

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

37

FONDS

GEP, GARMISCH-PARTENKIRCHEN
NEL MEZZO, GEISLINGEN
UEZ, UNTERSCHLEISSHEIM





Einkaufszentrum GEP in Garmisch-Partenkirchen



Einkaufszentrum Nel Mezzo in Geislingen



Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015	16
6.	ANHANG	19

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Str.439, 81241 München
Emissionsjahr	2011
Anzahl Anleger	1.334 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 86.305,0
Eigenkapital	T€ 47.598,0
Agio	T€ 2.380,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	60,28% auf den 01.01.2016
Beirat	Axel Hermann, Künzelsau-Gaisbach Gert Schirmer, Coburg Dr. Hansjörg Tschakert, Hilden

¹⁾Quelle: Michael Bauer Research GmbH/CIMA GmbH/BE Handelsberat. GmbH, München, 2016

Fondsobjekt GEP, Garmisch-Partenkirchen

Standort	von-Brug-Straße 7 - 11, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	103,5 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	152,1 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2009/2010
Mietfläche	11.375 m ²
Mieteinheiten	31 ³⁾
Stellplätze	334
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 2.272.609
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	
Webseite	www.gep-garmisch.de

²⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

³⁾Davon 12 Handelsflächen, 17 Wohnungen, 1 Fitnesscenter, 1 Photovoltaikanlage

Fondsobjekt Nel Mezzo, Geislingen

Standort	Bahnhofstraße 94, 73312 Geislingen an der Steige
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	95,6 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	144,5 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2011
Mietfläche	10.795 m ²
Mieteinheiten	21 ⁵⁾
Stellplätze	279
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.759.778
Mietvertrags-Restlaufzeit ⁴⁾	
Webseite	www.nel-mezzo.de

⁴⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

⁵⁾Davon 18 Handelsflächen, 1 Automat, 1 Photovoltaikanlage, 1 Werbefläche

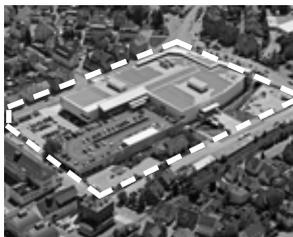
Fondsobjekt UeZ, Unterschleißheim

Standort	Morsestraße 1, 85716 Unterschleißheim
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	112,0 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	72,0 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2011
Mietfläche	7.054 m ²
Mieteinheiten	13 ⁷⁾
Stellplätze	282
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.150.669
Mietvertrags-Restlaufzeit ⁶⁾	
Webseite	www.u-e-z.de

⁶⁾Gewichtet mit Jahresnettomiete

⁷⁾Davon 10 Handelsflächen, 2 Automaten, 1 Photovoltaikanlage

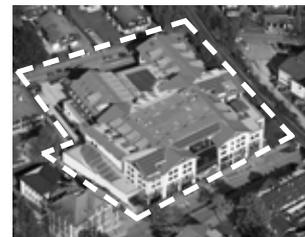
Standorte der Fondsobjekte



Nel Mezzo, Geislingen



UeZ, Unterschleißheim



GEP, Garmisch-Partenkirchen

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

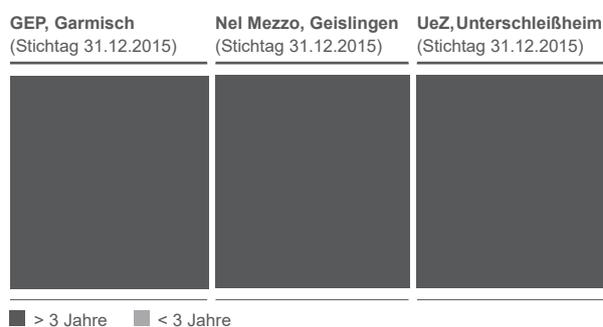
Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	5.216,6	5.211,5
Zinsen für Bankdarlehen	- 1.044,6	- 1.050,4
Tilgung für Bankdarlehen	- 200,6	- 205,1
Bewirtschaftungskosten	- 476,3	- 464,8
Reparaturaufwand	- 79,9	- 54,2
Ausschüttungen	- 2.863,8	- 2.863,8
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	157,3	147,6
Ergebnis	708,7	720,8

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,42	0,43
Steuerliches Ergebnis in T€	2.067,6	2.281,6
Steuerliches Ergebnis in % des EK	4,34	4,79
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	13,67	9,32
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	84,47	88,63

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	3.632,1	2.923,4
Fremdkapital per 31.12.	35.175,0	35.375,6

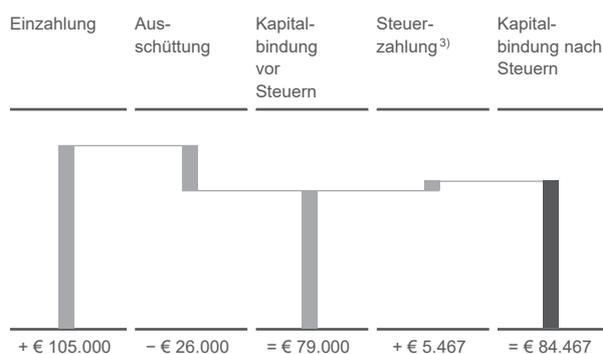
¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾



¹⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



³⁾ bei Steuersatz 40 %

Hinweis

Die Berichterstattung im Vorjahr zum Geschäftsjahr 2014 erfolgte am 20. Mai 2016. Aufgrund der zeitlichen Nähe zur vorangegangenen Anlegerinformation beschränkt sich der vorliegende Jahresbericht auf eine detaillierte Darstellung zur wirtschaftlichen Fondsentwicklung in 2015.

