

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

38

FONDS

TAUNUS CARRÉ, FRIEDRICHSDORF





Einkaufszentrum Taunus Carré mit dem zur Fondsimmobilie gehörenden Vorplatz, seit Juni 2015 lautend auf Philipp-Reis-Platz



Innenansicht Mall



Gebäudeensemble mit Ärztehaus

INHALT

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

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 38 GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	689 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 43.933,0
Eigenkapital	T€ 24.222,0
Agio	T€ 1.211,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	58,54% auf den 01.01.2016
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Dr. Joachim Jahn, Wahlitz Wilfried Sutorius, Schortens

Fondsobjekt Taunus Carré, Friedrichsdorf

Standort	Wilhelmstraße 23/Am Viadukt 1, 61381 Friedrichsdorf
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	116,7 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	78,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2013
Mietfläche	15.502 m ²
Mieteinheiten	32
Stellplätze	400
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.10.2016) ²⁾
Jahresnettomiete 2015	€ 2.459.900
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Webseite	www.ekz-taunus-carre.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

²⁾ Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 betrug 92,58 %. Für die Restfläche von 7,42 % ist für einen Teil von 1,66 % die kaufvertragliche Mietgarantie des Verkäufers bei den prognostizierten Mieteinnahmen in 2015 zum Tragen gekommen. Die Fläche des ehemaligen Mieters Schuh Fink mit 5,76 % wurde am 15.07./25.07.2016 an Wiegang Hu, Betreiber eines asiatischen Restaurants mit dem Namen "Asia Palast", vermietet. Zur Neuvermietung verweisen wir auf unsere ergänzenden Ausführungen im Abschnitt 2. "Vorwort".

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Taunus Carré, Friedrichsdorf

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen ²⁾	2.512,8	2.563,0
Zinsen für Bankdarlehen	- 658,9	- 662,1
Tilgung für Bankdarlehen	- 90,0	- 86,8
Bewirtschaftungskosten ³⁾	- 338,3	- 184,2
Reparaturaufwand	- 32,2	- 13,3
Ausschüttungen	- 1.482,5	- 1.481,7
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 44,1	- 45,6
Ergebnis ³⁾	- 133,2	89,3

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,10	6,10
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,37	0,36
Steuerliches Ergebnis in T€ ⁴⁾	583,7	- 276,0
Steuerliches Ergebnis in % des EK ⁴⁾	1,16	- 1,10
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	2,42	1,25
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	88,63	93,68

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	743,5	876,6
Fremdkapital per 31.12.	18.261,3	18.351,3

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

²⁾ Die niedrigeren Einnahmen im Vorjahresvergleich begründen sich im Wesentlichen aus dem Mietausfall des ehemaligen Mieters Schuh Fink für ein komplettes Jahr. Im Vorjahr, dem Insolvenzzjahr, stellte der Mietausfall einen Zeitanteil von 6 Monaten dar.

³⁾ Die höheren Bewirtschaftungskosten in 2015 sowie der negative Einnahmenüberschuss begründen sich mit ausstehenden Nebenkostenforderungen bei REWE aufgrund andersdeutender Auslegung des Mieters zu verschiedenen Betriebskosten, die zu höheren nicht umlegbaren Nebenkosten führen sowie Leerstandskosten für die Fläche des ehemaligen Mieters Schuh Fink. Eine angestrebte Vergleichsvereinbarung mit REWE sieht eine Deckelung der umlegbaren Nebenkosten für den Mieter vor. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung".

⁴⁾ Das negative steuerliche Ergebnis im Vorjahr 2014 begründet sich insbesondere mit einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Die Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen beliefen sich zum Bilanzstichtag des Vorjahres 31.12.2014 auf T€ 584,7.

