

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

31

FONDS

GIESLER GALERIE, BRÜHL  
GEORG PARK, EUSKIRCHEN





Blick auf den Haupteingang in die Giesler Galerie in Brühl



Innenansicht mit Blick in die Mall



Blick in den Sitzbereich des im Oktober 2015 neu im Sudhausturm eingezogenen Mieters Pommes & more

# INHALT

|    |                                       |    |
|----|---------------------------------------|----|
| 1. | DER FONDS IM ÜBERBLICK                | 4  |
| 2. | VORWORT                               | 6  |
| 3. | MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL | 7  |
| 4. | GIESLER GALERIE IN BRÜHL              | 8  |
| 5. | GEORG PARK IN EUSKIRCHEN              | 10 |
| 6. | WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG           | 12 |
| 7. | KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2014   | 18 |
| 8. | ANHANG                                | 21 |

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

|                                             |                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Name                                        | Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG                                        |
| Anschrift                                   | Landsberger Straße 439, 81241 München                                                   |
| Emissionsjahr                               | 2005                                                                                    |
| Anzahl der Anleger                          | 795 (Stichtag 31.12.2015)                                                               |
| Ausschüttungsturnus                         | monatlich                                                                               |
| Gesamtinvestitionsvolumen Ist <sup>1)</sup> | TE 61.311,4                                                                             |
| Eigenkapital <sup>2)</sup>                  | TE 27.805,0                                                                             |
| Agio                                        | TE 1.296,0                                                                              |
| Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert   | 59,64 % auf den 01.01.2015                                                              |
| Beirat                                      | Hans-Peter Bender, Sachsen bei Ansbach<br>Thomas Neu, Vöhringen<br>Heinz Pabst, München |

## Fondsobjekt Giesler Galerie, Brühl

|                                         |                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Standort                                | Uhlstraße 100 - 102 / Clemens-August-Straße 15, 50321 Brühl        |
| Kaufkraftkennziffer 2015                | 105,6 (Durchschnittswert: 100)                                     |
| Zentralitätskennziffer 2015             | 90,7 (Durchschnittswert: 100)                                      |
| Objektart                               | Einkaufszentrum                                                    |
| Baujahr                                 | 2006                                                               |
| Mietfläche                              | 18.474 m <sup>2</sup>                                              |
| Mieteinheiten                           | 34                                                                 |
| Stellplätze                             | 540                                                                |
| Vermietungsstand                        | 100 % (Stichtag 31.12.2015)                                        |
| Jahresnettomiete 2014                   | € 2.912.952                                                        |
| Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>6)</sup> |                                                                    |
| Webseite                                | <a href="http://www.giesler-galerie.de">www.giesler-galerie.de</a> |

## Fondsobjekt Georg Park, Euskirchen

|                                         |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standort                                | Georgstraße 22 - 30a, 53879 Euskirchen                                                                           |
| Kaufkraftkennziffer 2015                | 97,8 (Durchschnittswert: 100)                                                                                    |
| Zentralitätskennziffer 2015             | 131,2 (Durchschnittswert: 100)                                                                                   |
| Objektart                               | Fachmarktzentrum                                                                                                 |
| Baujahr                                 | 2005 Bestandsbau <sup>3)</sup><br>2007 1. Erweiterungsbau <sup>4)</sup><br>2013 2. Erweiterungsbau <sup>5)</sup> |
| Mietfläche                              | 10.421 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Mieteinheiten                           | 7                                                                                                                |
| Stellplätze                             | 354                                                                                                              |
| Vermietungsstand                        | 100 % (Stichtag 31.12.2015)                                                                                      |
| Jahresnettomiete 2014                   | € 1.003.011                                                                                                      |
| Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>6)</sup> |                                                                                                                  |
| Webseite                                | <a href="http://www.georg-park.de">www.georg-park.de</a>                                                         |

<sup>1)</sup> Inklusive Investition Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt in 2013 (Gesamtinvestitionskosten TE 2.480,0, davon Eigenkapital TE 380,0 und Fremdkapital TE 2.100,0; Einbringung der Eigenmittel aus der Liquiditätsreserve

<sup>2)</sup> Zusätzliche Einbringung beim Bestandsbau neben Eigenkapital und der Fremdkapitalaufnahme von sonstigen Einnahmen aus Mietüberschüssen in 2005 und 2006 in Höhe von TE 1.100,4

<sup>3)</sup> HIT Verbrauchermarkt und ALDI

<sup>4)</sup> HIT Getränkemarkt, Dänisches Bettenlager, Futterhaus, Apotheke

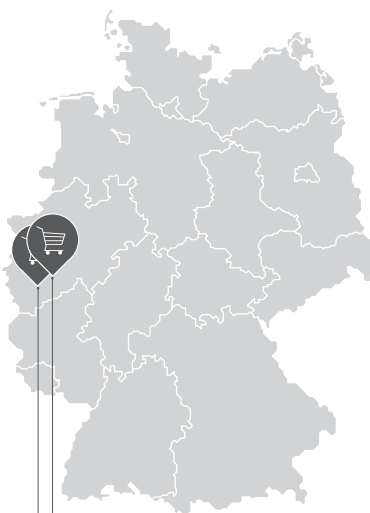
<sup>5)</sup> Hammer Textilfachmarkt

<sup>6)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standorte der Fondsobjekte



Georg Park, Euskirchen



Giesler Galerie, Brühl

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

| Angaben in T€                    | Ist 2014     | Ist 2013       |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Einnahmen                        | 3.946,2      | 3.934,4        |
| Zinsen für Bankdarlehen          | - 955,6      | - 967,9        |
| Tilgung für Bankdarlehen         | - 252,6      | - 428,4        |
| Bewirtschaftungskosten           | - 467,5      | - 462,6        |
| Reparaturaufwand                 | - 71,6       | - 66,8         |
| Ausschüttungen                   | - 1.837,0    | - 1.815,4      |
| Steuer/Nebenkosten/Abfindung GEG | 44,1         | - 1.161,1      |
| <b>Ergebnis</b>                  | <b>406,0</b> | <b>- 967,8</b> |

|                                                    | Ist 2014 | Ist 2013 |
|----------------------------------------------------|----------|----------|
| Ausschüttung in %                                  | 7,00     | 7,00     |
| Tilgung in % v. Gesellschaftskapital <sup>2)</sup> | 0,97     | - 6,45   |
| Steuerliches Ergebnis in T€                        | 1.101,4  | 920,0    |
| Steuerliches Ergebnis in % des EK                  | 4,25     | 3,55     |
| Steuerliches Ergebnis in % kumuliert               | 17,15    | 12,90    |
| Gebundenes Kapital in % per 31.12.                 | 51,79    | 56,90    |

| Angaben in T€                 | Ist 2014 | Ist 2013 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Liquiditätsreserve per 31.12. | 1.286,5  | 880,5    |
| Fremdkapital per 31.12.       | 28.528,2 | 28.780,8 |

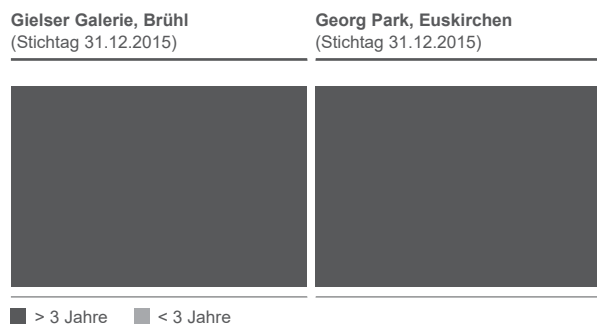
<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 6. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

<sup>2)</sup> Darlehensaufnahme in 2013 über € 2,1 Mio. im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt, daher negative Tilgung per Saldo für beide Objektgesellschaften.

