

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

34

FONDS

SENIORENDOMIZIL HAUS ELISABETH, GERETSRIED





Gebäudeensemble vom Besucherparkplatz



Innenhof



Innenhof mit Sitzbänken als Ruheinseln

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2009
Anzahl Anleger	113 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 12.916,3
Eigenkapital	TE 5.487,0
Agio	TE 260,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	74,13% auf den 01.01.2016

## Fondsobjekt Seniorenheim Haus Elisabeth, Geretsried

Standort	Johann-Sebastian-Bach-Straße 16, 82538 Geretsried
Objektart	Pflegeheim
Baujahr	2008/2009
Mietfläche	6.469 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	1
Betten	135
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 819.788
Mietvertrags-Restlaufzeit	
Webseite	<a href="http://www.compassio.de/einrichtungen/altenheim-pflegeheim/seniorendomizil-haus-elisabeth-geretsried.html">http://www.compassio.de/einrichtungen/altenheim-pflegeheim/seniorendomizil-haus-elisabeth-geretsried.html</a>

## Standort des Fondsobjektes



Seniorendomizil Haus Elisabeth, Geretsried

## Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr <sup>1)</sup>

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	819,8	820,1
Zinsen für Bankdarlehen	- 363,9	- 369,3
Tilgung für Bankdarlehen	- 100,4	- 95,0
Bewirtschaftungskosten	- 49,8	- 52,3
Reparaturaufwand	- 46,3	- 17,7
Ausschüttungen	- 334,2	- 334,2
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 15,9	- 27,0
<b>Ergebnis</b>	<b>- 90,7</b>	<b>- 75,4</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	1,93	1,83
Steuerliches Ergebnis in T€ <sup>2)</sup>	0,0	0,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK <sup>2)</sup>	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert <sup>2)</sup>	0,00	0,00
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	67,70	73,64

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	53,8	144,6
Fremdkapital per 31.12.	6.506,3	6.606,7

<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

<sup>2)</sup> Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die bis 2016 mit anfallenden steuerlichen Gewinnen aus dieser Einkunftsart verrechnet werden. Das führt dazu, dass bis 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Aus Vereinfachungsgründen wird aufgrund der geringfügigen Kapitaleinkünfte in der komprimierten Ergebnisdarstellung verzichtet. Im Abschnitt 4.5 wird das Ergebnis aufgeführt.

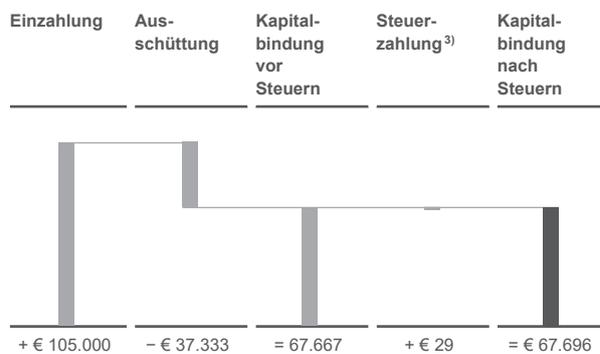
## Mietvertrags-Restlaufzeit

Seniorenheim Haus Elisabeth, Geretsried (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



<sup>3)</sup> bei Steuersatz 40 %

## 2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

mit unserem letzten Gesellschafterrundschreiben Nr. 7 haben wir Sie darüber informiert, dass wir in diesem Jahr bei der Ausschüttung eine Reduzierung von 6 % um 2 % auf 4 % vornehmen mussten. Die Gründe für diese Anpassung lassen sich auf folgende 3 Punkte zusammenfassen:



2. Seit einigen Jahren entfallen aufgrund des Niedrigzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten.

Allein diese beiden Sachverhalte sind für diese Maßnahmen verantwortlich. Die wirtschaftliche Grundlage des Investment – die erfolgreiche Bewirtschaftung des Altenpflegeheims durch den Mieter compassio – ist nach wie vor gegeben. Das Haus St. Elisabeth ist in der Zwischenzeit in Geretsried etabliert, das auch mit der nachhaltig guten Auslastung belegt werden kann.

