

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

35

FONDS

SENIORENZENTRUM CHIEMGAU, TRAUNSTEIN





Fondsimmobilie Seniorenzentrum Chiemgau



Eingang Seniorenzentrum



Nordwestansicht auf die Fondsimmobilie

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHE PFLEGEIMMOBILIEN	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	JAHRESABSCHLUSS 2015	14
6.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 35 Traunstein GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2009
Anzahl Anleger	89 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 9.814,4
Eigenkapital	T€ 4.575,0
Agio	T€ 216,3
Erbschaft- und schenkungssteuerlicher Wert	97,01% auf den 01.01.2016

## Fondsobjekt Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein

Standort	Haslacher Straße 39, 83278 Traunstein
Objektart	Pflegeheim
Baujahr	2009/2010
Mietfläche	5.139 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	1
Betten	119
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 695.550
Mietvertrags-Restlaufzeit	
Webseite	<a href="http://www.asb-casa-vital.de/traunstein.html">http://www.asb-casa-vital.de/traunstein.html</a>

## Standort des Fondsobjektes



Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein

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

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	695,6	699,4
Zinsen für Bankdarlehen	- 248,5	- 253,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 97,5	- 92,4
Bewirtschaftungskosten	- 41,0	- 38,4
Reparaturaufwand	0,0	- 36,9
Wasserschaden	- 35,2	- 15,4
Ausschüttungen	- 289,7	- 289,7
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 7,8	0,0
Darlehen ILG Holding GmbH <sup>2)</sup>	66,0	0,0
<b>Ergebnis</b>	<b>41,9</b>	<b>- 27,0</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,25	6,25
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,13	2,02
Steuerliches Ergebnis in T€	220,5	75,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK	4,82	1,64
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	15,98	11,16
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	75,89	80,14

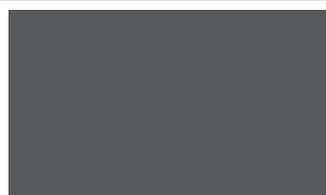
Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	36,6	- 5,2
Fremdkapital per 31.12.	4.523,2	4.620,7

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

<sup>2)</sup>Aufgrund des Wasserschadens und der dadurch entstandenen Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten ist durch den aktuell laufenden Rechtsstreit nicht davon auszugehen, dass die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Wasserschaden bisher getragenen Aufwendungen zeitnah wieder zurückfließen werden bzw. dass Nachzahlungen des ASB aufgrund vorgenommener Mietkürzungen zu erwarten sind. Die ILG Holding GmbH hat zur Liquiditätsunterstützung der Fondsgesellschaft nach Gesellschafterbeschlussfassung ein Darlehen in Höhe von T€ 100,0 ausgereicht. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 betrug die Inanspruchnahme T€ 66,0.

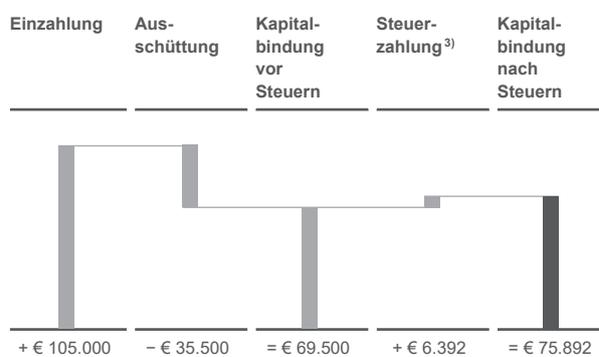
## Mietvertrags-Restlaufzeiten

Seniorenzentrum Chiemgau, Traunstein (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. 8 haben wir Sie darüber informiert, dass wir in diesem Jahr bei der Ausschüttung eine Reduzierung von prospektgemäß vorgesehenen 6,5 % p.a. um 0,5 % auf 6,0 % p.a. 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.