## Highlights

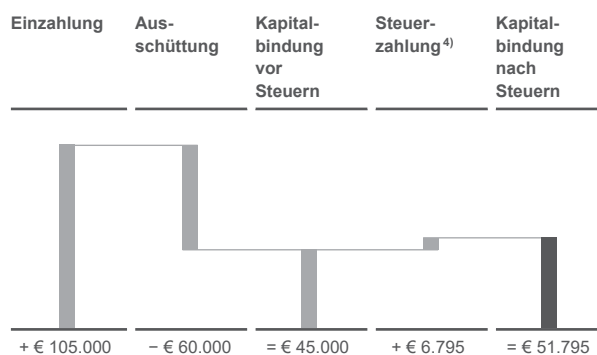
- Die wirtschaftliche Entwicklung des Fonds gab auch in 2014 erneut Anlass zur Freude: Die Ausschüttung mit 7,0 % p.a. erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen.
- Im Januar 2016 wurden die Darlehen der Euskirchen KG über ursprünglich insgesamt T€ 8.600 bei der finanzierenden Bank, der Westdeutschen ImmobilienBank AG, durch Ausübung des Sonderkündigungsrechtes (§ 489 BGB) zum 20.07.2016 gekündigt. Die Kündigung umfasst auch das Darlehen für den Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt. Die anfallende Vorfälligkeitsentschädigung, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht beziffert werden kann, wird bei einer Umfinanzierung durch die Zinseinsparung deutlich kompensiert werden können. Im Ergebnis wird die Umfinanzierung erhebliche Einsparungen bringen.
- Der Mietvertrag mit C&A, gemessen an den Gesamtmieteinnahmen in Brühl mit einem Anteil von [REDACTED], wurde durch Optionsausübung des Mieters bis zum [REDACTED] verlängert.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>3)</sup>



<sup>3)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014



<sup>4)</sup> bei Steuersatz 40 %

- Beim Drogeriemarkt Rossmann verlief die wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren [REDACTED]: Die Filiale in der Giesler Galerie kann sich [REDACTED] und überschritt in 2015 erstmals die mietvertraglich vereinbarte Umsatzgrenze, nach der eine zusätzliche umsatzabhängige Miete zu bezahlen ist. Die zusätzliche, nicht kalkulierte und im Emissionsprospekt nicht enthaltene Miete, betrug in 2015 [REDACTED].
- In Euskirchen hat ALDI vorzeitig seinen Mietvertrag um weitere [REDACTED] zum [REDACTED] verlängert. Auch ALDI ist – wie C&A oder Rossmann in Brühl – mit seinem Standort im Fachmarktzentrum in Euskirchen [REDACTED].
- Weitere vorzeitige Vertragsverlängerungen über die Mietvertragsfestlaufzeiten hinaus gab es in Brühl bei den Mietern Lotto im Marktkauf, Optik Jahn, McPaper und Vodafone.



## 2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 05. April 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe Hauch'.

Uwe Hauch

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florian Lauerbach'.

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

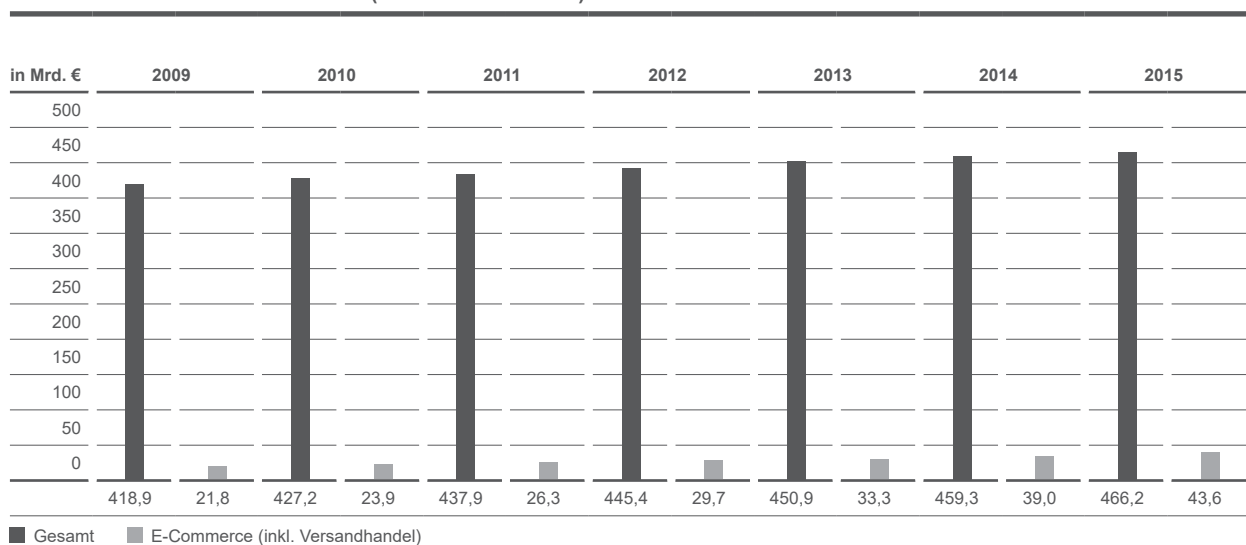
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. GIESLER GALERIE IN BRÜHL

### 4.1 ALLGEMEINES

Die mit dem Generalunternehmer Ten Brinke vereinbarten Mangelbeseitigungen auf dem Parkdeck und an der Parkdeckrampe sind mittlerweile komplett erledigt. Hinsichtlich weiterer offener Punkte, wie beispielsweise der ungenügenden Anzahl von Revisionsöffnungen in den Grundleitungen, soll im Frühjahr 2016 eine Einigung erzielt werden.

Das im Süden an die Giesler Galerie angrenzende Grundstück soll nach den Plänen des Eigentümers mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaut werden. Geplant sind im Erdgeschoß Laden- und Gastronomieflächen und in den Obergeschoßen Praxen und Büros. Um positive Impulse für die Giesler Galerie aus der geplanten Bebauung zu generieren und eine Konkurrenzsituation zu vermeiden, wird eine Zusammenarbeit mit dem zuständigen Projektentwickler angestrebt. Erste Gespräche hat das Assetmanagement der ILG bereits geführt. Es hat den Anschein, dass die Bebauung des Nachbargrundstücks zu einer weiteren Aufwertung der Uhlstraße, an der die Giesler Galerie liegt, führen und damit die Attraktivität der Innenstadt steigern wird.

### 4.2 VERMIETUNGSSITUATION

Im 1. Quartal 2017 endet die Festlaufzeit einiger Mietverhältnisse. Vor diesem Hintergrund wurden frühzeitig Überlegungen angestellt, wie die Attraktivität der Giesler Galerie nach fast 10 Jahren Betriebszeit erhalten und weiter gesteigert werden kann. Das Assetmanagement der ILG konnte H&M für die Giesler Galerie begeistern und stieg, nachdem C&A seine grundsätzliche Bereitschaft zu einem Flächentausch zugunsten von H&M in zahlreichen Gesprächen erklärt hatte, in intensive Vertragsverhandlungen ein. Ein Mietvertragsabschluss mit H&M scheiterte letztlich daran, dass C&A kurz vor Vertragsschluss sein noch bestehendes Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum [REDACTED] ausgeübt hat und zu einem Flächentausch aufgrund der positiven Umsatzentwicklung der Filiale nicht mehr bereit war.

Die Gastronomiefläche im Sudhausturm mit der Außenbestuhlung in der Mall konnte ab dem 15.10.2015 wieder vermietet werden. Der Mieter bietet unter dem Logo Pommes & More eine Auswahl beliebter Fast-Food-Gerichte an. Die Umbaumaßnahmen, der Einbau einer Entlüftung und zweier Rolllöre, wurde von der Objektgesellschaft mit [REDACTED] bezuschusst. Der Mietvertrag weist eine Laufzeit von 10 Jahren bei einer Miete von [REDACTED] p.a. auf.

Nach den mietvertraglichen Regelungen sind einige Mieter verpflichtet, ihre Umsätze an uns zu melden. Der Drogeriemarkt Rossmann konnte seinen Umsatz in den letzten Jahren – auch durch die Erweiterung seiner Verkaufsfläche um die im Jahr 2011 übernommenen Lagerflächen im hinteren Bereich – [REDACTED]. Er überschritt im Jahr 2015 erstmals die Umsatzgrenze, bei der eine



Blick in die Mall mit Bäckerei Voigt und REWE

Nachzahlung auf die Mindestmiete fällig wird. Dies führte 2015 zu zusätzlichen Einnahmen aus diesem Mietverhältnis in Höhe von [REDACTED]

Vorzeitige Verlängerungen über die Festlaufzeiten hinaus konnten mit den Mietern Lotto im Marktkauf, Optik Jahn, McPaper und Vodafone vereinbart werden. Nicht verlängert werden konnten die Mietverhältnisse von Bonita, GINA LAURA und der Bäckerei Voigt. Trotz einer [REDACTED] Umsatzsteigerung im Jahr 2015 blieben die Umsätze bei den Textilfilialisten Bonita und GINA LAURA deutlich hinter den in den ersten Jahren [REDACTED]

Die Pohl GmbH, die derzeitige Untermieterin der REWE Unterhaltungselektronik GmbH und Betreiberin des Euronics Elektrofachmarktes, hat das Sonderkündigungsrecht bezüglich ihres ab dem [REDACTED] beginnenden Mietvertrages ausgeübt. Herr Pohl hat angedeutet, unter bestimmten Prämissen (Anpassung der Laufzeit oder Ausschluss der privaten Mithaftung) in der Giesler Galerie bleiben zu wollen. Das Assetmanagement der ILG befindet sich sowohl mit Herrn Pohl als auch mit potentiellen Nachmietern in Verhandlungen.