3. Darüber hinaus sind aufgrund von notwendigen Reparaturen Mehraufwendungen in Höhe von T€ 23,8 über dem prospektierten Wert von T€ 22,5 angefallen. Dabei entfielen T€ 20,0 für den Austausch der Hydraulik am Aufzug. Weitere T€ 26,3 betrafen Aufwendungen aus erforderlichen Instandhaltungsarbeiten, die außerhalb der Gewährleistungsfrist lagen.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie über die wirtschaftliche Fondsentwicklung in 2015.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 21. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN

#### Zunehmender Bedarf trifft auf hohe Investorennachfrage und gesetzgeberische Einflussnahme

Immer mehr Menschen werden in Deutschland immer älter. Mit dem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit. Dieses grundsätzliche Verständnis galt früher und gilt heute noch immer.

Die Zahl älterer Menschen ist in Deutschland in den letzten Jahren konstant gestiegen. Bis zum Jahr 2030 wird erwartet, dass die Anzahl der über 65-jährigen um rd. 33% zunehmen wird. Im Jahr 2060 wird nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes rund ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein.

Im Jahr 2013 lebten 4,4 Mio. 80-Jährige und Ältere in Deutschland, dies entsprach 5,4 % der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit fast 10 Mio. im Jahr 2050 vermutlich den bis dahin höchsten Wert erreichen. Diese Alterung wird zu einem deutlichen Anstieg der Pflegebedürftigen führen. Aus diesem Grund wird dem Immobilientyp Pflegeheim, aber auch dem betreuten Wohnen in Verbindung mit ambulanten Pflegeangeboten, eine sehr gute Zukunft vorausgesagt. Wohnformen wie privat organisierten Pflege-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern wird dagegen keine wesentliche Rolle zuwachsen. Pflege und Unterstützung immer Alter wird immer professioneller werden (müssen).

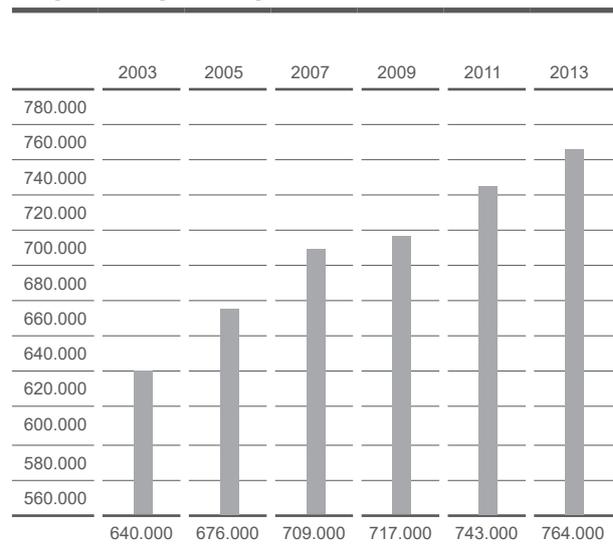
Mit der absehbaren Verabschiedung des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) wird der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff in die Praxis umgesetzt. Statt drei Pflegestufen wird es dann fünf Pflegegrade geben. Die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden dann auch auf Menschen mit nicht ausreichender Alltagskompetenz (z.B. an Demenz erkrankte Personen) erweitert. Dies führt zu einem Anwachsen der Anspruchsberechtigten. Das Gesetz soll am 1. Januar 2016 in Kraft treten. Das neue Begutachtungsverfahren und die Umstellung der Leistungsbeträge der Pflegeversicherung sollen zum 1. Januar 2017 wirksam werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. In 2014 lag das Transaktionsvolumen von Pflegeheimen in Deutschland bei € 811 Mio. Das Transaktionsvolumen ist damit schon das sechste Jahr in Folge gestiegen. Dies spiegelt einerseits den Anlagenotstand im festverzinslichen Bereich, gerade bei großen institutionellen Anlegern, sowie andererseits die Marktmeinung, dass Pflegeheime ein langfristig sicheres Investment sind, wider.

Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankaufsfaktoren liegen regelmäßig über dem 14fachen der Jahresmiete, nicht selten auch deutlich darüber. Dieser wird auch durch sogenannte „Aufteiler-Modelle“ angetrieben. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Apartments aufgeteilt. Die Apartments werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Dabei wird es stets darum gehen, eine differenzierte und niederschwellige Wohnform zu bieten, die nicht nur auf die Pflegebedürftigkeit ausgerichtet ist, sondern selbstbestimmtes Leben zulässt und trotzdem (Pflege-) Sicherheit vermittelt – ein Zuhause eben.

**Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland**



Quelle: destatis

## 4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	819,8	0,0
Zinseinnahmen	0,0	0,3	- 0,3
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>819,8</b>	<b>820,1</b>	<b>- 0,3</b>
Annuität	- 464,3	- 464,3	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 363,9	- 369,3	5,4
<i>davon Tilgung</i>	- 100,4	- 95,0	- 5,4
Reparaturaufwand	- 46,3	- 17,7	- 28,6
Nebenkosten	- 14,4	- 17,0	2,6
Sonstige Kosten	- 35,4	- 35,3	- 0,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 560,4</b>	<b>- 534,4</b>	<b>- 26,0</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>259,4</b>	<b>285,8</b>	<b>- 26,4</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 15,9	- 27,0	11,1
Ausschüttung	- 334,2	- 334,2	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	144,6	220,1	- 75,5
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>53,8</b>	<b>144,6</b>	<b>- 90,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

#### Mieteinnahmen

Die Einnahmen aus der Verpachtung an compassio betragen in 2015 T€ 819,8. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine Veränderungen.



#### Zinseinnahmen

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau erfolgte bisher keine Anlage der Liquiditätsreserve in längerfristig gebundene Wertpapiere. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt.

Im Vergleich zum Prospekt konnten resultierend aus der Niedrigzinsphase und der daraus bisher nicht erfolgten Liquiditätsanlage die geplanten Zinseinnahmen nicht vereinnahmt werden.

#### Sonstige Einnahmen

In 2015 ergaben sich wie im Vorjahr keine Sonstigen Einnahmen.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 464,3. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

#### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 46,3 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 28,6 höher. Die Aufwendungen liegen mit T€ 23,8 über dem prospektierten Wert von T€ 22,5. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Austausch Hydraulik Aufzug	20,0
Elektroreparaturen	5,8
Malerarbeiten	5,1
Fliesenreparaturen Treppenhäuser	5,1
Reparaturarbeiten Raumluftechnik	5,0
Gewährleistungsabnahme	3,8
Sonstige Reparaturaufwendungen	1,7
<b>Gesamt</b>	<b>46,3</b>

Für die Nachrüstung des Aufzugs aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen sind Kosten in Höhe von T€ 20,0 entstanden. In 2014 und 2015 fanden vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungs-

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	819,8	869,2	- 49,4
Zinseinnahmen	0,0	5,8	- 5,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>819,8</b>	<b>875,0</b>	<b>- 55,2</b>
Annuität	- 464,3	- 464,3	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 363,9	- 363,9	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 100,4	- 100,4	0,0
Reparaturaufwand	- 46,3	- 22,5	- 23,8
Nebenkosten	- 14,4	- 12,4	- 2,0
Sonstige Kosten	- 35,4	- 37,1	1,7
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 560,4</b>	<b>- 536,3</b>	<b>- 24,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>259,4</b>	<b>338,7</b>	<b>- 79,3</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 15,9	0,0	- 15,9
Ausschüttung	- 334,2	- 334,2	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	144,6	205,3	- 60,7
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>53,8</b>	<b>209,8</b>	<b>- 156,0</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

frist Abnahmen für verschiedene Bauabschnitte und Gewerke statt. Die höheren Reparaturaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus notwendigen Instandhaltungsarbeiten, die außerhalb der Gewährleistungsfrist lagen.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 14,4 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 19,0 um T€ 4,6 niedriger sowie zum prognostizierten Wert von T€ 12,4 um T€ 2,0 höher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	12,6	12,4	- 0,2
Nebenkosten GK <sup>1)</sup>	0,9	0,0	- 0,9
Sonstige Nebenkosten	0,9	0,0	- 0,9
<b>Gesamt</b>	<b>14,4</b>	<b>12,4</b>	<b>- 2,0</b>