3. Darüber hinaus sind aufgrund von notwendigen Reparaturen im Zusammenhang mit dem Wasserschaden vom September 2012 und den Aufwendungen für den laufenden Rechtsstreit Ausgaben angefallen, die die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft belasten. Mit Darlehensgewährung durch die ILG Holding GmbH nach Gesellschafterbeschlussfassung ging es in der gegenwärtigen Situation darum, diese im Moment nicht zur Verfügung stehenden Beträge zwischenzufinanzieren und somit Liquiditätseingpässe zu vermeiden. Bei erfolgreichem Ausgang des Rechtsstreits unterstellen wir den Rückfluss der verauslagten Liquidität für Reparaturaufwendungen an die Fondsgesellschaft und damit die Rückzahlung des gewährten Darlehens an die ILG.

Allein diese drei Sachverhalte sind für diese Maßnahmen verantwortlich. Die wirtschaftliche Grundlage des Investment – die erfolgreiche Bewirtschaftung des Altenpflegeheims durch den Mieter ASB – ist nach wie vor gegeben. Das Seniorenzentrum Chiemgau ist in der Zwischenzeit in Traunstein etabliert, das auch mit der nachhaltig guten Auslastung belegt werden kann.

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

München, den 30. 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).

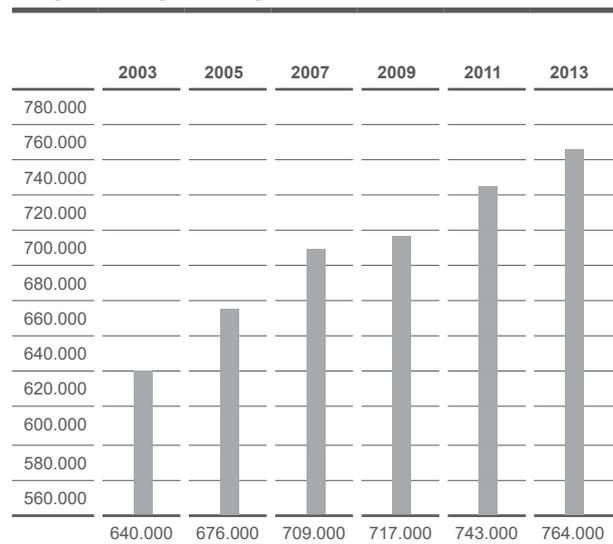
Mit der absehbaren Verabschiedung des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) wird der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff in die Praxis umgesetzt. Statt drei Pflegestufen wird es dann fünf Pflegegrade geben. Die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung werden dann auch auf Menschen mit nicht ausreichender 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	695,6	695,6	0,0
Zinseinnahmen/Veräußerungserlös Wertpapier	0,0	3,9	- 3,9
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>695,6</b>	<b>699,4</b>	<b>- 3,8</b>
Annuität	- 346,0	- 346,0	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 248,5	- 253,6	5,1
<i>davon Tilgung</i>	- 97,5	- 92,4	- 5,1
Reparaturaufwand	0,0	- 36,9	36,9
Nebenkosten	- 3,6	- 1,0	- 2,6
Sonstige Kosten	- 37,4	- 37,4	0,0
Wasserschaden	- 35,2	- 15,4	- 19,8
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 422,2</b>	<b>- 436,7</b>	<b>14,5</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>273,3</b>	<b>262,7</b>	<b>10,6</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 7,8	0,0	- 7,8
Ausschüttung	- 289,7	- 289,7	0,0
Darlehen ILG Holding GmbH	66,0	0,0	66,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	- 5,2	21,8	- 27,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>36,6</b>	<b>- 5,2</b>	<b>41,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen wie im Vorjahr T€ 695,6. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 0,5 zum Kalkulationswert begründet sich aus einem um 0,02% leicht geringeren Indexwert bei der Mietanpassung nach [REDACTED].

#### Zinseinnahmen

Das Wertpapier über T€ 50,0 bei der Deutschen Pfandbriefbank wurde im Vorjahr zur Begleichung notwendiger Instandsetzungsarbeiten infolge des Wasserschadens vom September 2012 verkauft. Daraus ergab sich im Vorjahr ein Veräußerungserlös von T€ 3,9. Für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten erfolgt seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 346,0. 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

In 2015 sind keine Reparaturaufwendungen angefallen. Die Einsparung zum Prospekt in Höhe von T€ 22,0 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart.

#### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 3,6 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 1,0 um T€ 2,6 sowie zum prospektierten Wert mit T€ 3,6 höher. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus höheren Kosten für die Bankkontoführung (2015 mit € 3,3 zu 2014 mit T€ 0,4, die im Vorjahr mit den vereinnahmten Zinseinnahmen saldiert wurden) sowie Kosten für das Bonitätscontrolling des Mieters von T€ 0,3.