Für sämtliche oben genannten frei werdenden Flächen – einschließlich der interimweise vermieteten Flächen von ehemals mister\* lady und Tamaris – finden zahlreiche Verhandlungen, überwiegend mit namhaften Filialisten, statt. Zum jetzigen Planungsstadium können die Flächenzuschnitte optimal den Anforderungen der Mietinteressenten angepasst werden, wobei momentan davon ausgegangen wird, zwei bis drei neue Ankermieter für größere Flächen gewinnen zu können.

Die Umsätze des Textilfilialisten Vögele [REDACTED] in den vergangenen beiden Jahren [REDACTED]. Dennoch möchte Vögele seine



## Vermietungsübersicht Top 10-Mieter (Stichtag 31.12.2015)

| Mieter              | Nutzung         | Mietvertrags-Laufzeit<br>bis | Mietfläche        |               | Jahresnettomiete |               |
|---------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
|                     |                 |                              | in m <sup>2</sup> | in %          | in €             | in %          |
| REWE                | Vollsortimenter |                              | 5.500             | 29,77         |                  |               |
| C&A                 | Textil          |                              | 1.355             | 7,33          |                  |               |
| ALDI                | Discounter      |                              | 1.492             | 8,08          |                  |               |
| Euronics XXL        | Elektronik      |                              | 1.500             | 8,12          |                  |               |
| Vögele              | Textil          |                              | 1.323             | 7,16          |                  |               |
| Rossmann            | Drogerie        |                              | 760               | 4,11          |                  |               |
| Deichmann           | Schuhe          |                              | 630               | 3,41          |                  |               |
| Dr. Katrin Edelmann | Praxis          |                              | 837               | 4,53          |                  |               |
| Takko               | Textil          |                              | 599               | 3,24          |                  |               |
| Bäckerei Voigt      | Bäcker          |                              | 189               | 1,02          |                  |               |
| Sonstige Mieter     |                 |                              | 4.289             | 23,22         |                  |               |
|                     |                 |                              | <b>18.474</b>     | <b>100,00</b> | <b>2.915.937</b> | <b>100,00</b> |

Fläche gerne auf ca. 700 m<sup>2</sup> verkleinern und das Mietverhältnis in der Giesler Galerie über die Festlaufzeit hinaus fortsetzen. Derzeit werden hierfür vom Assetmanagement der ILG die Umbaukosten ermittelt und für die freiwerdende Fläche neue Mieter gesucht.

### 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Neben der kontinuierlichen Mieterbetreuung und dem Abhalten von Mieterversammlungen obliegt dem Centermanagement auch die Führung der Werbegemeinschaft und die Zusammenarbeit mit der WEPAG, dem ortsansässigen Gewerbeverein. Durch die vom Centermanagement initiierte Gründung der Giesler Galerie Werbe UG im September 2015 stehen nun zusätzliche Budgets für Veranstaltungen und Dekorationen zur Verfügung. Beispielsweise konnte durch die Anmietung neuer Weihnachtsdekorationen und die Anschaffung eines großen Christbaumes eine sehr stimmungsvolle Weihnachtsatmosphäre im Center geschaffen werden. Neben den obligatorischen Karnevalsaktivitäten, die in einem Besuch des Prinzenpaares gipfelten, fanden auch zwei verkaufsoffene Sonntage statt, an den die Kunden mit verschiedensten Aktionen, bspw. Fußballriding und Kinderschminken, unterhalten wurden.

Als Mehrwerte für die Kunden konnte in Kooperation mit dem Kiosk Lotto Reinhardt der Verkauf von Centergutscheinen initiiert werden. Die Giesler Galerie bekam zudem einen eigenen Facebook-Account. Der eigene öffentliche Briefkasten erhöht die Servicequalität und die Renovierung der Sitzmöbel in den Ruhebereichen schafft eine höhere Aufenthaltsqualität für die Kunden.



Karneval 2015 in der Giesler Galerie mit Einzug des Prinzenpaares am 3. März

## 5. GEORG PARK IN EUSKIRCHEN

### 5.1 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die beiden Ankermieter HIT und ALDI sind nach eigenen Aussagen mit dem Standort [REDACTED]. Dies zeigt sich beim Discounter ALDI auch daran, dass dieser vorzeitig die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere [REDACTED] ausgeübt hat. Zusätzlich hat ALDI den Wunsch geäußert, die Mietfläche erneut zu vergrößern. Bereits 2007 erfolgte eine Vergrößerung der Fläche um rd. 47m<sup>2</sup> für einen Pfandraum. Eine erneute Erweiterung ist jedoch nicht ohne weiteres möglich, weil nach dem aktuellen Bebauungsplan keine weiteren Verkaufsflächen mehr zugelassen sind. Im Zusammenhang mit der Nachvermietung der Apothekenfläche an die Bäckerei Voigt (vergleiche Ausführungen im Abschnitt "Novum Apotheke") wird ebenfalls geprüft, ob es hier eine Ausnahmeregelung geben kann.

Der Heimtextilienfachmarkt Hammer, ein weiterer Ankermieter im Objekt, ist mit dem Standort [REDACTED]. Er konnte seinen Umsatz im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um ca. [REDACTED] steigern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Eröffnung des Marktes erst am [REDACTED] erfolgte. Die um den zeitlichen Effekt des Schrumpffjahres bereinigte Umsatzerhöhung ergibt die vorgenannte deutliche Steigerung um [REDACTED] im Vorjahresvergleich.

### 5.2 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

#### Westfalen AG: Tankstelle

Im Zuge der Erweiterung des Georg Park um den Heimtextilienfachmarkt Hammer wurde mit den beiden Hauptmietern HIT und ALDI eine Vereinbarung über die Ansiedlung einer Tankstelle getroffen. Die Zustimmung von HIT und ALDI zum Wegfall weiterer Stellplätze war hierzu erforderlich.

Mit der Westfalen AG, einem seit fast 100 Jahren bestehenden Unternehmen mit 1.400 Mitarbeitern in den Bereichen Energieversorgung, Gase und Tankstellen, konnte ein namhafter Interessent für den Betrieb einer SB-Tankstelle gewonnen werden. Die Vertragsverhandlungen gestalteten sich sehr schwierig, da die Westfalen AG zunächst ein Pachtvertragsmuster vorgelegt hat, welches die Beteiligungsgesellschaft ungebührlich benachteiligt hätte. Der in 2015 mit der Westfalen AG abgeschlossene Pachtvertrag beinhaltet ein Rücktrittsrecht, sofern das Ergebnis, der vom Pächter auf seine Kosten durchgeführten Baugrunduntersuchung, keine Tauglichkeit des Untergrundes für eine Tankstelle ergeben sollte. Mit den Probebohrungen wurde begonnen, allerdings sind für die Beurteilung des Untergrundes noch Recherchen in den Bauakten der Behörde erforderlich. Mit einem Ergebnis wird in einigen Wochen gerechnet. Die Baugenehmigung liegt nach Aussage des Pächters bereits vor, lediglich die Erlaubnis für die Tanktechnik muss noch eingeholt werden. Der Pachtvertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine Baugenehmigung erteilt wird. Er hat eine Laufzeit bis [REDACTED] und generiert eine Pachtzahlung in Höhe von [REDACTED]

[REDACTED] ab Eröffnung der Tankstelle, spätestens jedoch ab dem [REDACTED]. Der einzige finanzielle Beitrag der Beteiligungsgesellschaft besteht in einem Zuschuss zu den Erschließungskosten in Höhe von [REDACTED]. Alle baulichen Maßnahmen werden von der Westfalen AG durchgeführt, die im Übrigen eine hervorragende Bonität aufweist und in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit rund 260 Tankstellen der größte markenunabhängige Tankstellenbetreiber ist.

Sollte die Ansiedlung der Tankstelle gelingen, wird sich die Attraktivität des Georg Park noch einmal deutlich verbessern und zu einer höheren Kundenfrequenz führen.

