	+ 942,2	+ 972,9	+ 30,7
- Ausgaben	- 761,6	- 574,3	+ 187,3
- Ausschüttung	- 327,8	- 450,1	- 122,3
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 2,9	- 2,9
- Ausstehende Einlage	0,0	- 20,5	- 20,5
= Liquiditätsreserve	+ 518,8	+ 775,2	+ 256,4

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)	
2013	- 2.866	- 1.363	(2)	- 1.503
Summe	- 2.866	- 1.363		- 1.503

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.



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