<sup>1)</sup>Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Die im Vergleich zum Prospekt um T€ 2,0 höheren nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus einer höheren Grundsteuer aufgrund einer Erhöhung des Hebesatzes in 2010 von 300 % auf 380 %, Bankgebühren für die Kontoführung sowie sonstigen Nebenkosten, unter anderem für Kammerbeiträge.

### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie die Haftungsvergütung an den Komplementär. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 35,4 marginal um T€ 0,1 höher als im Vorjahr. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund der vertraglich indextierten Anpassung der Prüfungskosten. Im Vergleich zum prospektierten Wert von T€ 37,1 ergab sich mit T€ 35,4 eine Einsparung in Höhe von T€ 1,7. Durch die vertragliche Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergeben sich durch die im Vergleich zur Prospektierung niedrigeren Mieteinnahmen geringere Verwaltungsausgaben. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	29,3	31,0	+ 1,7
Prüfungskosten	4,1	4,1	0,0
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	2,0	2,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>35,4</b>	<b>37,1</b>	<b>+ 1,7</b>

<sup>1)</sup>Haftungsvergütung für die Komplementärin

### Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -27,0 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -15,9. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Wasserschaden	- 13,7	- 26,9
Rechts- und Beratungskosten <sup>1)</sup>	- 2,3	0,0
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1
<b>Gesamt</b>	<b>- 15,9</b>	<b>- 27,0</b>

<sup>1)</sup>Rechts- und Beratungskosten, die nicht im Zusammenhang mit dem Wasserschaden angefallen sind; hier für die Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln an Elektronik sowie an der TV-Anlage. Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Wasserschaden sind in der Position "Wasserschaden" enthalten.

Der Wasserschaden resultierte aus einem Abdichtungsproblem in der Küche, der sich auf darunter liegende Räume ausbreitete. Er stellte keine Mängelgewährleistung dar, der gegenüber den Leistungserbringern geltend gemacht hätte werden können.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 53,8 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 90,8 sowie zur Kalkulation um T€ 156,0 niedriger. Die Abweichung im Vergleich zum Prospekt ist im Wesentlichen auf später eintretende Mietanpassungen aufgrund einer stagnierenden Verbraucherpreisentwicklung, ausgebliebenen Zinseinnahmen in Folge des Nullzinsniveaus sowie höheren Reparaturkosten zurückzuführen. Im Vorjahresvergleich begründet sich der Liquiditätsrückgang mit einem um T€ 26,4 niedrigeren Einnahmenüberschuss bei gleichzeitig prospektierter Ausschüttung.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24,5
Sonstige Vermögensgegenstände	24,6
Guthaben bei Kreditinstituten	40,8
Sonstige Rückstellungen	- 4,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 31,2
Sonstige Verbindlichkeiten	- 0,8
<b>Gesamt</b>	<b>53,8</b>

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>	<b>24,5</b>



### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Schadenersatzansprüche	12,7
Funk Gruppe, Weiterberechnungen Wasserschaden	11,8
Sonstige Vermögensgegenstände	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>24,6</b>

Die Position "Schadenersatzansprüche" enthält Forderungen gegenüber zwei sich in der Insolvenz befindlichen Unternehmen. Aus der Weiterberechnung von Versicherungsansprüchen aus dem Wasserschaden bestehen gegenüber dem Versicherungsmaklerpool, der Funk Gruppe, zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von T€ 11,8. Die weiteren Sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 0,1 betreffen Kostenweiterberechnungen von Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen) und sind beglichen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den übrigen Sonstigen Vermögensgegenständen aus den Schadenersatzansprüchen noch die Ansprüche gegenüber einem Unternehmen in Höhe von T€ 8,4 sowie gegenüber den Funk Gruppe Forderungen in Höhe von T€ 1,5 offen.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Hypovereinsbank AG	40,5
Müncher Bank	0,1
Landesbank Baden-Württemberg	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>40,8</b>

### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	2,0
Prüfung Jahresabschluss 2015 Objektgesellschaft	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>4,0</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Osma Aufzüge, Nachrüstung	14,0
compassio GmbH & Co. KG, Brandmeldeanlage	9,4
Tec Immobilienservice GmbH, Reparaturarbeiten	5,1
Noerr LLP, Rechtsberatung	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>31,2</b>

Bei den Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 14,0 gegenüber der Firma Osma Aufzüge sowie in Höhe von T€ 5,1 gegenüber der Firma Tec Immobilienservice GmbH handelt es sich um zum Bilanzstichtag 31.12.2015 offene Verbindlichkeiten aus Reparaturarbeiten. Die Firma Osma Aufzüge führte Reparaturarbeiten am Aufzug durch, während die Firma Tec Immobilienservice GmbH Instandhaltungsarbeiten an den Fliesenfugen in den Treppenhäusern vornahm. Bei der Position gegenüber dem Pächter compassio GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 9,4 handelt es sich um Instandsetzungsarbeiten nach einem Brand an der Brandmeldeanlage. Die Verbindlichkeit gegenüber der Kanzlei Noerr LLP in Höhe von T€ 2,8 betraf Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Rechtsfragen gegenüber dem Pächter compassio. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>0,8</b>

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich bei der Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" um einbehaltene Ausschüttungen aufgrund von offenen Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren noch T€ 0,2 nicht ausgeglichen.

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 7.100.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,54 % / 1,0% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2022
Darlehensstand 31.12.2015	€ 6.506.346
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	8,36 %

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg,

wurde 2007 ein Darlehensvertrag über € 7,1 Mio. mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins langfristig abzusichern, wurden 3 Zinstauschgeschäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Dieser hat den zum Bilanzstichtag 31.12.2015 geltenden vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge für die zweite Swapperiode bis 31.12.2015 von 5,54 % p.a. In der aktuell seit 01.01.2016 begonnenen dritten Swapperiode mit Laufzeit bis zum 30.12.2022 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge von 6,05 % p.a.

#### 4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Aus der Initialphase ergaben sich vortragsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die nach § 15a Abs. 2 Einkommensteuergesetz dazu führen, dass anfallende steuerliche Gewinne aus dieser Einkunftsart mit den vorgetragenen steuerlichen Verlusten verrechnet werden. Das führt dazu, dass den Gesellschaftern bis zum Jahr 2016 kein positives steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen wird. Erstmals im Jahr 2017 unterliegt ein Teil des steuerlichen Ergebnisses, ab dem Jahr 2018 das vollständige steuerliche Ergebnis, der Versteuerung durch die Finanzverwaltung. Die steuerliche Veranlagung von Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt davon unberücksichtigt. Bei dem nachstehend ausgewiesenen steuerlichen Ergebnis handelt es sich daher bis zum Jahr 2016 ausschließlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2015 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

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

Aufgrund der Tatsache, dass für die kurzfristige Anlage der Liquiditätsreserve auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt, sind im Geschäftsjahr 2015 keine Einkünfte aus Kapitalvermögen angefallen.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50865. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 8 vom 21.09.2016 versandt.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Bei der Fondsgesellschaft fallen gegebenenfalls neben Mieterträgen auch Zinserträge an, die der Kapitalertragsteuer und dem Solidaritäts-

zuschlag unterliegen. Die Anrechnung der Kapitaleinkünfte erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird von der Fondsgesellschaft zusammen mit dem steuerlichen Ergebnis ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das steuerliche Ergebnis automatisch mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche zu verzinsen.