#### ALDI: Vermietung Dach für eine Photovoltaikanlage

Vom Mieter ALDI wurde die Anfrage gestellt, ob das Dach für den Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung angemietet werden könne. Auch in diesem Fall sollten der Beteiligungsgesellschaft keine Risiken aus der Zusatzvermietung erwachsen. Dies konnte nach längeren Verhandlungen erreicht werden. So obliegt der laufende Unterhalt des Daches nach Errichtung der Photovoltaikanlage dem Mieter. Zudem entstehen für den Fall, dass die Dachabdichtung altersbedingt zu erneuern ist, für den Abbau und Wiederaufbau keinerlei Mehrkosten für den Vermieter. Der aktuelle Zustand des Daches wurde auf Kosten des Mieters von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Hierbei wurden lediglich kleinere Schäden festgestellt, deren Beseitigung bei der nächsten Wartung für den Vermieter ohnehin angefallen wäre. Gleiches gilt für leichte Mängel am Blitzschutz. Zusätzlich werden von ALDI Kosten in Höhe von rund [REDACTED] übernommen, um die Dachentwässerung mit zusätzlichen Notentwässerungen und der Installation von Sekuranten (Anschlagpunkte zur Absturzsicherung auf dem Dach) auf den neuesten technischen Stand zu bringen.

Die Pacht für das Dach beträgt [REDACTED]. Mietzahlungsbeginn ist am [REDACTED]. Gleichzeitig konnte im Pachtvertrag vereinbart werden, dass ALDI die [REDACTED] Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausübt. Es verlängert sich somit bis zum [REDACTED].

#### Novum Apotheke

Aufgrund rückläufiger Umsätze plant der Apotheker Dr. Rafie Mamedi die Schließung seiner Novum Apotheke. Er hat allerdings stets betont, seine mietvertraglichen Verpflichtungen bis zum Ende der Laufzeit [REDACTED] uneingeschränkt erfüllen zu wollen. Da allerdings im Mietvertrag keine Betreiberpflicht vereinbart ist, steht es Herrn Dr. Mamedi frei, den Geschäftsbetrieb jederzeit einzustellen. Um dem entgegenzuwirken wurde frühzeitig nach einem Untermieter bzw. einem neuem Mieter Ausschau gehalten. Mit der Bäckerei Voigt, die im zweiten Fondsobjekt, der Giesler Galerie in Brühl eine Filiale betreibt, konnte ein namhafter Filialist mit einer hervorragenden Bonität als Interessent gewonnen werden. Für den Betrieb eines Cafés mit angeschlossenem

## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)

| Mieter                 | Nutzung            | Mietvertrags-Laufzeit<br>bis | Mietfläche        |               | Jahresnettomiete |               |
|------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
|                        |                    |                              | in m <sup>2</sup> | in %          | in €             | in %          |
| HIT Verbrauchermarkt   | SB-Warenhaus       |                              | 3.880             | 37,23         |                  |               |
| Hammer Textilfachmarkt | Einrichtung/Wohnen |                              | 2.630             | 25,24         |                  |               |
| ALDI                   | Discounter         |                              | 1.484             | 14,24         |                  |               |
| Dänisches Bettenlager  | Einrichtung/Wohnen |                              | 1.009             | 9,68          |                  |               |
| Futterhaus             | Tierbedarf         |                              | 612               | 5,87          |                  |               |
| Novum Apotheke         | Apotheke           |                              | 201               | 1,93          |                  |               |
| HIT Getränkemarkt      | Getränke           |                              | 605               | 5,81          |                  |               |
|                        |                    |                              | <b>10.421</b>     | <b>100,00</b> | <b>1.020.713</b> | <b>100,00</b> |

Verkauf fehlt derzeit noch eine behördliche Genehmigung. Die ILG steht hierzu in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen.

### 5.3 SONSTIGES

Um den Kunden, die den Georg Park zu Fuß besuchen wollen, einen komfortableren und vor allem sichereren Zugang zu ermöglichen, wurde der bestehende Gehweg, verlängert. In der Vergangenheit führte der Weg für die Kunden lediglich über eine markierte Straßenfläche auf das Gelände des Georg Parks. Nun können die Fußgänger einen parallel zur Zufahrt verlaufenden, separaten Fußweg nutzen. Die Mieter HIT und ALDI konnten für diese Maßnahme gewonnen werden und haben sich entsprechend dem Anteil ihrer Mietflächen an den Gesamtkosten beteiligt.



Zugang für Fußgänger zum Georg Park (neuer Zustand)



Zugang für Fußgänger zum Georg Park (alter Zustand)

Um die optische Präsenz des Centers weiter zu stärken und die Kundenbindung zu erhöhen, soll der im Zufahrtbereich stehende Werbepylon mit dem Logo des Georg Park versehen werden. Die Baumaßnahme zur Gehwegverlängerung wurde genutzt, um das Fundament des von den Mietern toom (Nachbar), HIT und ALDI errichteten Werbepyloons freizulegen und zu ermitteln, ob das Fundament für die geplante Aufstockung ausreichend dimensioniert ist. Das Ergebnis der Überprüfung steht noch aus.



## 6.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

| Angaben                                                           | Ist<br>in T€   | Prospekt<br>in T€ | Abweichungen<br>in T€ |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| Mieteinnahmen <sup>1)</sup>                                       | 3.916,0        | 3.599,4           | 316,6                 |
| Zinseinnahmen                                                     | 20,1           | 50,4              | - 30,3                |
| Sonstige Einnahmen                                                | 10,2           | 0,0               | 10,2                  |
| = Einnahmen                                                       | 3.946,2        | 3.649,8           | 296,4                 |
| Annuität                                                          | - 1.208,2      | - 1.247,3         | 39,1                  |
| <i>davon Zinsen</i>                                               | - 955,6        | - 878,6           | - 77,0                |
| <i>davon Tilgung</i>                                              | - 252,6        | - 368,7           | 116,1                 |
| Reparaturaufwand                                                  | - 71,6         | - 63,9            | - 7,7                 |
| Nebenkosten                                                       | - 329,2        | - 149,6           | - 179,6               |
| Sonstige Kosten                                                   | - 138,3        | - 127,4           | - 10,9                |
| = Ausgaben                                                        | - 1.747,3      | - 1.588,2         | - 159,1               |
| Ergebnis aus laufender Rechnung                                   | 2.199,0        | 2.061,6           | 137,4                 |
| Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung/Abfindungsguthaben GEG | 44,1           | 0,0               | 44,1                  |
| Ausschüttung                                                      | - 1.837,0      | - 1.922,3         | 85,3                  |
| <b>Liquiditätsreserve</b>                                         | <b>1.286,5</b> | <b>1.857,0</b>    | <b>- 570,5</b>        |

<sup>1)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Prospekt resultiert die Abweichung von T€ 30,3 ebenfalls aus dem Wertpapierverkauf sowie ausgebliebenen Zinseinnahmen aus der kalkulatorischen kurz- und langfristigen Liquiditätsanlage.

### Sonstige Einnahmen

| Position                        | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Vorsteuererstattung             | Brühl KG      | 6,8           |
| Kostenerstattung Rechtsstreit   | Euskirchen KG | 2,0           |
| Rückerstattung Gebühr           | Brühl KG      | 1,0           |
| Insolvenzabwicklung Stefan Ziel | Brühl KG      | 0,3           |
| Mahngebühren                    | Brühl KG      | 0,1           |
| <b>Gesamt</b>                   |               | <b>10,2</b>   |

Die Steuererstattung in Höhe von T€ 6,8 begründet sich aus einer Steuerkorrektur von insgesamt rd. T€ 93,0, die erstattet wird. Ursprünglich ist von umsatzsteuerpflichtigen Vermietungen von Leerstandsflächen im Büro- und Ärztehaus ausgegangen worden. Im Rahmen einer Betriebsprüfung wurde eine Festsetzung als Ärztehaus durch die Finanzverwaltung vorgenommen, die eine Steuernachzahlung von T€ 229,1 zur Folge hatte. Diese Festsetzung wurde durch die steuerpflichtige Vermietung einer Teilfläche des Ärztehauses vermindert, so dass in den folgenden Jahren rd. T€ 93,0 zu viel bezahlte Vorsteuern durch die Finanzverwaltung zu erstatten sind. Im Jahr 2012 wurden hiervon bereits T€ 53,4 vereinnahmt. Der anteilige, seit 2013 und für die kommenden Jahre entfallende Betrag von jährlich T€ 6,8 aus der

Umsatzsteuererstattung wurde unter den sonstigen Einnahmen berücksichtigt. Vorauslagte Aufwendungen von T€ 2,0 für die Einschaltung eines Anwalts aufgrund offener Forderungen gegenüber der Betreiberin des Futterhauses in Euskirchen sind 2014 durch den Schuldner beglichen worden.