Hinweis

Die Berichterstattung im Vorjahr zum Geschäftsjahr 2014 erfolgte am 12. Mai 2016. Aufgrund der vorangegangenen Anlegerinformation im Frühsommer diesen Jahres 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 im Taunus Carré eine Zusammenfassung als Fonds- und Objekt-"Highlights" des vergangenen Jahres.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ⁵⁾

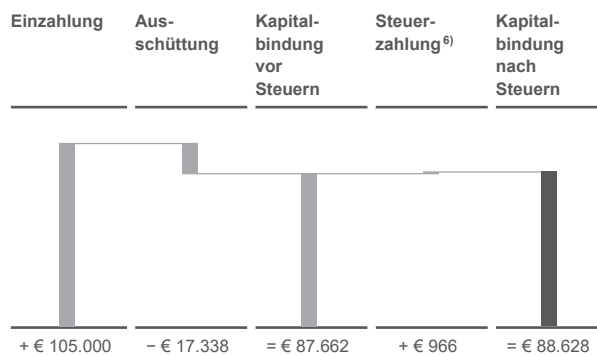
Taunus Carré, Friedrichsdorf (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

⁵⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



⁶⁾ 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,**

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 ist in seiner wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber der Prognose des Prospekts durch die Einflussgrößen bei Miet- und Zinseinnahmen sowie Nebenkosten geprägt. Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine Mehrliquidität gegenüber dem Prospekt in Höhe von T€ 113,6. Die Mehrliquidität von T€ 113,6 zum Prospekt lässt sich im Wesentlichen auf endgültige Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 210,4 reduziert um Mindereinnahmen aus dem Leerstand der ehemaligen Schuh Fink-Fläche, ausgebliebenen Zinseinnahmen aufgrund des anhaltenden Nullzinsniveaus sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten zurückführen.

Das Taunus Carré ist wieder voll vermietet! Hierzu fallen auch die beiden Mietflächen über 31 m² (ehemals Cafébar) und 226 m² (geplante Restaurantfläche), für die die Gesellschaft seit Anbeginn der Vermietungsphase Mietgaranzahlungen erhielt.

Die Fläche von 31 m² konnte mit der Neueröffnung eines Reisebüro mit einem trendigen Thomas Cook-Konzept zum 18.06.2016 neu vermietet werden. Die neue Thomas Cook-Filiale in Friedrichsdorf ist eine der ersten mit dem neuen Reisebürokonzept ihrer Art deutschlandweit.

Die beiden Flächen von 893 m² und 226 m² werden zusammengelegt und an einen Betreiber eines Asienpalastes vermietet. Der neue Mieter betreibt erfolgreich in der Region weitere 7 asiatische Restaurants.

Die Ausbaukosten des Reisebüros (in diesem Fall nur ein Schau- fenster und Eingangsanlage) übernehmen der Verkäufer. Für die Restaurantrealisierung sind umfangreiche Bauleistungen erforderlich, um die Voraussetzungen für den Betrieb eines Restaurants zu schaffen. Für den Abschluss des Mietvertrages wurde ein Baukostenzuschuss vereinbart. Die Kosten für die Objektgesellschaft belaufen sich auf rd. T€ 500,0. Der Mieter trägt die Kosten für den eigentlichen Ausbau des Restaurants, dies wird eine 7-stellige Summe sein.