Im kommenden Geschäftsbericht erfolgt wie gewohnt neben einer umfassenden Berichterstattung zu Objektinformationen und zum Geschäftsverlauf der Mieter eine Zusammenfassung als Fonds- und Objekt-"Highlights" des vergangenen Jahres.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 zeichnete sich in seiner wirtschaftlichen Entwicklung bis auf die bekannten Einflussgrößen bei Zinseinnahmen und Nebenkosten plangemäß dar. Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine komfortable Mehrliquidität gegenüber dem Prospekt in Höhe von T€ 661,0.

Die Mehrliquidität von T€ 661,0 zum Prospekt lässt sich im Wesentlichen auf die Kaufpreisanpassung zurückführen. Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich eine Mehrliquidität von T€ 644,0. Der Differenzbetrag von T€ 17,0 ist ein Saldo aus nicht in Anspruch genommenem kalkulierten Mietausfallwagnis sowie nicht verbrauchten Instandhaltungsaufwendungen reduziert um die entfallenden prospektierten Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten und aus erhöhten nicht umlegbaren Nebenkosten

Die Standorte in Garmisch, Geislingen und Unterschleißheim werden nunmehr seit mehreren Jahren bewirtschaftet. Bei allen 3 Handelsimmobilien ist die Markteinführungsphase erfolgreich abgeschlossen. Sie sind an ihren jeweiligen Standorten in der Zwischenzeit erfolgreich eingeführt und gehören zum etablierten Einzelhandelsangebot der Städte. Zu dieser Entwicklung hat auch unser aktives Centermanagement beigetragen, um die Objekte und insbesondere die Mieter mit ihren vielfältigen Angeboten richtig und nachhaltig zu positionieren.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2015 informieren wir Sie wie gewohnt über die wirtschaftliche Fondsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie zum Prospekt.

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 30. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

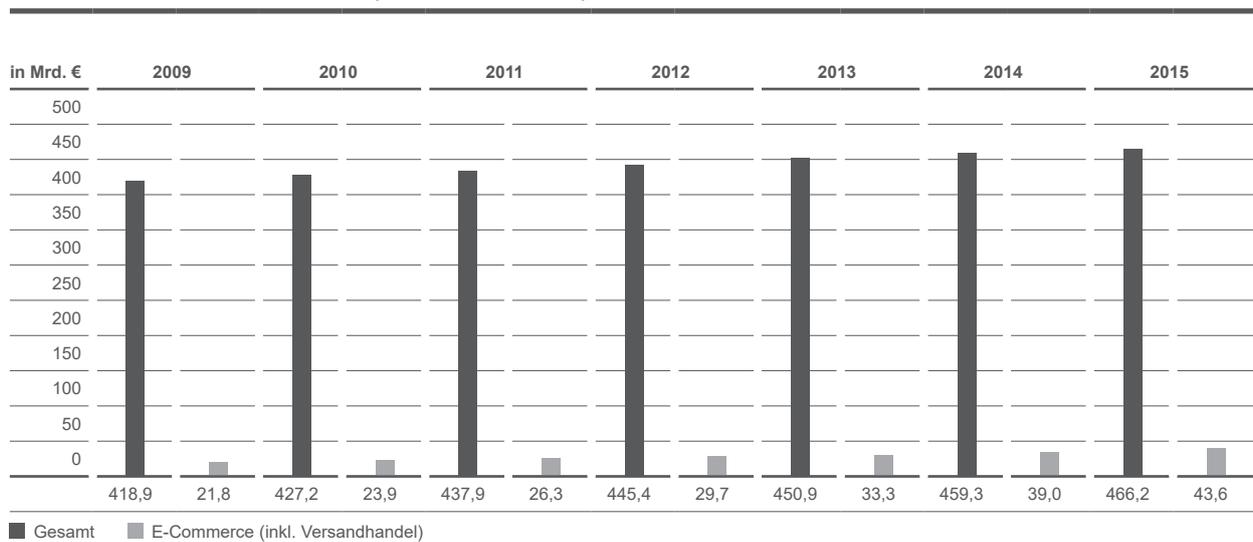
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	5.215,4	5.207,6	7,8
Zinseinnahmen	0,0	2,7	- 2,7
Sonstige Einnahmen	1,2	1,2	0,0
= Einnahmen	5.216,6	5.211,5	5,1
Annuität	- 1.245,2	- 1.255,5	10,3
<i>davon Zinsen</i>	- 1.044,6	- 1.050,4	5,8
<i>davon Tilgung</i>	- 200,6	- 205,1	4,5
Reparaturaufwand	- 79,9	- 54,2	- 25,7
Nebenkosten	- 284,3	- 273,6	- 10,7
Sonstige Kosten	- 192,0	- 191,2	- 0,8
= Ausgaben	- 1.801,4	- 1.774,4	- 27,0
Ergebnis aus laufender Rechnung	3.415,1	3.437,0	- 21,9
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	157,3	147,6	9,7
Ausschüttung	- 2.863,8	- 2.863,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	2.923,4	2.202,6	720,8
Liquiditätsreserve	3.632,1	2.923,4	708,7

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

In der nachfolgenden Berichterstattung zur wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt sowohl bei der Einnahmen-Überschussrechnung als auch beim Soll-Ist-Vergleich eine aggregierte Darstellung der Ergebniswerte der Fonds- und der Objektgesellschaften. Die Erläuterungen zu den Abweichungen geben eine Einzelbetrachtung über die Herkunft auf Fonds- bzw. Objektebene wieder.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen T€ 5.215,4 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7,8 sowie zum Prospekt um T€ 106,7.



Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Gesamt		+ 7,8

¹⁾ Unterschleißheim KG
²⁾ Garmisch KG T€ 0,6, Geislingen KG T€ 0,1

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 106,7 zum Kalkulationswert begründet sich im Wesentlichen aus der Einsparung des kalkulatorischen Mietausfallwagnisses. Für Neuvermietungsaktivitäten (Anzeigenschaltungen, Maklerprovisionen, etc.) sind T€ 0,7 angefallen. Diese konnten durch das kalkulierte Ausfallwagnis vollständig abgedeckt werden. Aus der Nichtinanspruchnahme des Mietausfallwagnisses in Höhe von T€ 104,3 ergab sich eine Einsparung, die thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt wird. Darüber hinaus konnten Unterschleißheim T€ 8,7 höhere Mieteinnahmen vereinnahmt werden, während in Garmisch und in Geislingen insgesamt T€ 5,6

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	5.215,4	5.108,7	106,7
Zinseinnahmen	0,0	71,7	- 71,7
Sonstige Einnahmen	1,2	0,0	1,2
= Einnahmen	5.216,6	5.180,4	36,2
Annuität	- 1.245,2	- 1.245,2	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 1.044,6	- 1.044,6	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 200,6	- 200,6	0,0
Reparaturaufwand	- 79,9	- 76,0	- 3,9
Nebenkosten	- 284,3	- 178,1	- 106,2
Sonstige Kosten	- 192,0	- 211,4	19,4
= Ausgaben	- 1.801,4	- 1.710,7	- 90,7
Ergebnis aus laufender Rechnung	3.415,1	3.469,7	- 54,6
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	157,3	0,0	157,3
Ausschüttung	- 2.863,8	- 2.863,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	2.923,4	2.365,2	558,2
Liquiditätsreserve	3.632,1	2.971,1	661,0

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

geringere Einnahmen erzielt wurden. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen in 2015 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Angaben in T€
Mehrmieteinnahmen Unterschleißheim	+ 8,7
Mindermeteinnahmen Garmisch	- 3,9
Mindermeteinnahmen Geislingen	- 1,7
Einsparung Nichtinanspruchnahme kalkulatorisches Mietausfallwagnis	+ 104,3
Kosten Neuvermietungsaktivitäten	- 0,7
Gesamt	+ 106,7

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

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 betragen wie im Vorjahr T€ 1,2. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Einnahmen dargestellt.

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Sonstige Zinsen auf Hauptforderung Miete bei den Mietern Loibl und Artusi-Borsoi-Moro	Geislingen KG	1,1
Mahngebühren	GA/GE/US ¹⁾	0,1
Gesamt		1,2

¹⁾ Garmisch KG € 40, Geislingen KG € 10, Unterschleißheim KG € 40.

Annuität

Die Annuität betrug in 2015 prospektgemäß T€ 1.245,2. Im Vergleich zum Vorjahr lag die Annuität um T€ 10,3 niedriger. Die höhere Annuität im Vorjahr begründet sich aufgrund erfolgter Sondertilgungen bei den 3 Objektgesellschaften in 2014 zur Anpassung der Darlehensstände an den Prognosewert. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Darlehensstände zum 31.12.2013 zum Prospekt und die im Vorjahr vorgenommene Sondertilgung von insgesamt T€ 10,3 dargestellt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 weisen die Darlehen prospektgemäße Darlehensstände auf. Die Finanzierungsübersicht ist im Abschnitt 4.4 "Finanzierung zum 31.12.2015" dargestellt.

Darlehensstände per 31.12.2013	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Garmisch KG	15.800,2	15.793,7	- 6,5
Geislingen KG	11.877,4	11.876,6	- 0,8
Unterschleißheim KG	7.903,1	7.900,0	- 3,1
Gesamt	35.580,7	35.570,4	- 10,3

Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 79,9 und sind im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 54,2 um T€ 25,7 höher. Die Aufwendungen liegen mit einer Einsparung von T€ 3,9 unterhalb des prognostizierten Wertes von T€ 76,0. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 für die einzelnen Fondsobjekte dargestellt.

Position	Angaben in T€
Objekt Garmisch-Partenkirchen	
Umbau Tor	37,0
Gehwegsanierung	23,0
Erneuerung Fäkalienhebeanlage	10,2
Reparatur Sprinkleranlage	4,2
Reparatur Heizungsanlage	1,7
Mängelverfolgung	1,3
Reparatur Brandschutztür	0,8
Sprinkleranlage	0,2
Zwischensumme Garmisch-Partenkirchen	78,4
Objekt Geislingen	
Wandascher Neuanschaffung	0,1
Zwischensumme Geislingen	0,1
Objekt Unterschleißheim	
Reparaturen Sanitär/Heizung	0,4
Türreparatur	0,3
Fensterreparatur	0,2
Sonstige Reparaturaufwendungen	0,5
Zwischensumme Unterschleißheim	1,4
Gesamt	79,9

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 284,3 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 296,5 um T€ 12,2 niedriger sowie zum prognostizierten Wert von T€ 178,1 um T€ 106,2 höher. Die im Vergleich zum Prospekt höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Mehraufwendungen in Garmisch von T€ 22,1 und Geislingen von T€ 96,1 sowie der Fonds KG von T€ 3,0. Dem gegenüber stehen Einsparungen bei Unterschleißheim von T€ 15,0 (vergleiche nachstehende tabellarische Darstellung).

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Garmisch KG	95,7	73,6	- 22,1
Geislingen KG	179,8	83,7	- 96,1
Unterschleißheim KG	5,8	20,8	+ 15,0
Fonds KG	3,0	0,0	- 3,0
281,2	284,3	178,1	- 106,2

Die Mehraufwendungen in Garmisch von T€ 22,1



Die Mehraufwendungen in Geislingen begründen sich mit T€ 61,0



Die nicht umlegbaren Nebenkosten bei der Fondsgesellschaft von T€ 3,0 betreffen Nebenkosten des Geldverkehrs für die Bankkontoführung.