### Annuität

Die Annuität in 2014 betrug T€ 1.208,2 und lag damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 188,0 niedriger. Beim Vergleich zum Prospekt ergab sich eine Einsparung bei der Annuität in Höhe von T€ 39,1. Sowohl die Einsparung zum prospektierten Wert als auch zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf 3 Effekte zurückzuführen, die nachstehend anhand der Gegenüberstellung zu den kalkulierten Werten im Prospekt erfolgt:

| Annuitätsabweichung<br>zur Kalkulation (Planwert)                                                                                                                                  | Zinsen in T€<br>Abweichung Plan | Tilgung in T€<br>Abweichung Plan |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Effekt 1:</b> Zusatzdarlehen Euskirchen: Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt über T€2.100                                                                                    | - 85,0                          | - 99,1                           |
| <b>Effekt 2:</b> Darlehen Brühl: Tilgungsaussetzung vom 01.04.2014 - 30.09.2015                                                                                                    | - 1,8                           | + 215,2                          |
| <b>Effekt 3:</b> Darlehen Brühl: Einkaufswagenboxen REWE; Zinsreduzierung 01.10.2014 - 31.12.2015; Reduzierung Zins 3,29 % auf 3,10 %; Ausgleich für Anpassung Mieterdienstbarkeit | + 9,8                           | 0,0                              |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                                      | <b>- 77,0</b>                   | <b>+ 116,1</b>                   |



Die Darlehen der Euskirchen KG über ursprünglich insgesamt T€ 8.600 wurden bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG zum 20.07.2016 gekündigt. Die Kündigung umfasst auch das Darlehen für den Erweiterungsbau Hammer. Die anfallende Vorfälligkeitsentschädigung, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht beziffert werden kann, wird bei einer Umfinanzierung durch die Zinseinsparung deutlich kompensiert werden können.

#### Reparaturaufwand

| Position                      | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Elektroanlagen Reparaturen    | Brühl KG     | 18,5          |
| Parkdeck- und Dachreparaturen | Brühl KG     | 11,5          |
| Baukostenzuschuss             | Brühl KG     | 5,5           |
| Türreparaturen                | Brühl KG     | 4,5           |
| Leuchtmittel                  | Brühl KG     | 2,7           |
| Sonstiger Reparaturaufwand    | Brühl KG     | 28,9          |
| <b>Gesamt</b>                 |              | <b>71,6</b>   |

Die Reparaturaufwendungen betrugen insgesamt T€ 71,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4,8 höher. Die Aufwendungen liegen mit T€ 7,7 über dem kalkulierten Wert von T€ 63,9. Die größten Positionen betrafen die Prüfung und Reparatur von Elektroanlagen in Brühl in Höhe von T€ 18,5 sowie Reparaturen am Parkdeck und am Dach ebenfalls in Brühl in Höhe von T€ 11,5.

#### Nebenkosten

| Position                    | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Nicht umlegbare Nebenkosten | Brühl KG      | 156,7         |
| Nicht umlegbare Nebenkosten | Euskirchen KG | 41,3          |
| Sonstige Betriebskosten     | Brühl KG      | 24,8          |
| Periodenfremde Aufwendungen | Euskirchen KG | 23,4          |
| Rechts- und Beratungskosten | Brühl KG      | 21,8          |
| Sonstige Nebenkosten        |               | 61,2          |
| <b>Gesamt</b>               |               | <b>329,2</b>  |

Die Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 329,2 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4,6 niedriger sowie zum prognostizierten Wert um T€ 179,6 höher. Die im Vergleich zum Prospekt höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren hauptsächlich aus höherer Grundsteuer in Brühl von T€ 66,9 und in Euskirchen von T€ 50,4 sowie aus den in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Positionen.

| Nebenkostenabweichung   | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Grundsteuer             | Brühl KG      | 66,9          |
| Grundsteuer             | Euskirchen KG | 50,4          |
| Leerstandskosten        | Brühl KG      | 27,0          |
| Bewachung               | Brühl KG      | 17,8          |
| Centermanagement        | Brühl KG      | 15,0          |
| Außenbestuhlung Eiscafé | Brühl KG      | 2,5           |
| <b>Gesamt</b>           |               | <b>179,6</b>  |

#### Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und der beiden Objekte sowie die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 138,3 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9,5 höher. Im Vergleich zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 127,4 ergab sich eine Erhöhung von T€ 10,9 aufgrund höherer Mieteinnahmen von T€ 316,6 resultierend aus dem Erweiterungsbau für den Hammer Textilfachmarkt.

#### Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung/ Abfindungsguthaben GEG

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr ergab sich in 2013 ein periodenfremder Liquiditätszufluss von T€ 44,1. Die Abweichung zum Vorjahr mit einem Liquiditätsabfluss von T€ 1.161,1 begründet sich in vier Effekten im Vorjahr: Effekt 1: Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die GEG. Effekt 2: Reduktion der Liquiditätsreserve durch Einbringung von Eigenmitteln für den Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt in Euskirchen. Effekt 3: Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres sowie Effekt 4: Anrechenbares Steuerergebnis für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt:

| Position                                                                                                    | Angaben in T€  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Effekt 1:</b> GEG Abfindungsguthaben zzgl. Verzinsung                                                    |                |
| Gesellschaftsanteil der GEG                                                                                 | 1.178,0        |
| - Ausgleich Anteil am Kapitalkonto der GEG                                                                  | - 358,0        |
| = Zwischensumme (Abfindungsguthaben GEG)                                                                    | 820,0          |
| - Einbehalt für die Ausschüttung 2013                                                                       | - 106,5        |
| + Zinsen 2013 von T€ 570,0                                                                                  | 34,3           |
| = Auseinandersetzungsguthaben GEG                                                                           | 747,8          |
| GEG Abfindungsguthaben zzgl. Verzinsung (T€ 820 + T€ 34,3)                                                  | 854,3          |
| <b>Effekt 2:</b> Reduktion Liquiditätsreserve durch Einbringung von Eigenmitteln für Erweiterungsbau Hammer | 183,0          |
| <b>Effekt 3:</b> Nebenkostenabrechnung Vorjahre                                                             | 122,8          |
| <b>Effekt 4:</b> Anrechenbare Steuern (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag)                        | 1,0            |
| <b>Gesamt</b>                                                                                               | <b>1.161,1</b> |

Über das Vermögen der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, die mit einem Kapitalanteil im Nennwert von T€ 1.178 als Kommanditistin an der Brühl KG beteiligt war, ist am 01.10.2012 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Das zu zahlende Abfindungsguthaben in Höhe von T€ 820,0, aus dem sich nach Abzug von Mietgarantieforderungen von T€ 623,0 sowie der Verrechnung weiterer Forderungen über T€ 373,0 ein Auszahlungsguthaben gegenüber der GEG von T€ 570,0 ergab, über das wir mit Gesellschafterrundschriften Nr. 13 vom 12.06.2014 berichteten und um Zustimmung zum Refinanzierungskonzept baten, ist im Jahresabschluss 2013 als Sonstige Verbindlichkeit in

