

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

FONDS

26

SACHSEN FORUM, DRESDEN-GORBITZ





Fondsimmobilie SACHSEN FORUM mit Haupteingang



Mall



Lichtkuppel in der Mall nach Modernisierung

# INHALT

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

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1995
Anzahl Anleger	540 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 38.928,1
Eigenkapital	T€ 22.599,1
Agio	T€ 1.104,4
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	16,47 % auf den 01.01.2016
Beirat	Michael Gellner, München Dr. Peter Kryst, Berlin Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

## Fondsobjekt SACHSEN FORUM, Dresden-Gorbitz

Standort	Merianplatz 4, 01169 Dresden
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>1)</sup>	94,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>1)</sup>	108,6 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	1996
Mietfläche	11.704 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	55
Stellplätze	420
Vermietungsstand	99,17 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.402.681
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.sachsen-forum-dresden.de">www.sachsen-forum-dresden.de</a>

<sup>1)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016  
<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



SACHSEN FORUM, Dresden-Gorbitz

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

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	1.449,4	1.464,7
Zinsen für Bankdarlehen	- 431,1	- 449,2
Tilgung für Bankdarlehen	- 489,0	- 470,9
Bewirtschaftungskosten	- 286,6	- 301,1
Reparaturaufwand	- 114,7	- 100,6
Ausschüttungen	- 228,3	- 228,3
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	4,5	5,1
<b>Ergebnis</b>	<b>- 95,8</b>	<b>- 80,3</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	1,00	1,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,06	1,99
Steuerliches Ergebnis in T€	321,5	309,9
Steuerliches Ergebnis in % des EK	0,72	1,36
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 60,07	- 60,79
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	25,89	26,67

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.487,0	1.582,5
Fremdkapital per 31.12.	11.036,8	11.525,8

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

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>2)</sup>

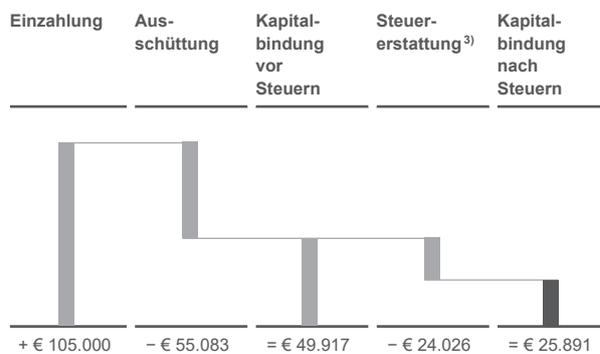
SACHSEN FORUM, Dresden-Gorbitz (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>2)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



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

## 2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

das laufende Geschäftsjahr 2016 ist für den ILG Fonds 26 geprägt durch den gegenwärtigen Prozess der Veräußerung der Fondsimmoblie SACHSEN FORUM an die TLG Sachsen Forum GmbH. Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis aus der Abstimmung über den Kaufvertrag vor. Hierzu verweisen wir auf das Protokoll über die Gesellschafterbeschlussfassung vom 22.09.2016, das diesem Geschäftsbericht als Anlage zum Gesellschafterrundschreiben Nr. 48 beiliegt. Mit dem nun vorliegenden Ergebnis aus der Abstimmung über den Kaufvertrag, bei dem sich 88,44 % des Kapitals, das sich an der Abstimmung beteiligt hat (die Beteiligungsquote lag hier bei 73,55 %), hat sich eine deutliche Mehrheit für die Zustimmung zum Kaufvertrag ausgesprochen.

Mit dem vorliegenden letzten Geschäftsbericht für den ILG Fonds 26 zum Geschäftsjahr 2015 möchten wir uns an dieser Stelle für Ihr Vertrauen bedanken. Allen ist bekannt, dass die Situation nicht einfach war. Trotz nahezu durchgehender Vollvermietung ergab sich über die Fondslaufzeit ein deutlich geringeres Mietniveau als geplant. So kam es über die Laufzeit hinweg bei Anschlussvermietungen regelmäßig zu erheblichen Preiszugeständnissen aufgrund schwieriger Marktverhältnisse sowie der vorhandenen Konkurrenzsituation vor Ort. Die ursprünglich kalkulierten Einnahmen konnten nicht vereinnahmt werden. Andererseits erleben wir vor allem in den letzten Jahren eine wirtschaftliche Entwicklung, dass es praktisch keine Inflation mehr in Deutschland gibt mit der Folge, dass kalkulierte Mieterhöhungen erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt vorgenommen werden können.

Für 2016 erhalten Sie im kommenden Jahr wie gewohnt nochmals die Mitteilung über das steuerliche Ergebnis.