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und der drei Objekte, die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaften durch den Wirtschaftsprüfer, die Haftungsvergütungen an die Komplementärin, die Vergütung für den Treuhänder für die Verwaltung des Treuhandregisters, Regulierungskosten infolge der gesetzlichen Neuregulierung für Investmentfonds sowie die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 192,0 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 191,2 um T€ 0,8 höher (vergleiche nachstehende Tabelle). Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 211,4 ergab sich eine Einsparung von T€ 19,4. Der Mehraufwand im Vergleich zum Vorjahr von T€ 0,8 begründet sich in leicht höheren Ausgaben für Beiratsvergütung, plangemäßen Indexanpassungen der Prüfungskosten für den Wirtschaftsprüfer sowie bei den Verwaltungskosten aufgrund der Koppelung an die Mieteinnahmen und höheren Mieterlösen. Die Sonstigen Kosten in 2015 im Vergleich zum Vorjahr setzen sich wie folgt zusammen:

Position	2015 in T€	2014 in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	159,5	159,3	- 0,2
Prüfungskosten	19,9	19,7	- 0,2
Beiratsvergütung	6,5	6,1	- 0,4
Haftungsvergütung ¹⁾	4,0	4,0	0,0
Treuhandvergütung	2,2	2,1	0,0
Gesamt	192,0	191,2	-0,8

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Die Abweichung beim Soll-Ist-Vergleich (vergleiche nachstehende Tabelle) mit T€ 19,4 zum Prospektwert begründet sich im Wesentlichen aus der Einsparung der kalkulatorisch geplanten und nicht angefallenen Regulierungskosten. Aufgrund der gesetzlichen Neuregulierung für Investmentfonds in Folge der vorausgegangenen Finanzkrise hat der Gesetzgeber die Umsetzung europäischer Richtlinien mit dem Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuches in 2013 beschlossen. Gemäß Prospektkalkulation wurden für die Erfüllung von zusätzlichen Regulierungen in Bezug auf geschlossene Immobilienfonds jährlich T€ 21,0 (zuzüglich künftiger Indexierung) vorgehalten. Diese werden aus heutiger Sicht nicht anfallen, wodurch sich eine nachhaltige Besonderstellung gegenüber der Kalkulation ergibt. Die Mehraufwendungen für Verwaltungskosten von T€ 2,6 resultieren aus der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren an die Mieteinnahmen, die im Vergleich zum Prospekt um T€ 106,7 höher waren als prognostiziert. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	159,5	156,9	- 2,6
Prüfungskosten	19,9	20,1	+ 0,2
Beiratsvergütung	6,5	6,0	- 0,5
Haftungsvergütung ¹⁾	4,0	4,0	0,0
Treuhandvergütung	2,2	2,2	0,0
Regulierungskosten	0,0	22,3	+ 22,3
Gesamt	192,0	211,4	+ 19,4

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ 147,6 in 2015 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 157,3. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 193,5	+ 183,4
Anrechenbare Steuern	0,0	- 1,5
Rechts- und Beratungskosten ²⁾	- 2,8	- 9,4
Zugang Anlagevermögen ³⁾	- 7,3	- 7,2
Periodenfremder Aufwand ⁴⁾	- 26,1	- 13,5
Gewährleistungsverfolgung vor Garantieablauf ⁵⁾	0,0	- 4,1
Gesamt	+ 157,3	+ 147,6

¹⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aus der Position "Nebenkostenabrechnungsergebnis" ein liquiditätswirksamer Zufluss von T€ +193,5. Dies begründet sich mit der Auflösung des angesetzten Nebenkostenpauschalwertes.

²⁾Rechts- und Beratungskosten in 2015: Fonds KG: T€ -0,3 für Allgemeine Rechtsberatung; Garmisch KG: T€ -0,8 für Rechtsstreit gegen FiLife; T€ -0,7 für Prüfung Straßennutzungsvertrag; T€ -0,4 für Rechtsstreit gegen Tengelmann; -T€ 0,2 für Gerichtskosten gegenüber diversen Wohnungsmietern; Ertrag von T€ +0,6 aus der Auflösung Rückstellung für Rechtsstreitkosten gegenüber FiLife; Geislingen KG: T€ -0,6 für Rechtsberatung gegenüber Techniker zur Anspruchsgeltendmachung; T€ -0,4 für Prüfungskosten Mietvertragsnachtrag mit REWE;

im Vorjahr 2014: Fonds KG: T€ -0,9 für Allgemeine Rechtsberatung; Garmisch KG: T€ -3,5 für Rechtsstreit gegen Löcher FiLife aufgrund Nebenkostenabrechnung; T€ -3,0 für Rechtsstreit gegen Tengelmann aufgrund Nebenkosten; Geislingen KG T€ -1,0 für Prüfung Straßennutzungsvertrag; Geislingen KG: T€ -1,0 für Nachtragsgestaltung Mietvertrag mit REWE.