dieser Höhe ausgewiesen. Bei der bilanziellen Betrachtung des Zahlungsflusses ergibt sich für die Berechnung der Liquiditätsreserve im Vorjahr (31.12.2013) ein Betrag in Höhe von T€ 747,8, der sich aus den vorgennannten bilanziellen Positionen berechnet. Das Auseinandersetzungsguthaben der GEG wurde gemäß der mit dem Insolvenzverwalter getroffenen Vereinbarung mit T€ 820,0 festgelegt. Nach Verrechnung mit Gegenforderungen der Objektgesellschaft Brühl ergab sich ein Anspruch der GEG von T€ 570,0, der vereinbarungsgemäß bis zu seiner Auszahlung mit 6,0 % p.a. zu verzinsen war. Daraus resultieren Zinsen von T€ 34,3. Der Betrag von T€ 183,0 beim Effekt 2 stellt den Eigenkapitalanteil in 2013 dar, der für die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme Hammer Textilfachmarkt in Euskirchen eingebracht wurde. Die Position „Nebenkostenabrechnungen Vorjahre“ (Effekt 3) bezieht sich im Wesentlichen auf die Jahre 2010 bis 2012, teilweise noch auf 2009. Der angegebene Betrag ermittelt sich aus der Abweichung zwischen der Schätzung der Nachforderungen und dem tatsächlichen Abrechnungsergebnis.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 in Höhe von 7,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Die Abweichung zwischen der tatsächlichen und der prognostizierten Ausschüttung in 2014 begründet sich mit dem Einbehalt des Ausschüttungsanteils des ehemaligen Gesellschafteranteils der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG. Der Ausschüttungseinbehalt wurde der Liquiditätsreserve zugeführt. Die Auszahlung des Abfindungsguthabens erfolgte über interne und externe Finanzierungshilfen, worüber wir im Gesellschafterrundsreiben Nr. 13 vom 12.06.2014 berichtet haben. Die Rückführung der internen und externen Finanzierungshilfen erfolgt ausschließlich aus dem Liquiditätsüberschuss aus Ausschüttungen, der dem Gesellschaftsanteil der GEG zuzurechnen war. Dieser steht zwar formalrechtlich betrachtet nunmehr der Fondsgesellschaft zu, ist aber in den Prognoseausschüttungen an die Gesellschafter nicht vorgesehen gewesen, so dass die Verwendung dieses Ausschüttungsanteils zur Finanzierung der Abfindung zu keinen Nachteilen für die Gesellschafter gegenüber der Prognoserechnung führt. Die Rückführung über Ausschüttungseinbehalte des früheren GEG-Anteils erfolgt bis zum 30.09.2021. Die Abwicklung erfolgt plangemäß. Aus dem im Anschluss an die Transaktion der Fondsgesellschaft in vollem Umfang allein zur Verfügung stehendem Ausschüttungsanteil für den untergegangenen Gesellschaftsanteil ergibt sich im Zeitraum vom 30.09.2021 bis zum 31.12.2025, dem Ende des Prognosezeitraums, ein Liquiditätsüberschuss von kumuliert T€ 463.101. Dieser Betrag kann ab dem 30.09.2021 zur Erhöhung der Ausschüttung an die Gesellschafter verwandt werden. Des Weiteren erhöht sich der Anteil jedes Gesellschafters am späteren Veräußerungserlös um 6,47 %-Punkte.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 1.286,5 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 406,0 höher sowie zur kalkulierten Prognose um T€ 570,5 niedriger. Die Abweichung zum

Vorjahr mit einer um T€ 406,0 höheren Liquiditätsreserve begründet sich im Wesentlichen aus der Einsparung der im Vorjahr erfolgten Auszahlung des Abfindungsguthabens an die GEG sowie Einsparungen bei der Annuität in Folge der Tilgungsaussetzung des Darlehens Brühl vom 01.04. 2014 bis 30.09.2015 (vergleiche Ausführungen im Abschnitt Annuität). In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehrliquidität zum Vorjahr dargestellt:

| Mehrliquidität 2014                                                               | Angaben in T€  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Minderliquidität 2013 zu 2012<br>(31.12.2012: T€ 1.848,4 zu 31.12.2013: T€ 880,5) | - 967,9        |
| Einsparung 2014 Auszahlung Abfindung GEG in 2013                                  | + 1.205,2      |
| Minderausgaben 2014 zum Vorjahr                                                   | + 178,3        |
| Mehreinnahmen 2014 zum Vorjahr                                                    | + 11,8         |
| Ausschüttungseinbehalt GEG 2014 zum Vorjahr                                       | - 21,6         |
| Rundungsdifferenz                                                                 | + 0,2          |
| <b>Gesamt</b>                                                                     | <b>+ 406,0</b> |

Die Abweichung zum Prospekt mit einer um T€ 570,5 niedrigeren Liquiditätsreserve begründet sich im Wesentlichen mit der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die GEG und der Einbringung von Eigenmitteln von T€ 380,0 in die Erweiterung des Georg Parks Euskirchen um den Hammer Textilfachmarkt. Die zum Prospekt niedrigere Liquiditätsreserve wird sukzessive bis zum 30.09.2021 wieder aufgebaut werden, wie im Gesellschafterrundsreiben Nr. 13 vom 12.06.2014 dargestellt.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

| Position                                         | Angaben in T€  |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Wertpapiere des Anlagevermögens                  | 429,0          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 401,1          |
| Sonstige Vermögensgegenstände                    | 83,8           |
| Guthaben bei Kreditinstituten                    | 625,5          |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten                | 5,5            |
| Sonstige Rückstellungen                          | - 13,1         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | - 126,7        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | - 109,2        |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten               | - 9,5          |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>1.286,4</b> |

#### Wertpapiere des Anlagevermögens

| Position                                                | Gesellschaft  | Kurswert zum<br>31.12.2014 in<br>T€ | Anschaffungs-<br>kosten in T€<br>(Bilanzwert) |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| SNS Bank, Pfandbrief                                    | Euskirchen KG | 215,1                               | 203,1                                         |
| Caisse Francaise de<br>Financement Local,<br>Pfandbrief | Euskirchen KG | 133,1                               | 123,2                                         |
| Caisse Francaise de<br>Financement Local,<br>Pfandbrief | Fonds KG      | 110,9                               | 102,7                                         |
| <b>Summe</b>                                            |               | <b>459,1</b>                        | <b>429,0</b>                                  |

Die Wertpapiere der Caisse Francaise de Financement Local sind mit einem Nennwert von insgesamt T€ 220,0 zu einem Zinssatz von 3,625 % angelegt. Die Laufzeit der Pfandbriefe endet am 26.02.2018. Der Pfandbrief der SNS Bank hat einen Nennwert von T€ 200,0 und eine Laufzeit bis 10.03.2017. Die Verzinsung erfolgt ebenfalls zu einem Zinssatz von 3,625 %. In der Bilanz zum 31.12.2014 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 429,0. Die stillen Reserven betrugen T€ 30,1.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| Position                        | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Nebenkostenabrechnung           | Brühl KG     | 301,7         |
| Forderungen gegenüber Mietern   | Brühl KG     | 90,4          |
| DEVK, Schadenersatz Lichtmast   | Brühl KG     | 12,8          |
| Ten Brinke, Diverse Reparaturen | Brühl KG     | 12,2          |
| Einzelwertberichtigung Vögele   | Brühl KG     | - 16,0        |
| <b>Gesamt</b>                   |              | <b>401,1</b>  |

Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 301,7 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2014, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Bis auf einen Anteil von T€ 80,0 wurde die Position aufgelöst. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Die Position "Forderung gegenüber Mietern" beinhaltet unter anderem offene Forderungen gegenüber Vögele von T€ 57,7 aufgrund eines Rechtsstreits über das Mietflächenaufmaß, Chao Feng Wu in Höhe von T€ 35,7 sowie Monika Eich in Höhe von T€ 2,5. Zum Berichtszeitpunkt sind von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen noch eine Restforderung gegenüber Chao Feng Wu von T€ 22,3, Monika Eich von T€ 2,0 sowie gegenüber dem Generalunternehmer von T€ 12,2 offen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

| Position                        | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Forderungen gegenüber Mietern   | Euskirchen KG | 45,5          |
| Zinsertrag Giacomelli 2012/2013 | Brühl KG      | 15,2          |
| Zinsabgrenzung Wertpapiere      | Euskirchen KG | 9,6           |
| Zinsen Wertpapieren             | Fonds KG      | 0,0           |
| Sonstige Vermögensgegenstände   |               | 13,5          |
| <b>Gesamt</b>                   |               | <b>83,8</b>   |

In dieser Position enthalten sind Forderungen in Höhe von T€ 45,5 aus Miete und Nebenkostenabrechnung. Weitere T€ 15,2 betreffen einen Mietzinsertrag aus offener Miete beim Mieter Giacomelli. Für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus den Wertpapieren von T€ 20,1 (vergleiche hierzu Abschnitt Zinseinnahmen) wurde der periodenfremde Zinsanteil für 2014 von T€ 3,1 ausgewiesen. Die Zinszahlung erfolgte in 2015. Bis auf eine Forderung von T€ 14,7 gegenüber dem Apotheker in Euskirchen sind alle sonstigen Vermögensgegenstände ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

| Position                      | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Münchener Bank                | Euskirchen KG | 297,7         |
| Münchener Bank                | Brühl KG      | 281,6         |
| HypoVereinsbank AG            | Brühl KG      | 23,1          |
| HypoVereinsbank AG            | Euskirchen KG | 14,8          |
| HypoVereinsbank AG            | Fonds KG      | 3,6           |
| Münchener Bank                | Fonds KG      | 3,3           |
| Portigon AG (frühere West LB) | Fonds KG      | 1,3           |
| Deka Bank                     | Brühl KG      | 0,1           |
| Deka Bank                     | Fonds KG      | 0,0           |
| <b>Gesamt</b>                 |               | <b>625,5</b>  |

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet einen Mietkostenzuschuss in Höhe von T€ 5,5 und ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung aufgelöst.