München, den 26. September 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

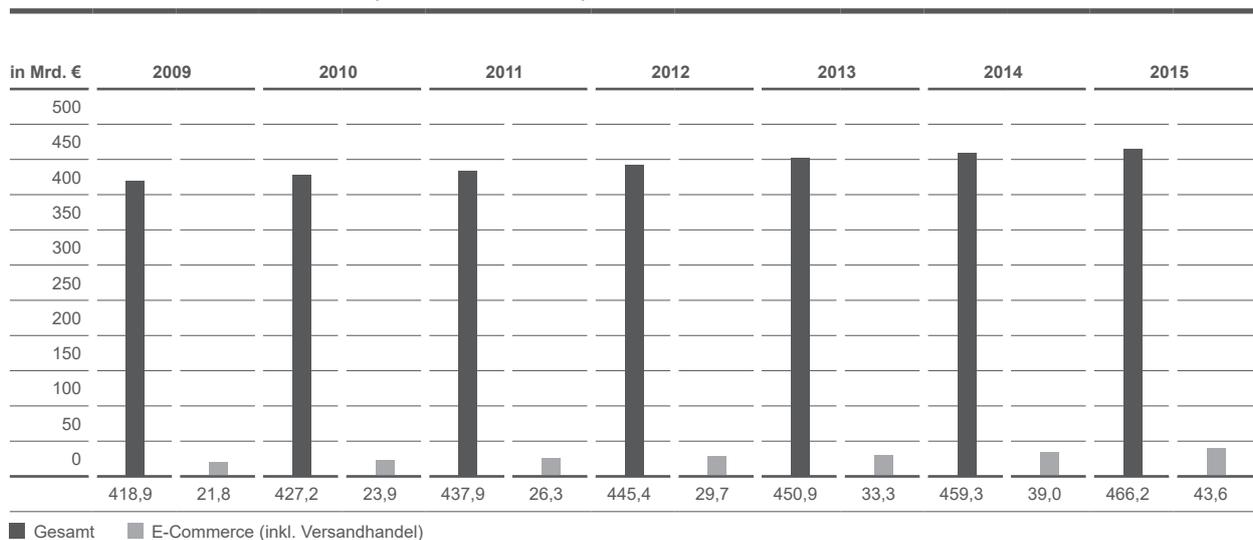
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	1.402,7	1.416,5	- 13,8
Zinseinnahmen	45,5	46,0	- 0,5
Sonstige Einnahmen	1,3	2,2	- 0,9
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.449,4</b>	<b>1.464,7</b>	<b>- 15,3</b>
Annuität	- 920,1	- 920,1	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 431,1	- 449,2	18,1
<i>davon Tilgung</i>	- 489,0	- 470,9	- 18,1
Reparaturaufwand	- 114,7	- 100,6	- 14,1
Nebenkosten	- 127,2	- 143,9	16,7
Sonstige Kosten	- 159,4	- 157,2	- 2,2
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.321,3</b>	<b>- 1.321,8</b>	<b>0,5</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>128,1</b>	<b>142,8</b>	<b>- 14,7</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	4,5	5,1	- 0,6
Ausschüttung	- 228,3	- 228,3	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.582,5	1.662,9	- 80,4
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.487,0</b>	<b>1.582,5</b>	<b>- 95,5</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 gingen gegenüber dem Vorjahr von T€ 1.416,6 um T€ 13,8 auf T€ 1.402,7 zurück. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

Mehrmieteinnahmen	2015 in T€	2014 in T€
<b>Gesamt</b>	<b>1.402,7</b>	<b>1.416,5</b>



Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) zum Prospektwert begründet sich einerseits in erheblichen Preiszuständigkeiten bei Anschlussvermietungen aufgrund schwieriger Marktverhältnisse sowie der vorhandenen Konkurrenzsituation vor

Ort. Trotz nahezu durchgehender Vollvermietung ergab sich über die Fondslaufzeit ein deutlich geringeres Mietniveau als geplant. Andererseits in geringeren Inflationsraten als ursprünglich in der Prognoserechnung vorgesehen.

#### Zinseinnahmen

In 2015 konnten Zinseinnahmen aus der Wertpapieranlage bei der Caisse Francaise de Financement Local über T€ 1.300,0 in Höhe von T€ 45,5 vereinnahmt werden. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zinseinnahmen marginal um T€ 0,5 zurückgegangen. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt. Im Vergleich zum Prospekt konnten die geplanten Erträge in Folge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus nicht erzielt werden.