Die prospektierten Werte für Prüfungskosten des Jahresabschlusses von T€ 3,3 und der Haftungsvergütung für die Komplementärin von T€ 1,0 wurden aufgrund einer sachlichen Trennung von den Betriebskosten des Objektes, die bei den Nebenkosten dargestellt werden, nachfolgend zu den Sonstigen Kosten umgliedert. Bei den nicht umlegbaren Nebenkosten ergaben sich nach Umgliederung Mehrausgaben im Vergleich zum Prospekt von T€ 3,6, die nach nachstehend dargestellt sind.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Nebenkosten GK <sup>1)</sup>	3,3	0,0	- 3,3
Sonstige Nebenkosten <sup>2)</sup>	0,3	0,0	- 0,3
<b>Gesamt</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>- 3,6</b>

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

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen	695,6	696,1	- 0,5
Zinseinnahmen/Veräußerungserlös Wertpapier	0,0	3,8	- 3,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>695,6</b>	<b>699,9</b>	<b>- 4,3</b>
Annuität	- 346,0	- 346,0	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 248,5	- 248,5	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 97,5	- 97,5	0,0
Reparaturaufwand	0,0	- 22,0	22,0
Nebenkosten	- 3,6	0,0	- 3,6
Sonstige Kosten	- 37,4	- 37,4	0,0
Wasserschaden	- 35,2	0,0	- 35,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 422,2</b>	<b>- 405,4</b>	<b>- 16,8</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>273,3</b>	<b>294,5</b>	<b>- 21,2</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 7,8	0,0	- 7,8
Ausschüttung	- 289,7	- 289,7	0,0
Darlehen ILG Holding GmbH	66,0	0,0	66,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	- 5,2	123,6	- 128,8
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>36,6</b>	<b>128,4</b>	<b>- 91,8</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

### 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 die Komplementärin. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 37,4 auf Vorjahresniveau sowie prospektiert im Plan. 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	33,1	33,1	0,0
Prüfungskosten	3,3	3,3	0,0
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	1,0	1,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>37,4</b>	<b>37,4</b>	<b>0,0</b>

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

### Wasserschaden

In 2015 sind nicht umlegbare Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Wasserschaden von insgesamt T€ 35,2 angefallen. Diese setzen sich zusammen aus Aufwendungen für Reparaturarbeiten in Höhe von T€ 43,1, denen Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzansprüche von T€ 31,6 gegenüberstehen. Weiterhin sind Rechts- und

Beratungskosten sowie Gerichtskosten von 19,6 angefallen. Für die Mängelverfolgung wurden T€ 4,2 aufgewendet. Im Vorjahr betrug der saldierte Aufwand aus Aufwendungen und Versicherungsentschädigungen T€ 15,4. Da es sich zum 31.12.2015 um eine Stichtagsbetrachtung der Aufwendungen sowie der Schadenersatzzahlungen durch die Versicherung handelt, steht erst nach Abschluss des derzeitigen gerichtlichen Verfahrens fest, ob alle bisherigen Aufwendungen von der Versicherung und/oder dem Verursacher des Wasserschadens übernommen werden. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Angaben in T€
Reparaturaufwendungen	43,1
Rechts- und Beratungskosten, Gerichtskosten	19,6
Mängelverfolgung	4,2
Versicherungsentschädigungen	- 31,7
<b>Gesamt</b>	<b>35,2</b>

### Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -7,8. Die Zusammensetzung der

liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Rechts- und Beratungskosten <sup>1)</sup>	- 7,5	0,0
Periodenfremder Aufwand <sup>2)</sup>	- 0,4	0,0
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>- 7,8</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup>Rechts- und Beratungskosten in 2015: T€: 7,5 für Gerichtsverfahren gegen die Richard Sem Bau wegen Nichterfüllung des Werkvertrages und ausstehenden Werklohns.

<sup>2)</sup>Periodenfremder Aufwand in 2015: T€ 0,8 aus nicht weiterberechenbaren Aufwendungen für Müllentsorgung.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,25 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.