München, den 30. Dezember 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

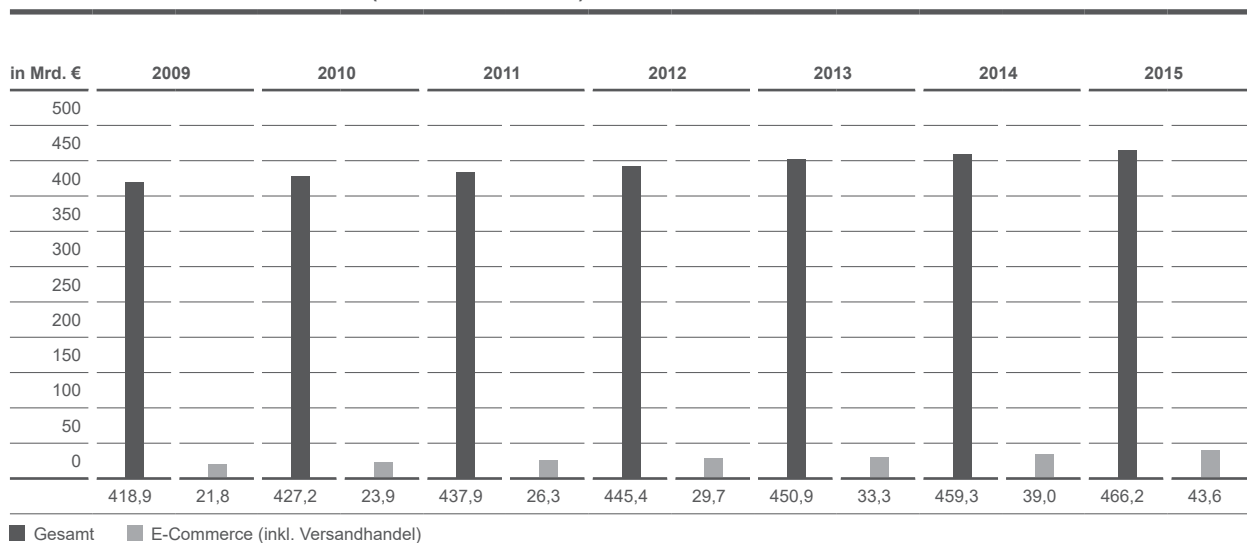
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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⁾	2.512,7	2.550,0	- 37,3
Zinseinnahmen	0,0	0,6	- 0,6
Sonstige Einnahmen	0,1	12,3	- 12,2
= Einnahmen	2.512,8	2.563,0	- 50,2
Annuität	- 748,9	- 748,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 658,9	- 662,1	3,2
<i>davon Tilgung</i>	- 90,0	- 86,8	- 3,2
Reparaturaufwand	- 32,2	- 13,3	- 18,9
Nebenkosten	- 237,9	- 81,4	- 156,5
Sonstige Kosten	- 100,4	- 102,8	2,4
= Ausgaben	- 1.119,3	- 946,4	- 172,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.393,5	1.616,6	- 223,1
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 44,1	- 45,6	1,5
Ausschüttung	- 1.482,5	- 1.481,7	- 0,8
Liquiditätsvortrag Vorjahr	876,6	787,4	89,2
Liquiditätsreserve	743,5	876,6	- 133,1

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

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2015 T€ 2.512,7 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 37,3 sowie zum Prospekt um T€ 82,3 niedriger.



In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Summe	2.512,7	2.595,0	- 82,3

Für die beiden zusammengelegten Leerstandsflächen von 893 m² und 226 m² zur Vermietung an den Betreiber eines asiatischen Restaurants wurde im 15.07./25.07.2016 der Mietvertrag

unterzeichnet. Die Einreichung des Bauantrages erfolgte am 26.07.2016. Die Baugenehmigung wurde am 05.12.2016 erteilt. Als Übergabetermin der Mietfläche nach Erbringung der vermietetseitigen Bauleistungen ist April 2017 vorgesehen. Die Eröffnung des "Asia Palastes" ist nach anschließend erfolgtem Mieterausbau für Juni 2017 geplant.

Zinseinnahmen

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau (Nullzinsniveau) 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.

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 betragen T€ 0,1. Dies betrafen vereinnahmte Mahngebühren.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 748,9. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 32,2 und sind im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 13,3 um T€ 18,9 höher.