³⁾Zugang Anlagevermögen in 2015: Garmisch KG: T€ -6,4 für Kundenfrequenzzählung 4 Zählkameras sowie T€ -0,4 für EDV-Hardware (Laptop) für Kundenfrequenzzählung; Geislingen KG: T€ -0,5 für Anschaffung Tresor/Stahlschrank; im Vorjahr 2014: Garmisch KG: T€ -3,8 für 10 Abfallbehälter; Geislingen KG: T€ -3,0 für Schneefang; T€ -0,4 für EDV-Hardware (Laptop);

⁴⁾Periodenfremder Aufwand in 2015: Garmisch KG: T€ -6,4 für Wartung Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik-Anlage; T€ -1,9 für Gebühr Personenzähler; T€ -0,6 für Entgeltgebühr für Erstellung Nebenkostenabrechnung; T€ +1,0 Ertrag aus Erstattung für Stromabrechnung; Geislingen KG: T€ -8,8 für Heizkostenabrechnung; T€ +0,1 Ertrag für Zins-ertrag auf Nebenkostenabrechnung von Mietern; Unterschleißheim KG: T€ -11,2 für Grundsteuer; T€ -0,3 für Allgemeine Rechtsberatung; im Vorjahr 2014: Fonds KG: T€ -0,1 für Zinsen auf Verauslagerungen ILG Holding GmbH; Garmisch KG: T€ -4,5 für Heizkostenabrechnung T€ -3,5 für Umbau der Apotheke; T€ -0,4 für Sonstige Kosten; T€ -0,3 aus Wartung Wärmeversorgung WEG Charmonixstraße; T€ +0,3 Ertrag aus Umsatzsteuerguthaben gegenüber dem Finanzamt; Geislingen KG: T€ -3,0 für Endabrechnung Wassergeld; T€ -0,4 für Sonstige Kosten; T€ +0,4 Ertrag für Sonderreinigung; T€ +0,3 Ertrag aus Erstattung Zinsen aus Mietforderung; Unterschleißheim KG: T€ -2,4 für Endabrechnung Strom und Wasser; T€ +0,1 Ertrag aus Erstattung von Betriebshaftpflichtversicherung.

⁵⁾Gewährleistungsverfolgung vor Garantieablauf in 2015: Diese sind bereits als Einsparung bei der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes berücksichtigt.

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 prospektierten Wert für 2015.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 3.632,1 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 708,7 sowie zum Prospekt um T€ 661,0 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich insbesondere aufgrund der Fortführung des Liquiditätsvortrags.

Die Mehrliquidität zum Prospekt von T€ 661,0 und lässt sich im Wesentlichen auf endgültige Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan zurückführen. Aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes ergab sich eine Mehrliquidität von T€ 644,0 und damit eine Liquiditätsreserve von T€ 1.144,0. Von der Mehrliquidität von T€ 644,0 waren rd. T€ 471,0 dauerhaft, der Rest von T€ 173,0 war vorläufig und resultierte aus einer zum Zeitpunkt der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes vorläufigen Kaufpreisabrechnung für Geislingen (T€ 128,0) sowie einer Kaufpreisanpassung bei Unterschleißheim (T€ 45,0). Die Projektentwicklungsgesellschaft konnte zum geplanten Stichtag 01.08.2011 nicht die gesamte Fläche an die Objektgesellschaft Unterschleißheim übergeben. Beispielsweise war für den Mieter Asien Palast Mietzahlungsbeginn 01.10.2011 anstatt plangemäß 01.08.2011. Die Mietdifferenzen zwischen den Ist-Mieten und den Plan-Mieten wurden in Form einer Kaufpreisreduzierung ausgeglichen.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219,9
Sonstige Vermögensgegenstände	382,9
Guthaben bei Kreditinstituten	4.413,5
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,1
Steuerrückstellungen	- 668,1
Sonstige Rückstellungen	- 32,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 94,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 566,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 22,9
Gesamt	3.632,1

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Geislingen KG	128,9
Nebenkostenabrechnung	Garmisch KG	113,5
Mietforderungen	Geislingen KG	9,4
Hummel & Dachs, Weiterberechnung	Garmisch KG	3,5
ILG Centermanagement, Konz.abr. ²⁾	USH KG ¹⁾	1,7
Heidi Demuth, Miete 03 - 04/2013	Garmisch KG	1,0
Rossmann GmbH, Mängelbeseitigung	USH KG ¹⁾	0,6
Einzelwertberichtigungen	Garmisch KG	- 42,5
Sonstige Forderungen		3,7
Gesamt		219,9

¹⁾ Unterschleißheim KG

²⁾ Konzessionärsabrechnung

Bei den Positionen "Nebenkostenabrechnung" der einzelnen Objektgesellschaften in Höhe von T€ 128,9 bei Geislingen sowie T€ 113,5 bei Garmisch handelt es sich um Schätzwerte für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Forderung aus der Nebenkostenabrechnung bei Unterschleißheim in Höhe von T€ 6,5 ist unter der nachfolgenden Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" ausgewiesen. Von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen aus Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch T€ 119,0 in Geislingen sowie T€ 113,5 in Garmisch offen. Die weiteren Forderungen gegenüber der Firma Hummel & Sachs in Höhe von T€ 3,5, aus der Konzessionärsabrechnung gegenüber der ILG Centermanagement GmbH in Höhe von T€ 1,7 sowie aus der Mietforderung gegenüber Heidi Demuth in Höhe von T€ 1,0 sind zum Berichtszeitpunkt ebenfalls noch offen. Von den übrigen sonstigen Forderungen sind T€ 2,4 noch nicht ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
ITB TenBrinke, Gewerbesteuerforderung	Geislingen KG	366,3
Finanzamt, Vorsteueranspruch 07/2011	USH KG ¹⁾	10,1
Nebenkostenabrechnung	USH KG ¹⁾	6,4
Vorsteuer, im Folgejahr abziehbar	Geislingen KG	0,1
Gesamt		382,9