### Darlehen ILG Holding GmbH

Die ILG Holding GmbH hat zur Liquiditätsunterstützung der Fondsgesellschaft nach Gesellschafterbeschlussfassung ein Darlehen in Höhe von T€ 100,0 ausgereicht. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 betrug die Inanspruchnahme T€ 66,0. Aufgrund des Wasserschadens und der dadurch entstandenen Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten ist durch den aktuell laufenden Rechtsstreit nicht davon auszugehen, dass die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Wasserschaden bisher getragenen Aufwendungen zeitnah wieder zurückfließen werden bzw. dass Nachzahlungen des ASB aufgrund vorgenommener Mietkürzungen zu erwarten sind. Die ILG hat sich als Initiatorin und Verwalterin der Immobilie mit Gesellschafterbeschluss vom 26.06.2015 bei 96,80 % Zustimmung der Gesellschafter dazu bereit erklärt, der Fondsgesellschaft zwei Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von jeweils T€ 50,0 zur Verfügung zu stellen. Die Auszahlungen erfolgten in 2014 mit insgesamt T€ 60,0 sowie in 2015 mit weiteren T€ 6,0. Im Soll-Ist-Vergleich erfolgt der saldierte Liquiditätszugang mit T€ 66,0 als Ausweis in 2015. Die aufgrund des Wasserschadens angefallenen Mehraufwendungen stellen eine außerordentliche Liquiditätsbelastung dar, die nicht durch eine im Prospekt kalkulierte Liquiditätsreserve abgedeckt werden kann. Mit der Darlehensgewährung ging es in der gegenwärtigen Situation darum, diese im Moment nicht zur Verfügung stehenden Beträge zwischenzufinanzieren und somit Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Bei erfolgreichem Ausgang des Rechtsstreits unterstellen wir den Rückfluss der verauslagten Liquidität für Reparaturaufwendungen an die Fondsgesellschaft und damit die Rückzahlung des gewährten Darlehens an die ILG.

Darlehenssumme	€ 100.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5%
Inanspruchnahme zum 31.12.2015	€ 66.000

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 36,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 41,8 höher sowie zum Prospekt um T€ 91,8 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aus dem Liquiditätszufluss des nach Gesellschafterbeschluss von der ILG Holding GmbH bereitgestellten Zwischenfinanzierungsdarlehens. Die Abweichung der Liquiditätsreserve zum Prospekt ist im Wesentlichen auf den Wasserschaden und die dadurch entstandenen Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen. Wie im Abschnitt "Darlehen ILG Holding GmbH" berichtet, ist aus dem aktuell laufenden Rechtsstreit nicht davon auszugehen, dass die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Wasserschaden bisher getragenen Aufwendungen zeitnah wieder zurückfließen werden. Die fehlenden Zinseinnahmen und die durch den Wasserschaden entstandene Liquiditätsbelastung werden durch die Liquiditätsreserve und mittels eines ILG-Darlehens ausgeglichen. Die plangemäße Reserve wird hierdurch deutlich reduziert.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38,0
Sonstige Vermögensgegenstände	69,6
Guthaben bei Kreditinstituten	25,4
Sonstige Rückstellungen	- 3,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	- 6,8
<b>Gesamt</b>	<b>36,6</b>

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Arbeiter-Samariter-Bund, Interimsversorgung	38,0
<b>Gesamt</b>	<b>38,0</b>

Bei der Forderung gegenüber dem Pächter Arbeiter-Samariter-Bund handelt es sich eine geltende gemachte Mietminderung für die Monate Februar und März 2014 sowie Januar 2015. Mit der Mietminderung wurden in den beiden Monaten in 2014 die Kosten für die Interimsversorgung in diesem Zeitraum in Abzug gebracht. Die Mietforderung für Januar 2015 begründet sich wie in 2014 aus geltend gemachter Mietminderung aufgrund von Kosten für die Interimsversorgung. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist die Forderung noch offen. Diese ist Gegenstand der gerichtlichen Auseinandersetzung.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Schadenersatzanspruch Wasserschaden	69,6
<b>Gesamt</b>	<b>69,6</b>