#### Sonstige Rückstellungen

| Position                     | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Prüfung Jahresabschluss 2014 | Brühl KG      | 6,9           |
| Prüfung Jahresabschluss 2014 | Euskirchen KG | 3,4           |
| Prüfung Jahresabschluss 2014 | Fonds KG      | 2,8           |
| <b>Gesamt</b>                |               | <b>13,1</b>   |

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| Position                             | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Stadtwerke Brühl GmbH, Strom         | Brühl KG      | 35,1          |
| Stadt Euskirchen, Straßenreinigung   | Euskirchen KG | 22,5          |
| Stadtwerke Brühl GmbH, Gas           | Brühl KG      | 16,5          |
| Wanzl, Einkaufswagenboxen            | Brühl KG      | 11,6          |
| ILG Centermanagement, Marketing      | Brühl KG      | 7,7           |
| Stadt Euskirchen, Abfallentsorgung   | Euskirchen KG | 6,5           |
| Intelliway, Nebenkostenabrechnung    | Brühl KG      | 4,1           |
| Domizil, Sanitärartikel              | Brühl KG      | 4,0           |
| UK, Centermanagement 2014            | Brühl KG      | 3,6           |
| HIT, Strom Parkplatz u. Winterdienst | Euskirchen KG | 3,5           |
| Sonstige Verbindlichkeiten           |               | 11,5          |
| <b>Gesamt</b>                        |               | <b>126,7</b>  |

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

| Position                         | Gesellschaft  | Angaben in T€ |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Finanzamt, Umsatzsteuer          | Brühl KG      | 35,0          |
| Finanzamt, Umsatzsteuer          | Euskirchen KG | 32,4          |
| Veneto und Rossmann, Nebenkosten | Brühl KG      | 15,5          |
| Verbindlichkeiten Ausschüttungen | Fonds KG      | 14,7          |

|                               |          |              |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Mietkaution Harnafi           | Brühl KG | 11,4         |
| Landesjustizkasse, HR-Eintrag | Fonds KG | 0,2          |
| <b>Gesamt</b>                 |          | <b>109,2</b> |

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuer-voranmeldung für November und Dezember 2014 sowie der Jahreserklärung 2014 Verbindlichkeiten bei beiden Objektgesellschaften von insgesamt T€ 67,4. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 14,7 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind bis auf die Mietkaution des Mieters Harnafi in Höhe von T€ 11,4 und Einbehalten aus Ausschüttungen von T€ 10,2 alle Positionen ausgeglichen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

| Position                      | Gesellschaft | Angaben in T€ |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| VSW Verlag Schlossbote        | Brühl KG     | 4,3           |
| GameStop Deutschland GmbH     | Brühl KG     | 2,9           |
| Gill Bhupinder Gill Karamjeet | Brühl KG     | 1,7           |
| City-d-Sign GbR               | Brühl KG     | 0,6           |
| <b>Gesamt</b>                 |              | <b>9,5</b>    |

Im Dezember 2014 wurden von vier Mietern der Giesler Galerie bereits Mietzahlungen in Höhe von insgesamt T€ 9,5 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden mussten.

#### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Kreditinstitut (bei allen Darlehen) | Westdeutsche ImmobilienBank AG                                    |
| <b>Darlehen 1</b>                   | <b>Brühl KG</b>                                                   |
| Ursprungsdarlehen                   | € 18.180.000                                                      |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.          | bis 30.09.2014 3,29 %, ab 01.10.2014 3,10 % / 1,0 % <sup>1)</sup> |
| Zinsfestschreibung                  | ab 01.01.16 bis 31.12.25 4,39 % <sup>2)</sup>                     |
| Darlehensstand 31.12.2014           | € 16.714.504                                                      |
| <b>Darlehen 2</b>                   | <b>Brühl KG</b>                                                   |
| Ursprungsdarlehen                   | € 4.320.000                                                       |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.          | bis 30.09.2014 3,29 %, ab 01.10.2014 3,10 % / 1,0 % <sup>1)</sup> |
| Zinsfestschreibung                  | ab 01.01.16 bis 31.12.25 4,39 % <sup>2)</sup>                     |
| Darlehensstand 31.12.2014           | € 3.971.764                                                       |
| <b>Darlehen 3</b>                   | <b>Euskirchen KG</b>                                              |
| Ursprungsdarlehen                   | € 4.980.000                                                       |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.          | 3,29 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen                              |
| Zinsfestschreibung                  | ab 01.01.16 bis 31.12.25 4,39 % <sup>3)</sup>                     |
| Darlehensstand 31.12.2014           | € 4.530.915                                                       |
| <b>Darlehen 4</b>                   | <b>Euskirchen KG</b>                                              |
| Ursprungsdarlehen                   | € 120.000                                                         |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.          | 3,29 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen                              |
| Zinsfestschreibung                  | ab 01.01.16 bis 31.12.25 4,39 % <sup>3)</sup>                     |
| Darlehensstand 31.12.2014           | € 109.179                                                         |

|                                    |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Darlehen 5</b>                  | <b>Euskirchen KG</b>                          |
| Ursprungsdarlehen                  | 1.400.000                                     |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.         | 3,52 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen          |
| Zinsfestschreibung                 | ab 01.01.16 bis 31.12.25 4,62 % <sup>3)</sup> |
| Darlehensstand 31.12.2014          | € 1.272.585                                   |
| <b>Darlehen 6</b>                  | <b>Euskirchen KG</b>                          |
| Ursprungsdarlehen                  | € 1.104.000                                   |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.         | 4,27 % / 4,5 % zzgl. ersparte Zinsen          |
| Zinsfestschreibung                 | bis 30.09.2022                                |
| Darlehensstand 31.12.2014          | € 1.014.226                                   |
| <b>Darlehen 7</b>                  | <b>Euskirchen KG</b>                          |
| Ursprungsdarlehen                  | € 996.000                                     |
| Zinsen p.a. / Tilgung p.a.         | 4,27 % / 4,5 % zzgl. ersparte Zinsen          |
| Zinsfestschreibung                 | bis 30.09.2022                                |
| Darlehensstand 31.12.2014          | € 915.008                                     |
| <b>Darlehen gesamt</b>             | <b>Brühl KG und Euskirchen KG</b>             |
| Ursprungsdarlehen                  | € 31.100.000                                  |
| Darlehensstand 31.12.2014          | € 28.528.181                                  |
| Darlehenstilgung in % zum 31.12.14 | 8,27 %                                        |

<sup>1)</sup> zzgl. ersparter Zinsen

<sup>2)</sup> Tilgung Brühl ab 01.10.2015 1,368 %, ab 01.01.2016 1,893 %

<sup>3)</sup> Tilgung Euskirchen ab 01.01.2016 1,33 %

Die Darlehen der Euskirchen KG über ursprünglich insgesamt T€ 8.600 wurden bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG zum 20.07.2016 gekündigt. Die Kündigung umfasst auch das Darlehen für den Erweiterungsbau Hammer. Die anfallende Vorfälligkeitsentschädigung, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht beziffert werden kann, wird bei einer Umfinanzierung durch die Zinseinsparung deutlich kompensiert werden können.

#### 5.5 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 2014 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 (4,17 %) | € 4.171 |
| Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,08 %)            | € 78    |

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.441 um € 808 höhere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf T€ 296,4 höheren Einnahmen (durch die Erweiterung um den Hammer Textilfachmarkt), berücksichtigt um T€ 159,1 höheren Ausgaben (höhere Zinsen und nicht umlegbare Nebenkosten) ergeben sich per Saldo Mehreinnahmen von T€ 137,3.

#### 5.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 7,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte planmäßig in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2014.