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	2.512,7	2.595,0	- 82,3
Zinseinnahmen	0,0	12,7	- 12,7
Sonstige Einnahmen	0,1	0,0	0,1
= Einnahmen	2.512,8	2.607,7	- 94,9
Annuität	- 748,9	- 748,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 658,9	- 658,9	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 90,0	- 90,0	0,0
Reparaturaufwand	- 32,2	- 29,4	- 2,8
Nebenkosten	- 237,9	- 91,3	- 146,6
Sonstige Kosten	- 100,4	- 125,2	24,8
= Ausgaben	- 1.119,3	- 994,8	- 124,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.393,5	1.612,9	- 219,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 44,1	0,0	- 44,1
Ausschüttung	- 1.482,5	- 1.482,5	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	876,6	499,5	377,1
Liquiditätsreserve	743,5	629,9	113,6

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

Die Aufwendungen liegen mit T€ 2,8 leicht überhalb des prospektierten Wertes von T€ 29,4. Die Mehraufwendungen zum Vorjahr begründen sich im Wesentlichen mit Planungskosten für die Umgestaltung des Vorplatzes am Taunus Carré von T€ 9,9 sowie Reparaturen an der Sprinkleranlage von T€ 8,2. Bei allen Reparaturen lag keine Gewährleistung mehr vor. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Planungskosten Umgestaltung Vorplatz	9,9
Reparaturen Sprinkleranlage	8,2
Reparaturen Aufzüge	4,4
Reparaturen Dach/Fassade/Gebäude	2,0
Reparaturen technische Anlagen	1,7
Reparaturen Beleuchtung	1,6
Reparaturen Türen/Fenster	1,5
Sonstige Reparaturaufwendungen	2,9
Gesamt	32,2

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 237,9 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 81,4 um T€ 156,5 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich in Folge ausstehender Nebenkostenforderungen bei REWE aufgrund andersdeutender Auslegung des Mieters zu verschiedenen Betriebskosten mit höheren nicht umlegbaren Nebenkosten sowie Leerstandskosten für die

Fläche des ehemaligen Mieters Schuh Fink. Eine angestrebte Vergleichsvereinbarung, bei der eine Deckelung vorgesehen ist, würde zu jährlichen nicht umlegbaren Nebenkosten von rd. T€ 70,0 bei REWE führen. Dagegen stehen bei keinem Zustandekommen einer Vergleichsvereinbarung jährliche nicht umlagefähige Nebenkosten bei REWE von rd. T€ 120,0. Im Vergleich zum Prospekt mit T€ 91,3 ergaben sich Mehrausgaben von T€ 146,6. Diese begründen sich wie beim Vorjahresvergleich aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten bei REWE mit einer vorgesehenen Deckelung und Leerstandskosten bei Schuh Fink.

Position	Angaben in T€
Ausstehende Nebenkostenforderung 2015 REWE	95,0
Leerstandskosten 2015 ehemalige Fläche Schuh Fink	51,2
Sonstige Nebenkosten	0,4
Gesamt	146,6

Sonstige Kosten

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	76,7	79,7	+ 3,0
Regulierungskosten	0,0	21,9	+ 21,9
Prüfungskosten	13,6	13,5	- 0,1
Beiratsvergütung	6,0	6,0	0,0
Treuhändervergütung	2,1	2,1	0,0
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Gesamt	100,4	125,2	+ 24,8

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Die Sonstigen Kosten lagen mit T€ 100,4 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 102,8 um T€ 2,4 niedriger. Dies begründet sich mit geringeren Verwaltungskosten aufgrund der Koppelung an die Mieteinnahmen. Im Prospektvergleich mit T€ 125,2 ergab sich eine Einsparung von T€ 24,8. Diese resultiert im Wesentlichen aus nicht angefallenen Regulierungskosten, die aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht anfallen werden, so dass sich hieraus eine nachhaltige Besserstellung gegenüber dem Prospekt ergibt.

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2015 in T€	2014 in T€
Korrektur Mietgarantie 2013	70,2	0,0
Einzahlung offene Kapitaleinlage	0,0	22,5
Aufwand Centermanagement & Haustechnik	- 21,2	- 23,8
Abrechnung Vorjahr Centermanagement & Haustechnik	23,8	0,0
Nebenkostenabrechnungsergebnis	- 58,5	0,0
Forderungsverluste	- 46,8	0,0
Rechts- und Beratungskosten	- 6,7	- 12,4
Zugang Anlagevermögen	- 4,7	- 31,2
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,8
Gesamt	- 44,1	- 45,6