Der Schadenanspruch durch den Wasserschaden gegenüber der Versicherung hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 81,0 in 2015 durch geleistete Zahlungen von T€ 11,4 auf T€ 69,6 vermindert. In der Position "Schadenersatzanspruch Wasserschaden" in Höhe von T€ 69,6 enthalten sind Mietminderungen des ASB sowie die für die Interimsversorgung entstandenen Aufwendungen. Die Versicherungsentschädigung wurde auf T€ 112,0 geschätzt. Darin enthalten sind rd. T€ 59,0 aus der Mietminderung für die Jahre 2012 bis 2014 sowie Kosten für die Interimsversorgung von rd. T€ 13,0. In Abzug gebracht wurden selbst zu tragende Kosten, beispielsweise Aufwendungen für Dokumentation der Instandsetzungsarbeiten oder Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 26,0 sowie Auflösung einer Rückstellung von T€ 5,0 aus dem Vorjahr. Daraus ergab sich ein Schadenersatzanspruch in Höhe von T€ 81,0.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Bank für Sozialwirtschaft	25,2
Münchener Bank	0,1
Deka Bank	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>25,4</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	3,3
<b>Gesamt</b>	<b>3,3</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten	66,2
Sem Richard Bau GmbH, Einbehalt	15,0
Noerr LLP, Honorarrechnung Rechtsberatung	2,5
ILG Holding GmbH, Höchstkostengarantie	1,3
HLS-Tec Piendl GmbH, Einbehalt	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>86,3</b>

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 66,2 handelt es sich um gegenüber der ILG Holding GmbH gestundete Verwaltungsvergütungen für die Fonds- und Objektverwaltung. Die Verbindlichkeit über T€ 15,0 gegenüber der Richard Sem Bau GmbH begründet sich aus der Schlussrechnung. Aufgrund unterschiedlicher Ansichten zwischen der Richard Sem Bau GmbH und der Fondsgesellschaft in Bezug auf die Stellung der Schlussrechnung bedurfte der Sachverhalt zunächst einer gerichtlichen Klärung. Da keine Einigung erzielt werden konnte, klagte die Sem Bau GmbH einen Betrag in Höhe von rd. T€ 47,0 ein. Durch einen

gerichtlichen Vergleich in 2015 konnte der Streit mit Zahlung einer Vergleichssumme von T€ 15,0 beigelegt werden. Bei der Position gegenüber Noerr LLP in Höhe von T€ 2,5 handelt es sich eine zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit für allgemeine Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Wasserschaden. Die Verbindlichkeit in Höhe von T€ 1,3 gegenüber der ILG Holding ergibt sich durch einen Höchstkostengarantievertrag zwischen der ILG Holding und der Fondsgesellschaft. Diese setzt sich als Saldo aus der Vergleichssumme des Rechtsstreits mit der Richard Sem Bau GmbH in Höhe von T€ 2,6 und der Abschreibung des Einbehalts in Folge von Verjährung bei der Firma Swietelsky und Böhmer in Höhe von T€ 3,9 zusammen. Bei der Verbindlichkeit über T€ 1,2 gegenüber der HLS-Tec Piendl GmbH handelt es sich um einen Einbehalt aufgrund fehlender Teilausführungen bei der Durchführung der Sanierungsarbeiten an der Lüftungsanlage.

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung neben der gestundeten Verwaltungsvergütung in Höhe von T€ 66,2 noch der Sicherheitseinbehalt gegenüber der Firma HLS-Tec Piendl GmbH über T€ 1,2 sowie Verbindlichkeiten aufgrund der Höchstkostengarantie gegenüber der ILG Holding GmbH in Höhe von T€ 1,3 offen. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	3,6
Zinsen 2015 Darlehen ILG Holding GmbH	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>6,8</b>

Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Bei der Verbindlichkeit gegenüber der ILG Holding GmbH handelt es sich um Zinsen aus den beiden durch die ILG Holding bereitgestellten Darlehen in Höhe von jeweils T€ 50,0 (siehe Abschnitt "Darlehen ILG Holding GmbH"). Zum Berichtszeitpunkt sind die Sonstigen Verbindlichkeiten noch offen.