#### **4.6 BETRIEBSPRÜFUNG**

Für die Jahre 2010 bis 2013 fand im Zeitraum vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt München statt. Sie führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen.

#### **4.7 AUSSCHÜTTUNG**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.



*Südseite der Fondsimmobilie*



*Frontseite des Gebäudes mit Haupteingang*



*Ostseite des Gebäudes*

## 5. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015		2014
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	7.916.712,00		8.079.770,00
II.	Finanzanlagen	0,00	7.916.712,00	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.588,97		577,24
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	24.480,50		33.085,42
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	40.827,93	89.897,40	124.848,70
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		812.359,00	871.084,00
<b>Summe</b>			<b>8.818.968,40</b>	<b>9.109.365,36</b>
Passiva		2015		2014
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	5.487.000,00		5.487.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	260.000,00		260.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.129.455,68		- 1.795.208,16
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.953,11		- 3.953,11
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 1.337.018,76	2.276.572,45	- 1.459.083,32
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	4.020,38	4.020,38	3.941,54
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 109.366,27	6.506.346,07		6.606.736,19
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 31.229,50	31.229,50		3.857,22
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 800,00	800,00	6.538.375,57	6.075,00
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>8.818.968,40</b>	<b>9.109.365,36</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	819.787,56	819.787,56
2. Sonstige betriebliche Erträge	16.856,10	6.685,33
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 171.945,37	- 163.058,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 166.035,33	- 149.720,71
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	347,90
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 363.951,43	- 369.325,59
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	134.711,53	144.716,49
8. Sonstige Steuern	- 12.646,97	- 12.646,97
9. Jahresüberschuss	122.064,56	132.069,52
10. Verlustvortrag	- 1.459.083,32	- 1.591.152,84
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 1.337.018,76</b>	<b>- 1.459.083,32</b>

### 5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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. Juni 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 6. ANHANG

### 6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMog) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

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

### 6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

### 6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Fondsgesellschaft

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

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

#### Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 5.887.516,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.506.346,07.

### 6.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 10 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

#### Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,5 % des Kommanditkapitals von € 4.405.000. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 130.946,93 aus.

#### Beirat

Nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages kann ein Beirat gebildet werden. Im Geschäftsjahr 2015 wurde auf die Bildung eines Beirates von den Gesellschaftern verzichtet.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

### 6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 03. Juni 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

### 1. Beteiligungsfonds 34 Geretsried GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung <sup>2)</sup>	2.416.732,81	- 319.876,80	2.096.856,01	319.876,80	2.023.143,99	2.096.856,01	2.416.732,81
	<b>2.416.732,81</b>	<b>- 319.876,80</b>	<b>2.096.856,01</b>	<b>319.876,80</b>	<b>2.023.143,99</b>	<b>2.096.856,01</b>	<b>2.416.732,81</b>

### 2. Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	1.082.829,00	0,00	1.082.829,00	0,00	0,00	1.082.829,00	1.082.829,00
Gebäude	7.946.098,16	0,00	7.946.098,16	152.958,00	1.242.126,16	6.703.972,00	6.856.930,00
Außenanlagen	192.020,00	0,00	192.020,00	10.100,00	62.109,00	129.911,00	140.011,00
	<b>9.220.947,16</b>	<b>0,00</b>	<b>9.220.947,16</b>	<b>163.058,00</b>	<b>1.304.235,16</b>	<b>7.916.712,00</b>	<b>8.079.770,00</b>

### 3. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 34 aus Fonds- und Objektgesellschaft

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	<b>11.637.679,97</b>	<b>- 319.876,80</b>	<b>11.317.803,17</b>	<b>482.934,80</b>	<b>3.327.379,15</b>	<b>10.013.568,01</b>	<b>10.496.502,81</b>

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2009 an der Objektgesellschaft: € 4.120.000

<sup>2)</sup> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Geretsried GmbH & Co. KG



*Südseite der Fondsimmoblie*



*Frontseite des Gebäudes mit Haupteingang*



*Ostseite des Gebäudes*

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
[anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)