¹⁾ Unterschleißheim KG

Bei der Position in Höhe von T€ 366,3 bei der Objektgesellschaft Geislingen handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke, die mit der nachfolgend aufgeführten Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von T€ 385,1 inhaltlich korrespondiert. Die Abweichung zur Steuerrückstellung begründet sich im zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlich resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Gewerbesteuerrückstellung ist durch eine Bürgschaft in gleicher Höhe abgesichert. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt noch offen. Ferner ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung die Forderung an das Finanzamt aus dem Vorsteueranspruch in Höhe von T€ 10,1 noch offen. Diese begründet sich im Zusammenhang mit dem Besitzübergang zum 01.07.2011 und dem Wechsel der Steuernummer. Infolgedessen wurden von der Finanzverwaltung Bauleistungen nicht anerkannt. Die Forderung wurde mit der vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 stattgefundenen Betriebsprüfung durch das Finanzamt München für die Jahre 2011 bis 2013 ausgeglichen. Die übrigen Forderungen sind ebenfalls ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstitute

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Münchener Bank	Garmisch KG	1.285,0
Münchener Bank	USH KG ¹⁾	1.188,5
Münchener Bank	Geislingen KG	1.059,9
Münchener Bank	Fonds KG	879,7
Kasse	Geislingen KG	0,4
Gesamt		4.413,5

¹⁾ Unterschleißheim KG

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Telekomgebühren 01/2016	Geislingen KG	0,1
Gesamt		0,1

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 0,1 begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in das Jahr 2015 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2016 betreffen. Sie beinhaltet Forderungen gegenüber der

¹⁾ Unterschleißheim KG

Deutsche Telekom AG für Telekomgebühren für den Zeitraum Januar 2016. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt aufgelöst.

Steuerrückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Gewerbsteuer 2011	Geislingen KG	385,1
Gewerbsteuer 2011	USH KG ¹⁾	207,8
Grunderwerbsteuer	Geislingen KG	75,2
Gesamt		668,1

¹⁾ Unterschleißheim KG

In dieser Position enthalten sind die Gewerbesteuerrückstellungen der Objektgesellschaften Geislingen von T€ 385,1 und Unterschleißheim von T€ 207,8 sowie die Grunderwerbsteuer in Geislingen von T€ 75,2. Die Abweichung bei der Gewerbesteuerrückstellung für Geislingen zwischen der Forderung an den Verkäufer von T€ 366,3 und der Verbindlichkeit an die Stadt von T€ 385,1 begründet sich aus einem zeitversetzten Ansatz in deren Entstehung. Die Forderung gegenüber dem Verkäufer ergab sich aus der Planbilanz, die Festlegung der Verbindlichkeit aus den tatsächlich resultierenden Werten aus der Stichtagsbilanz. Die Steuerrückstellungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Ausstehende Rechnungen	USH KG ¹⁾	8,3
Prüfung Jahresabschluss 2015	Garmisch KG	6,5
Prüfung Jahresabschluss 2015	Geislingen KG	5,1
Prüfung Jahresabschluss 2015	USH KG ¹⁾	4,3
Prüfung Jahresabschluss 2015	Fonds KG	3,9
Treuhandvergütung	Fonds KG	2,2
Wartungskosten	Garmisch KG	1,4
Rechtsstreit Löcher	Garmisch KG	0,7
Gesamt		32,4

¹⁾ Unterschleißheim KG

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fonds- und die Objektgesellschaften wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war. Von den zum Bilanzstichtag gebildeten Rückstellungen von insgesamt T€ 32,4 sind zum Berichtszeitpunkt bis auf zwei Positionen – ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 8,3 sowie Rechtsstreitkosten Löcher in Höhe von T€ 0,5 nach Teilauflösung – alle übrigen Positionen nach Rechnungsstellung und Zahlung aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
P+K, Reinigung, Außenanlagen 12/2015	Garmisch KG	16,3

Gemeindewerke GAP, Strom, Wasser	Garmisch KG	14,1
Albwerk, Strom 12/2015	Geislingen KG	12,8
HDS GmbH, Winterdienst 2015	Geislingen KG	6,8
Energieversorgung Filstal, Abr. 2015 ²⁾	Geislingen KG	6,0
Securitas, Bewachung 12/2014	Geislingen KG	5,5
Licht- u. Kraftanlagen GmbH, Instandh ³⁾	Garmisch KG	5,2
Heilbronner GmbH, Stromabr.08-12/15 ⁴⁾	USH KG ¹⁾	2,5
MFM Halbrucker, Haustechnik	Geislingen KG	1,7
VdS Schadenverhüt., Abnahmekosten ⁵⁾	Geislingen KG	1,6
ILG Holding GmbH, Verw.kostenabr. 15 ⁶⁾	Garmisch KG	1,6
solarSTEP Energie GmbH, Wartung	Geislingen KG	1,4
Abwasserzweckverband, Kanalabr. 15 ⁷⁾	USH KG ¹⁾	1,4
Fetzer GmbH, Pappeentsorgung IV/2015	Geislingen KG	1,3
MFM Halbrucker, Haustechnik	Garmisch KG	1,3
Stavos GmbH, Außenreinigung 12/2015	USH KG ¹⁾	1,2
Ista GmbH, Fernwärmeabr. 2015 ⁸⁾	Garmisch KG	1,2
ETG GmbH, Entsorgung 12/2015	Geislingen KG	1,1
ILG Holding GmbH, Verw.kostenabr. 15 ⁶⁾	Fonds KG	0,2
HDS-Objektbetreuung, HM-Service	Fonds KG	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten		11,3
Gesamt		94,6