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Bank für Sozialwirtschaft AG
Ursprungsdarlehen	€ 5.000.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,42% / 1,5% zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.06.2020
Darlehensstand 31.12.2015	4.523.151
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	9,54 %

Mit der finanzierenden Bank, der Bank für Sozialwirtschaft AG, wurde 2009 ein Darlehensvertrag über € 5,0 Mio. für ein Forward-Darlehen abgeschlossen. Das Forward-Darlehen wurde zur langfristigen Zinssicherung vereinbart. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte am 30.06.2010. Der Zinssatz ist bis zum 30.06.2020

mit 5,42 % p.a. festgeschrieben. Dieser Zinssatz beinhaltet einen Zinsaufschlag von 0,39 % p.a. für die rd. einjährige Vorlaufzeit. Die Tilgung beträgt 1,5 % p.a. vom Ursprungsdarlehensbetrag von € 5,0 Mio. zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen.

#### 4.5 DARLEHEN ILG HOLDING GMBH ZUM 31.12.2015

Darlehenssumme	€ 100.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,00 %
Inanspruchnahme zum 31.12.2015	€ 66.000

#### 4.6 STEUERLICHES ERGEBNIS

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 (4,82%)	€ 4.820
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 0

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.759 um € 61 höhere steuerliche Ergebnis resultieren insbesondere aus den Aufwendungen aus dem Wasserschaden (Verauslagungen sowie Kosten für Rechtsberatung aus dem Rechtsstreit) und Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung für Körperschaften unter der Steuernummer 143/505/50527. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 9 vom 30.09.2016 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 Solidaritätszuschlag 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.

#### 4.7 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. Hiervon ausgenommen sind Zweitmarktkäufer in den Jahren 2010 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

#### 4.8 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 6,25 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte plangemäß in jeweils monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.



Fondsimmobilie Seniorenzentrum Chiemgau in Traunstein



Eingangsbereich



Innenhof

## 5. JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

<b>Aktiva</b>		<b>2015</b>		<b>2014</b>
		in €		in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	7.236.760,77		7.378.461,77
II.	Finanzanlagen	0,00	7.236.760,77	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.964,53		35.066,40
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	69.570,19		83.491,51
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	25.385,96	132.920,68	5.383,13
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		283.126,00	302.652,00
<b>Summe</b>			<b>7.652.807,45</b>	<b>7.805.054,81</b>
<b>Passiva</b>		<b>2015</b>		<b>2014</b>
		in €		in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	4.575.000,00		4.575.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	216.250,00		216.250,00
IV.	Ausschüttungen	- 1.665.187,20		- 1.375.500,00
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 1.212,95		- 1.212,95
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 157.554,89	2.967.294,96	- 359.337,84
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	3.284,63	3.284,63	3.220,23
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 102.913,45	4.523.151,49		4.620.670,98
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 86.257,62	86.257,62		64.187,61
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: € 72.818,75	72.818,75	4.682.227,86	61.776,78
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>7.652.807,45</b>	<b>7.805.054,81</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	695.550,24	695.550,24
2. Sonstige betriebliche Erträge	15.830,52	142.614,99
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 141.701,00	- 141.701,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 116.191,30	- 249.258,73
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	360,66
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 251.705,51	- 253.650,10
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	201.782,95	193.916,06
8. Sonstige Steuern	0,00	0,00
9. Jahresüberschuss	201.782,95	193.916,06
10. Verlustvortrag	- 359.337,84	- 553.253,90
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>- 157.554,89</b>	<b>- 359.337,84</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 35 Traunstein GmbH & Co. KG, München, 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 05. August 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.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

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

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: € 4.013.104,77.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

\_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: € 4.523.151,49.

### 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 TAL 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: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

#### 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 04. August 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 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	1.334.666,77	0,00	1.334.666,77	0,00	0,00	1.334.666,77	1.334.666,77
Gebäude	6.421.224,76	0,00	6.421.224,76	128.425,00	701.666,76	5.719.558,00	5.847.983,00
Außenanlagen	252.239,13	0,00	252.239,13	13.276,00	69.703,13	182.536,00	195.812,00
	<b>8.008.130,66</b>	<b>0,00</b>	<b>8.008.130,66</b>	<b>141.701,00</b>	<b>771.369,89</b>	<b>7.236.760,77</b>	<b>7.378.461,77</b>



*Südostansicht des Gebäudeensembles*



*Nordostansicht auf die Fondsimmoblie*



*Eingang Seniorenzentrum Chiemgau*

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)