## 7. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2014

### 7.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

| Aktiva |                                                                              | 2014<br>in €         | 2013<br>in €         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A.     | Anlagevermögen                                                               |                      |                      |
| I.     | Sachanlagen                                                                  | 25.069.898,15        | 27.913.420,02        |
| II.    | Finanzanlagen                                                                | 15.852.600,08        | 40.922.498,23        |
| B.     | Umlaufvermögen                                                               |                      |                      |
| I.     | Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| II.    | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                |                      |                      |
| 1.     | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                   | 401.113,59           | 457.355,41           |
| 2.     | Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| 3.     | Sonstige Vermögensgegenstände                                                | 83.764,05            | 70.503,75            |
| III.   | Wertpapiere                                                                  | 0,00                 |                      |
| IV.    | Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 625.493,97           | 1.110.371,61         |
| C.     | Rechnungsabgrenzungsposten                                                   |                      | 5.500,00             |
|        | <b>Summe</b>                                                                 | <b>42.038.369,84</b> | <b>43.328.105,59</b> |

| Passiva |                                                                                                                      | 2014<br>in €         | 2013<br>in €         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A.      | Eigenkapital                                                                                                         |                      |                      |
| I.      | Komplementärkapital                                                                                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| II.     | Kommanditkapital                                                                                                     | 26.605.000,00        | 26.605.000,00        |
| III.    | Kapitalrücklage (Agio)                                                                                               | 1.295.900,00         | 1.295.900,00         |
| IV.     | Ausschüttungen                                                                                                       | - 15.921.977,03      | - 14.085.049,42      |
| V.      | Kapitalrückführungen                                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| VI.     | Sonstige Entnahmen                                                                                                   | - 56.905,09          | - 56.456,83          |
| VII.    | Bilanzgewinn/-verlust                                                                                                | 1.329.710,68         | 13.251.728,56        |
| B.      | Rückstellungen                                                                                                       |                      |                      |
| I.      | Steuerrückstellungen                                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| II.     | Sonstige Rückstellungen                                                                                              | 13.072,05            | 13.072,05            |
| C.      | Verbindlichkeiten                                                                                                    |                      |                      |
| I.      | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 280.982,95     | 28.528.180,72        | 28.780.897,80        |
| II.     | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 126.670,52 | 126.670,52           | 124.555,08           |
| III.    | Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen<br>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00     | 0,00                 | 0,00                 |
| IV.     | Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 109.171,61                       | 109.171,61           | 28.764.022,85        |
| D.      | Rechnungsabgrenzungsposten                                                                                           |                      | 9.546,38             |
|         | <b>Summe</b>                                                                                                         | <b>42.038.369,84</b> | <b>43.328.105,59</b> |

## 7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

|                                                 | 2014<br>in €   | 2013<br>in €   |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse                                 | 4.911.560,63   | 4.649.013,06   |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                | 30.139,47      | 122.033,67     |
| 3. Abschreibungen auf Sachanlagen               | - 1.124.526,68 | - 1.113.203,70 |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen           | - 1.302.353,34 | - 1.382.103,48 |
| 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         | 19.604,43      | 32.475,94      |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen             | - 977.529,50   | - 1.002.158,58 |
| 7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1.556.895,01   | 1.306.056,91   |
| 8. Sonstige Steuern                             | - 186.311,23   | - 168.104,49   |
| 9. Jahresüberschuss                             | 1.370.583,78   | 1.137.952,42   |
| 10. Gewinnvortrag                               | - 40.873,10    | - 1.178.825,52 |
| 11. Bilanzgewinn                                | 1.329.710,68   | - 40.873,10    |



### 7.3 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 Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 11. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 8. ANHANG

### 8.1 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.

### 8.2 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.

### 8.3 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.

#### Objektgesellschaften

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 € 25.234.395,61.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 28.528.180,72.

### 8.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

An der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,3 % des Kommanditkitals von T€ 4.840.

An der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 99,9 % des Kommanditkapitals von T€ 17.042.

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 17.11.2015 in Brühl statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

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

### 8.5 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 10. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

### 1. Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

| Angaben<br>in €               | Anschaffungs-<br>kosten<br>01.01.2014 | Zugänge<br>2014 | Anschaffungs-<br>kosten<br>31.12.2014 <sup>1)</sup> | Abschreibungen<br>2014 | Abschreibungen<br>kumuliert | Buchwert<br>31.12.2014 | Buchwert<br>31.12.2013 |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. Finanzanlagen</b>       |                                       |                 |                                                     |                        |                             |                        |                        |
| Beteiligung Brühl             | 1.496.116,52                          | 0,00            | 1.119.186,43                                        | 376930,09              | 3410903,91                  | 1.119.186,43           | 1.496.116,52           |
| Beteiligung EUS <sup>2)</sup> | 6.425.214,10                          | 0,00            | 5.084.053,32                                        | 1.341.160,78           | 12.012.715,68               | 5.084.053,32           | 6.425.214,10           |
|                               | <b>7.921.330,62</b>                   | <b>0,00</b>     | <b>6.203.239,75</b>                                 | <b>1.718.090,87</b>    | <b>15.423.619,59</b>        | <b>6.203.239,75</b>    | <b>7.921.330,62</b>    |

### 2. Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

| Angaben<br>in €       | Anschaffungs-<br>kosten<br>01.01.2014 | Zugänge<br>2014 | Anschaffungs-<br>kosten<br>31.12.2014 | Abschreibungen<br>2014 | Abschreibungen<br>kumuliert | Buchwert<br>31.12.2014 | Buchwert<br>31.12.2013 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. Sachanlagen</b> |                                       |                 |                                       |                        |                             |                        |                        |
| Grund und Boden       | 10.079.183,40                         | 0,00            | 10.079.183,40                         | 0,00                   | 0,00                        | 10.079.183,40          | 10.079.183,40          |
| Gebäude               | 25.511.147,85                         | 0,00            | 25.511.147,85                         | 745.645,00             | 6.071.011,85                | 19.440.136,00          | 20.185.781,00          |
| Außenanlagen          | 1.210.830,69                          | 0,00            | 1.210.830,69                          | 63.690,00              | 519.841,69                  | 690.989,00             | 754.679,00             |
| BGA <sup>3)</sup>     | 86.835,98                             | 1.736,71        | 88.572,69                             | 7.854,71               | 49.161,69                   | 39.411,00              | 45.529,00              |
|                       | <b>36.887.997,92</b>                  | <b>1.736,71</b> | <b>36.889.734,63</b>                  | <b>817.189,71</b>      | <b>6.640.015,23</b>         | <b>30.249.719,40</b>   | <b>31.065.172,40</b>   |

### 3. Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

| Angaben<br>in €           | Anschaffungs-<br>kosten<br>01.01.2014 | Zugänge<br>2014 | Anschaffungs-<br>kosten<br>31.12.2014 | Abschreibungen<br>2014 | Abschreibungen<br>kumuliert | Buchwert<br>31.12.2014 | Buchwert<br>31.12.2013 |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. Sachanlagen</b>     |                                       |                 |                                       |                        |                             |                        |                        |
| Grund und Boden           | 2.964.489,00                          | 0,00            | 2.964.489,00                          | 0,00                   | 0,00                        | 2.964.489,00           | 2.964.489,00           |
| Bestandsbau               | 3.753.326,39                          | 0,00            | 3.753.326,39                          | 112.600,00             | 1.045.297,39                | 2.708.029,00           | 2.820.629,00           |
| Erweiterungsbau           | 4.625.758,67                          | 2.641,03        | 4.623.117,64                          | 138.694,97             | 669.316,64                  | 3.953.801,00           | 4.095.137,00           |
| Außenanlagen              | 1.065.442,49                          | 0,00            | 1.065.442,49                          | 56.042,00              | 519.822,49                  | 545.620,00             | 601.662,00             |
|                           | <b>12.409.016,55</b>                  | <b>2.641,03</b> | <b>12.406.375,52</b>                  | <b>307.336,97</b>      | <b>2.234.436,52</b>         | <b>10.171.939,00</b>   | <b>10.481.917,00</b>   |
| <b>II. Finanzanlagen</b>  |                                       |                 |                                       |                        |                             |                        |                        |
| Wertpapiere <sup>4)</sup> | 326.366,89                            | 0,00            | 326.366,89                            | 0,00                   | 0,00                        | 326.366,89             | 326.366,89             |
|                           | <b>57.544.711,98</b>                  | <b>4.377,74</b> | <b>55.825.716,79</b>                  | <b>2.842.617,55</b>    | <b>24.298.071,34</b>        | <b>46.951.265,04</b>   | <b>49.794.786,91</b>   |

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2008 an der Objektgesellschaft Brühl € 17.096.769,00 und an der Objektgesellschaft Euskirchen € 4.530.090,34

<sup>2)</sup> Euskirchen

<sup>3)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>4)</sup> Wertpapiere des Anlagevermögens



Blick auf den Eingangsbereich Dänisches Bettenlager im Georg Park Euskirchen



Ansicht auf den Eingangsbericht zum HIT-Verbrauchermarkt



Blick auf den in 2013 errichteten Erweiterungsbau mit dem Hammer Textilfachmarkt

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München

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