¹⁾ Unterschleißheim KG

²⁾ Energieversorgung Filstal, Abrechnung Gas, Wass, Abwasser 2015

³⁾ Licht- und Kraftanlagen GmbH, Instandhaltung

⁴⁾ Heilbronner Versorgungs GmbH, Stromabrechnung 08 - 12/2015

⁵⁾ VdS Schadenverhütung, Abnahmekosten

⁶⁾ ILG Holding, Verwaltungskostenabrechnung 2015

⁷⁾ Abwasserzweckverband, Kanalabrechnung 2015

⁸⁾ Ista Deutschland GmbH, Fernwärmeabrechnung 2015

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind bis auf T€ 1,7 aus den sonstigen Verbindlichkeiten sämtliche übrigen Positionen zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	Garmisch KG	129,8
ITB Ten Brinke, Kaufpreisabrechnung	Fonds KG	113,9
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	Geislingen KG	109,7
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	USH KG ¹⁾	71,8
Finanzamt, Umsatzsteuer	Garmisch KG	27,4
ITB Ten Brinke, Kaufpreisabrechnung	Geislingen KG	23,4
Mietkautionen	Garmisch KG	22,7
Finanzamt, Umsatzsteuer	Geislingen KG	16,7
Mietkautionen	Geislingen KG	15,0
Finanzamt, Umsatzsteuer	USH KG ¹⁾	12,4
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	12,2
Nebenkostenabrechnung	Garmisch KG	6,0
Waldle, Verbindl. Kaufpreisabwicklung	USH KG ¹⁾	2,5
WEG Chamoniinstr., Guthaben aus WB ²⁾	Garmisch KG	1,5
Sonstige Verbindlichkeiten		1,3
Gesamt		566,3

¹⁾ Unterschleißheim KG

²⁾ WEG Chamoniinstr. 3 - 9, Guthaben aus Weiterbelastung

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2015 bei den einzelnen drei Objektgesellschaften in Höhe von T€ 129,8 bei Garmisch, T€ 109,7 bei Geislingen sowie T€ 71,8 bei Unterschleißheim erfolgte die Bankabbuchung erst am 04.01.2016. Die Verbindlichkeit der Fondsgesellschaft gegenüber dem Verkäufer in Höhe von T€ 113,9 begründet sich aus dem vereinbarten Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergeben sich hieraus Verbindlichkeiten von T€ 113,9 gegenüber dem Verkäufer. Gegenüber dem Finanzamt bestanden bei den drei Objektgesellschaften aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2015 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 27,4 bei Garmisch, T€ 16,7 bei Geislingen sowie T€ 12,4 bei Unterschleißheim. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 12,2 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind – neben den Mietkautionen – Verbindlichkeiten aus Ausschüttungseinbehalten in Höhe von T€ 2,6 sowie Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0,3 noch offen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2016	USH KG ¹⁾	12,8
Zahlungseingang Miete 01/2016	Geislingen KG	5,4
Zahlungseingang Miete 01/2016	Garmisch KG	4,7
Gesamt		22,9

¹⁾ Unterschleißheim KG

Im Dezember 2015 erfolgten Mietzahlungen von insgesamt T€ 22,9 für den Zeitraum Januar 2016, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag abgegrenzt werden mussten. Dies betraf in Garmisch die Wohnungsmieter Jackson, Pelatz, Lance, in Geislingen die Mieter SolarStep und Ziegler sowie in Unterschleißheim Fressnapf, TEDi und Berner & Jacobs.

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut (bei allen Darlehen)	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)	
Darlehen 1	Garmisch KG	
Ursprungsdarlehen	€ 16.000.000	
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1. Zinsperiode bis 30.06.16: 2,745% 2. Zinsperiode: ab 01.07.16: 4,259% Tilgung 0,5% zzgl. ersparte Zinsen	
Zinsfestschreibung	30.06.2021	
Darlehensstand 31.12.2015	€ 15.618.260	
Darlehen 2	Geislingen KG	
Ursprungsdarlehen	€ 12.000.000	
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1. Zinsperiode bis 31.12.16: 3,156% 2. Zinsperiode: ab 01.01.17: 4,659% Tilgung 0,5% zzgl. ersparte Zinsen	
Zinsfestschreibung	30.06.2021	
Darlehensstand 31.12.2015	€ 11.745.268	

Darlehen 3	Unterschleißheim KG	
Ursprungsdarlehen	€ 8.000.000	
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1. Zinsperiode bis 30.09.16: 3,091% 2. Zinsperiode: ab 01.10.16: 4,579% Tilgung 0,5% zzgl. ersparte Zinsen	
Zinsfestschreibung	31.03.2020	
Darlehensstand 31.12.2015	€ 7.811.501	
Darlehen gesamt	ILG Fonds 37 Garmisch KG, Geislingen KG, Unterschleißheim KG	
Ursprungsdarlehen	€ 36.000.000	
Darlehensstand 31.12.2015	€ 35.175.029	
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	2,29 %	

4.5 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 (4,34%)	€ 4.341
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00%)	€ 2

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.364 um € 21 leicht niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere aufgrund einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50997. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 5 vom 30.09.2016 versandt.

4.6 BETRIEBSPRÜFUNG

Für die Jahre 2011 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 2011 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

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.



Einkaufszentrum GEP in Garmisch-Partenkirchen



Einkaufszentrum Nel Mezzo in Geislingen



Fachmarktzentrum UeZ in Unterschleißheim

6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2015

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	2015 in €	2014 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	67.397.911,82	68.800.177,82
II. Finanzanlagen	0,00	67.397.911,82
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219.853,32	275.239,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	382.896,75	398.774,62
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.413.483,03	5.016.233,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten		104,75
Summe	72.414.249,67	73.203.503,90
Passiva	2015 in €	2014 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	0,00	0,00
II. Kommanditkapital	47.611.630,00	47.611.630,00
III. Kapitalrücklage (Agio)	2.379.900,00	2.379.900,00
IV. Ausschüttungen	- 12.201.876,88	- 9.338.051,45
V. Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI. Sonstige Entnahmen	- 22.956,04	- 22.956,04
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 1.911.740,97	35.854.956,11
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	668.107,00	668.107,00
II. Sonstige Rückstellungen	32.374,07	700.481,07
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 211.701,97	35.175.028,86	35.375.649,25
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 94.588,09	94.588,09	119.670,93
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: € 566.312,71	566.312,71	35.835.929,66
D. Rechnungsabgrenzungsposten		22.882,83
Summe	72.414.249,67	73.203.503,90