Der Liquiditätszugang aus der Position "Korrektur Mietgarantie 2013" begründet sich mit einer erfolgten Korrekturabrechnung für 2013. Die vorläufige Abrechnung wies eine Mietgarantie für 2013 von T€ 209,8 aus. Nach Kaufpreisminderung und Staffelmietausgleich ergab sich eine Mietgarantie für 2013 von T€ 280,0 und somit ein periodenfremder Ertrag von T€ 70,2. Die Position "Aufwand Centermanagement & Haustechnik" in 2015 mit T€ -21,2 ergab sich aus der Zahlung von jeweils T€ 66,0 für Centermanagementleistungen und Betreuung Haustechnik abzüglich der durch die Mieter geleisteten Monatspauschalen sowie der Nebenkostenabrechnung. Die Position ist für die Objektgesellschaft ein durchlaufender Posten. Im Folgejahr erfolgt ein neutralisierender Ausgleich. Ein über die Mieterumlage hinausgehender Anteil wird durch den beauftragten Dienstleister im Folgejahr zurückerstattet. Die Position "Nebenkostenabrechnungsergebnis" stellt das Abrechnungsergebnis aus dem Vorjahr dar. Die Position "Forderungsverluste" setzt sich zusammen aus Nebenkostenforderungen des insolventen Mieters Schuh Fink für 2014 in Höhe von T€ 11,1 sowie einem buchhalterischen Posten aus der Geltendmachung der Mietgarantie bei Floris aus 2014 von T€ 35,7. Die Einbuchung der mietvertraglichen Miete in 2014 erfolgte im Geschäftsjahr. Nach Mietausfall wurde die Mietgarantie geltend gemacht. Die buchhalterische Ausbuchung erfolgte erst in 2015. Die Rechtsberatungskosten in 2015 von insgesamt T€ 6,7 betrafen Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Nebenkostenforderung gegenüber REWE von T€ 3,4, Rechtsstreitkosten bei Floris von T€ 1,6, Beratungskosten bei Nachvermietungen von T€ 1,2 sowie für Allgemeine Rechtsberatung von T€ 0,4. Im Vorjahr setzten sich die Rechtsberatungskosten zusammen aus Rechtsstreitkosten Floris von T€ 11,2, Beratungskosten bei Nachvermietungen von T€ 0,9 sowie Rechtsstreit-

kosten Schuh Fink von T€ 0,5. Die Kostenerstattung Rechtsberatung Floris wird über die Mietgarantie noch vorgenommen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,1 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen. Die Abweichung zum Vorjahr in Höhe von T€ 0,8 resultiert aus zwei ausstehenden Kapitaleinlagen von insgesamt T€ 22,5, die im Januar bzw. Oktober 2014 einbezahlt und somit zeitanteilig in 2014 ausschüttungsberechtigt waren.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 743,5 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 133,1 niedriger sowie zum Prospekt um T€ 113,6 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit geringeren Mieteinnahmen aufgrund des Leerstandes der ehemaligen Schuh Fink-Fläche für ein komplettes Jahr (im Vorjahr anteilig Ausfall für 6 Monate) sowie mit höheren nicht umlegbaren Nebenkosten. Im Vergleich zum Prospekt lässt sich die Mehrliquidität von T€ 113,6 auf endgültige Einsparungen aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 210,4 zurückführen. Die Differenz von T€ 96,8 begründet sich als Saldo aus Mindermieteinnahmen aus dem Leerstand von Schuh Fink sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	719,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.157,1
Guthaben bei Kreditinstituten	548,5
Sonstige Rückstellungen	- 32,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 156,3
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.487,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5,5
Gesamt	743,5

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	611,8
Mietforderungen	34,4
Forderungen aus Mietgarantie	78,8
Auslagererstattungen	- 5,3
Gesamt	719,7