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	6.438.225,94	6.314.965,59
2. Sonstige betriebliche Erträge	42.329,65	43.895,82
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.409.539,12	- 1.409.820,51
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.497.175,15	- 1.361.165,50
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.136,37	7.079,38
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.044.579,61	- 1.050.484,06
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.530.398,08	2.544.470,72
8. Sonstige Steuern	- 159.580,82	- 155.837,14
9. Jahresüberschuss	2.370.817,26	2.388.633,58
10. Verlustvortrag	- 4.282.558,23	- 6.671.191,81
11. Bilanzverlust	- 1.911.740,97	- 4.282.558,23

6.3 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 37 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 27. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 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.

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Fondsgesellschaft

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.

Objektgesellschaften

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.

7.3 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 Garmisch-Partenkirchen

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 € 15.088.648,31.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 15.618.259,97.

Objektgesellschaft Geislingen

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

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.348.401,89.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.745.268,21.

Objektgesellschaft Unterschleißheim

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 € 7.542.730,42.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 7.811.500,68.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beteiligungen

An der Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94 % des Kommanditkapitals von € 100.000. Die Kapitalrücklage beträgt € 18.255.000. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.148.213,20 aus.

An der Beteiligungsobjekt Geislingen GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94,9% des Kommanditkapitals von € 10.010. Die Kapitalrücklage beträgt € 11.313.000. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 701.433,17 aus.

An der Beteiligungsobjekt Unterschleißheim GmbH & Co. KG hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.010. Die Kapitalrücklage beträgt T€ 8.230.000. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 556.535,43 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2015 findet im 2. Halbjahr 2016 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

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

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 26. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

1. Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 ¹⁾	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Finanzanlagen							
Beteiligung GAP ²⁾	18.349.000,00	0,00	12.486.494,48	1.302.779,00	5.862.505,52	12.486.494,48	13.789.273,48
Beteiligung GEI ³⁾	13.561.712,24	0,00	9.712.065,64	962.411,65	3.849.646,60	9.712.065,64	10.674.477,29
Beteiligung USH ⁴⁾	8.324.900,00	0,00	5.456.971,95	649.342,20	2.867.928,05	5.456.971,95	6.106.314,15
	40.235.612,24	0,00	27.655.532,07	2.914.532,85	12.580.080,17	27.655.532,07	30.570.064,92

2. Beteiligungsobjekt Garmisch-Partenkirchen 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
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	8.662.806,28	0,00	8.662.806,28	0,00	0,00	8.662.806,28	8.662.806,28
Gebäude	24.536.714,71	0,00	24.536.714,71	490.739,00	2.248.998,71	22.287.716,00	22.778.455,00
Außenanlagen	184.388,56	0,00	184.388,56	9.705,00	44.477,56	139.911,00	149.616,00
BGA ⁵⁾	14.777,10	6.778,12	21.555,22	2.666,12	8.477,22	13.078,00	8.966,00
	33.398.686,65	6.778,12	33.405.464,77	503.110,12	2.301.953,49	31.103.511,28	31.599.843,28

3. Beteiligungsobjekt Geislingen 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
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	3.038.726,29	0,00	3.038.726,29	0,00	0,00	3.038.726,29	3.038.726,29
Gebäude	18.607.035,53	0,00	18.607.035,53	558.212,00	2.232.848,53	16.374.187,00	16.932.399,00
Außenanlagen	498.619,03	0,00	498.619,03	26.243,00	104.874,03	393.745,00	419.988,00
BGA ⁵⁾	3.768,44	495,00	4.263,44	220,00	1.151,44	3.112,00	2.837,00
	22.148.149,29	495,00	22.148.644,29	584.675,00	2.338.874,00	19.809.770,29	20.393.950,29

4. Beteiligungsobjekt Unterschleißheim 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
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	5.639.400,01	0,00	5.639.400,01	0,00	0,00	5.639.400,01	5.639.400,01
Gebäude	9.114.481,57	0,00	9.114.481,57	273.435,00	1.207.672,57	7.906.809,00	8.180.244,00
Außenanlagen	908.560,41	0,00	908.560,41	47.819,00	211.201,41	697.359,00	745.178,00
BGA ⁵⁾	3.998,27	0,00	3.998,27	500,00	2.158,27	1.840,00	2.340,00
	15.666.440,26	0,00	15.666.440,26	321.754,00	1.421.032,25	14.245.408,01	14.567.162,01

5. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 37 aus Fonds- und Objektgesellschaften

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
	111.448.888,44	7.273,12	98.876.081,39	4.324.071,97	18.641.939,91	92.814.221,65	97.131.020,50

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Besitzübergangs am 01.07.2011 an der Objektgesellschaft Garmisch-Partenkirchen € 18.349.000,00, zum 01.01.2012 an der Objektgesellschaft Geislingen € 13.561.712,24 (davon Zugang € 113.878,41 in 2013 aufgrund Kaufpreisabrechnung) und zum 01.08.2011 an der Objektgesellschaft Unterschleißheim € 8.324.900,00.

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

³⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

⁴⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG

⁵⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

FÜR IHRE NOTIZEN



Haupteingang Fondsimmobilie GEP in Garmisch-Partenkirchen



Mall im Nel Mezzo



Fachmarktzentrum UeZ

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
www.ilg-gruppe.de