In dieser Position enthalten sind Forderungen von T€ 611,8 aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern. Der Betrag stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 446,4 offen. Die Position "Mietforderungen" von T€ 34,4 betraf zum Bilanzstichtag Forderungen gegenüber den Mietern expert Klein GmbH von T€ 23,4 sowie Felsbino Henrique von T€ 11,0. Davon sind zum

Berichtszeitpunkt noch T€ 29,5 offen. Die Position "Forderungen aus Mietgarantie" betraf die Mietflächen Floris, das Restaurant sowie das Reisebüro und wurden gegenüber dem Verkäufer abgerechnet. Die Auslagererstattungen sind ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V., Kaufpreisabrechnung	1.152,1
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2015	4,4
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Gesamt	1.157,1

Bei der Position in Höhe von T€ 1.152,1 handelt es sich um eine Forderung der Objektgesellschaft aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer Ten Brinke als Generalunternehmer. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt noch offen, da die Kaufpreisabrechnung noch nicht erfolgt ist. Die übrigen Positionen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen sind.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Nicht abziehbare Vorsteuer	12,3
Prüfung Jahresabschluss 2015 Objektgesellschaft	7,3
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	6,2
Notarkosten	5,0
Vergütung Registertreuhänder	2,1
Gesamt	32,9

Die beiden Rückstellungen in Höhe von T€ 12,3 für nicht abziehbare Vorsteuer sowie T€ 5,0 für Notarkosten betrafen Aufwendungen aus der Initialphase. Diese sind zum Berichtszeitpunkt noch offen. Die übrigen Rückstellungen sind aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Centermanagement GmbH, haustechn. Betreuung	49,6
Ten Brinke GmbH, Weiterberechnete Kosten	26,5
ODG GmbH, Reinigung + Winterdienst 12/2015	21,9
GETEC net AG, Strom Abrechnung 2014	17,7
Stadt Friedrichsdorf, Grundsteuer, Wasser, Abwasser 15	8,5
BWS Sicherheitsdienste GmbH, Bewachung 12/2015	8,4
MainovaODG GmbH, Reinigung + Winterdienst 12/2015	7,2
Sonstige Verbindlichkeiten	16,5
Gesamt	156,3

Die Verbindlichkeit gegenüber der ILG Centermanagement von T€ 49,6 begründet sich aus der Leistungserbringung haustechnischer Betreuung für die Jahre 2013 - 2015. Davon sind zum Berichtszeitpunkt noch T€ 13,6 offen. Gegenüber dem Verkäufer begründet sich die zum Bilanzstichtag bestehende Verbindlichkeit von T€ 26,5 aus der Kostenweiterberechnung für die Vorhaltung der Kühlung bei Floris sowie Schwachstrom bei den Mietern Floris und s.Oliver. Die Verbindlichkeit ist zum Berichtszeitpunkt noch

offen. Es besteht kein Einbringlichkeitsrisiko als Gegenposition der Verbindlichkeit von Floris. Die Anspruchsgrundlage des Verkäufers aus der Verbindlichkeit entfällt. Die übrigen Verbindlichkeiten sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
TBB Ten Brinke Groep B.V., Kaufpreisverbindlichkeit	1.103,1
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	187,2
Finanzamt, Umsatzsteuer	117,4
Mietkautionen	46,5
TBB Ten Brinke Groep B.V., Ausstehende Rechnungen	31,9
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	0,9
Gesamt	1.487,0

In dieser Bilanzposition enthalten ist eine Verbindlichkeit gegenüber dem Verkäufer von T€ 1.103,1. Diese begründet sich aus dem vereinbarten Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergaben sich hieraus Verbindlichkeiten von T€ 1.103,1 gegenüber dem Verkäufer. Zum Berichtszeitpunkt ist diese sowie die Verbindlichkeit über T€ 31,9 für ausstehende Zahlungen noch offen. Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2015 sowie den Jahreserklärungen 2013 - 2015 Verbindlichkeiten von insgesamt T€ 117,4. Davon sind zum Berichtszeitpunkt noch T€ 30,0 aus der Jahreserklärung 2013 offen. Die Verbindlichkeit resultiert aus der Stichtagsbilanz zum 31.03.2013 und ist im Rahmen der Kaufpreisabrechnung mit dem Verkäufer auszugleichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Mieten Januar 2016	5,5
Gesamt	5,5

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG (DG HYP)
Ursprungsdarlehen	€ 18.500.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,548 % / 0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.03.2023
Darlehensstand 31.12.2015	€ 18.261.281
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	1,29 %

4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,40 %)	€ 2.403
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01 %)	€ 6

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.573 um € 164 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere mit Mindermieteinnahmen, ausgebliebenen Zins-einnahmen sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten.

5. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €		2014 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	36.426.146,40		37.353.278,40
II.	Finanzanlagen	0,00	36.426.146,40	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	719.658,74		752.619,15
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.000,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.157.088,67		1.181.844,43
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	548.489,48	2.475.236,89	961.866,38
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Summe			38.901.383,29	40.249.608,36
Passiva		2015 in €		2014 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	24.227.110,00		24.227.110,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.211.000,00		1.211.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 4.230.039,33		- 2.747.500,14
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 10.581,42		- 10.581,42
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 2.289.088,97	18.908.400,28	- 2.801.389,54
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		273.218,00
II.	Sonstige Rückstellungen	32.883,56	32.883,56	84.244,23
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 91.394,17	18.261.280,94		18.351.283,96
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 156.343,40	156.343,40		146.439,92
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 50.000,00	50.000,00		0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 1.486.977,57	1.486.977,57	19.954.601,91	1.515.783,35
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		5.497,54	0,00
Summe			38.901.383,29	40.249.608,36

5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	3.011.931,95	3.339.506,31
2. Sonstige betriebliche Erträge	209.232,68	22.619,06
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 931.874,32	- 931.542,97
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.038.834,12	- 956.282,43
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.659,55
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 658.876,98	- 662.043,12
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	591.579,21	814.916,40
8. Sonstige Steuern	- 79.278,64	- 79.278,66
9. Jahresüberschuss	512.300,57	735.637,74
10. Verlustvortrag	- 2.801.389,54	- 3.537.027,28
11. Bilanzverlust	- 2.289.088,97	- 2.801.389,54

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 38 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 28. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

6. ANHANG

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

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

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

Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 17.764.882,51.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 18.261.280,94.

6.4 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.

Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,9 % des Kommanditkapitals von € 100.010. Am Ergebnis ist die Gesellschaft mit 99,48 % beteiligt. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 538.510,62 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.

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 27. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

1. Beteiligungsfonds 38 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 ²⁾	21.041.550,32	0,00	16.931.932,42	1.412.681,15	4.109.617,90	16.931.932,42	18.344.613,57
	21.041.550,32	0,00	16.931.932,42	1.412.681,15	4.109.617,90	16.931.932,42	18.344.613,57

2. Beteiligungsobjekt Friedrichsdorf 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	6.872.629,08	0,00	6.872.629,08	0,00	0,00	6.872.629,08	6.872.629,08
Gebäude	29.510.896,41	0,00	29.510.896,41	885.327,00	2.213.318,41	27.297.578,00	28.182.905,00
Außenanlagen	758.690,88	0,00	758.690,88	39.931,00	99.829,88	658.861,00	698.792,00
BGA ³⁾	45.185,22	4.742,32	49.927,54	6.613,32	14.499,54	35.428,00	37.302,00
	37.187.401,59	4.742,32	37.192.143,91	931.871,32	2.327.647,83	34.864.496,08	35.791.628,08

3. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 38 aus Fonds- und Objektgesellschaft

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	58.228.951,91	4.742,32	54.124.076,33	2.344.552,47	6.437.265,73	51.796.428,50	54.136.241,65

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2013 an der Objektgesellschaft: € 19.885.720,28.

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsbuchwert Friedrichsdorf GmbH & Co. KG

³⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Modenschau mit Kollektionen aus Geschäften im Taunus Carré am 11.09.2016



Weihnachten 2015



Mall

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