#### Sonstige Einnahmen

Position	Angaben in T€
Erlöse Werbeanlagen Strom	0,8
Außerordentliche Erträge	0,3
Mahngebühren	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>1,2</b>

<sup>1)</sup>Erlös aus der Versteigerung von Teilinventareinrichtungen der ehemaligen Gaststättenbetreiberin Regina Kunze.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 920,1. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das

## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	1.402,7	3.190,6	- 1.787,9
Zinseinnahmen	45,5	128,0	- 82,5
Sonstige Einnahmen	1,3	0,0	1,3
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.449,4</b>	<b>3.318,6</b>	<b>- 1.869,2</b>
Annuität	- 920,1	- 1.397,2	477,1
<i>davon Zinsen</i>	- 431,1	- 867,6	436,5
<i>davon Tilgung</i>	- 489,0	- 529,6	40,6
Reparaturaufwand	- 114,7	- 122,0	7,3
Nebenkosten	- 127,2	- 41,9	- 85,3
Sonstige Kosten	- 159,4	- 159,3	- 0,1
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.321,3</b>	<b>- 1.720,4</b>	<b>399,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>128,1</b>	<b>1.598,1</b>	<b>- 1.470,0</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	4,5	0,0	4,5
Ausschüttung	- 228,3	- 1.826,2	1.597,9
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.582,5	1.269,5	313,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.487,0</b>	<b>1.041,5</b>	<b>445,5</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup>Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation eine Einsparung von T€ 477,1. Dies begründet sich aufgrund einer neuen Darlehenskonditionierung, die mit der Bank für die Jahre 2012 bis 2016 vereinbart wurde. Sie summiert sich über 5 Jahre auf T€ 2.385,5. Der Nominalzins beträgt seit dem 01.01.2012 3,80 % p.a. und liegt damit erheblich unter dem ursprünglich kalkulierten Wert von 7,5 % p.a.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 114,7 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 14,1 höher. Die Aufwendungen liegen mit T€ 7,3 unter dem prospektierten Wert von T€ 122,0. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Revitalisierung Center	57,2
Fugensanierung	14,0
Natursteinarbeiten	10,9
Sanierung Parkdeck	9,5
Reparaturen Sanitär/Heizung	7,9
Fachtechnische Objektbetreuung	3,4
Elektroreparaturen	2,9
Bodenreparaturen	2,2
Graffiti beseitigungen	0,6
Sonstige Reparaturaufwendungen	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>114,7</b>

Das Budget für die Revitalisierungsmaßnahmen zur architektonischen und zeitgemäßen Modernisierung des SACHSEN FORUM wurde – wie im Geschäftsbericht 2013 vorgestellt und durch Gesellschafterzustimmung beschlossen – auf bis zu T€ 400,0 angesetzt. Davon sind in 2015 T€ 55,0 angefallen. Die Restaufwendungen werden im laufenden Jahr 2016 fällig. Nach Endabrechnung kann sich eine mögliche Einsparung aus geringeren Kosten ergeben.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 127,2 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 143,9 um T€ 16,7 niedriger sowie zum prognostizierten Wert von T€ 41,9 um T€ 85,3 höher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten	86,8	103,3
Nicht abziehbare Vorsteuer	25,9	25,5
Werbekosten	12,1	10,4
Nebenkosten des Geldverkehrs <sup>1)</sup>	2,4	2,4
Sonstige Nebenkosten	0,0	2,3
<b>Gesamt</b>	<b>127,2</b>	<b>143,9</b>

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

Die zum Prospekt höheren nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 85,3 resultieren insbesondere aus Deckelungen der verbrauchsunabhängigen Kosten bei den Mietern KONSUM und Penny. Hierauf entfallen rund die Hälfte aller nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 86,8. Weitere nicht umlegbare Nebenkosten betreffen den Mieter Takko, bei dem ebenfalls eine Höchstgrenze für alle Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten gilt. Ferner sind bei einer Reihe von Mietern Sonderregelungen vereinbart, die ebenfalls zu einem Teil über dem kalkulierten Wert der nicht umlegbaren Nebenkosten liegen. Enthalten ist darüber hinaus auch ein Teil der nicht abziehbaren Vorsteuer, Werbekosten sowie Bankkontoführungsgebühren.

### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer sowie Aufwendungen für die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 159,4 um T€ 2,2 höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum prognostizierten Kalkulationswert von T€ 159,3 ergab sich eine geringfügige Erhöhung um T€ 0,1. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	149,6	149,6	0,0
Prüfungskosten	6,4	6,6	+ 0,2
Beiratsvergütung	3,4	3,1	- 0,3
<b>Gesamt</b>	<b>159,4</b>	<b>159,3</b>	<b>- 0,1</b>

### Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	+ 14,4	+ 12,3
Rechts- und Beratungskosten	- 4,0	- 3,5
Periodenfremde Aufwendungen	- 3,3	- 3,6
Zugang Anlagevermögen	- 2,5	0,0
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,1
<b>Gesamt</b>	<b>+ 4,5</b>	<b>+ 5,1</b>

<sup>1)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 erfolgte in Höhe von 1,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Die im Vergleich zum Prospekt von 8,0 % p.a. niedrigere Ausschüttung begründet sich einerseits in erheblichen Preiszugeständnissen bei Anschlussvermietungen aufgrund schwieriger Marktverhältnisse sowie der vorhandenen Konkurrenzsituation vor Ort. Trotz nahezu durchgehender Vollvermietung ergab sich über die Fondslaufzeit ein deutlich geringeres Mietniveau als geplant. Andererseits in geringeren Inflationsraten als ursprünglich in der Prognoserechnung vorgesehen.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 1.487,0 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 95,5 niedriger sowie zum Prospekt um T€ 445,5 höher. Die Abweichung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf geringere Mieteinnahmen in Folge von Forderungsverlusten zurückzuführen. Im Vergleich zur Kalkulation begründet sich die Mehrliquidität durch die Darlehensneukonditionierung für die Jahre 2012 bis 2016.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.287,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253,0
Sonstige Vermögensgegenstände	14,3
Guthaben bei Kreditinstituten	57,4
Sonstige Rückstellungen	- 6,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 77,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 35,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.487,0</b>

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2015 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanzwert)
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	1.498,2	1.287,4
<b>Summe</b>	<b>1.498,2</b>	<b>1.287,4</b>

Das Wertpapier bei der Caisse Francaise de Financement Local mit einem Nennwert von T€ 1.300,0 war zu einem Zinssatz von 3,5 % angelegt. Die Laufzeit der Obligation endete ursprünglich am 24.09.2020. Aufgrund des bisher erzielten Kursgewinns erfolgte in 2016 eine Veräußerung des Wertpapiers in zwei Teilverkäufen und damit eine Gewinnrealisierung. Mit einer ersten Teilveräußerung am 22.02.2016 von T€ 300,0 wurde ein Gewinn von T€ 50,2 sowie in einer zweiten Teilveräußerung von T€ 1.000,0 ein Gewinn von T€ 169,5 erzielt. In der Bilanz zum 31.12.2015 ist das Wertpapier zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 1.287,4. Die stillen Reserven betragen zum Stichtag T€ 210,8.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	201,3
Mietforderungen	50,8
Sonstige Forderungen	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>253,0</b>

Bei den zum Bilanzstichtag 31.12.2015 aufgeführten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt

T€ 253,0 sind Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 201,3 sowie Forderungen aus offenen Mietzahlungen in Höhe von T€ 50,8 enthalten. Die Position "Sonstige Forderungen" in Höhe von T€ 0,9 beinhaltet einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem ehemaligen Inhaber der Gaststätte im SACHSEN FORUM, Jörg Thomas. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung aus der Nebenkostenabrechnung noch T€ 87,5 sowie aus Mietforderungen noch T€ 0,4 offen. Die Schadenersatzforderung ist ausgeglichen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Zinsabgrenzung Wertpapier 2015	12,2
Vorsteuer, im Folgejahr abziehbar	1,9
Sonstige Vermögensgegenstände	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>14,3</b>

Für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus dem Wertpapier bei der Caisse Francaise de Financement Local wurde der periodenfremde Zinsanteil für 2015 von T€ 12,2 ausgewiesen. Die Zinszahlung erfolgte in 2016. Die Position "Vorsteuer" betrifft Forderungen aus dem Vorsteuerabzug von Leistungsrechnungen, die erst in 2016 abzugsfähig waren. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Positionen ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	38,0
Münchner Bank	19,1
Deka Bank	0,1
Kassenbestand	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>57,4</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	6,4
<b>Gesamt</b>	<b>6,4</b>

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
DREWAG Stadtwerke Dresden, Fernwärme 12/2015	10,6
nhp Neuwald GmbH, Revitalisierung Center	11,9
Ingenieurbüro Hess, Honorarabrechnung	9,5
Dresdner Sicherheitsdienst GmbH, Wachdienst 12/2015	9,3
Envia AG, Strom 12/2015	7,8
Kluge GmbH, Reinigung + Winterdienst 12/2015	7,3
Stadt Dresden, Abfallgebühren, Niederschlagswasser, u.a.	4,0
ILG Centermanagement GmbH, Thekenkombi	3,2
Lohse GmbH, diverse Reparaturarbeiten	3,0
Noerr LLP, Rechtsberatung Prüfung Stellplatznachweis	2,3

Günter Kühne, diverse Instandhaltungsarbeiten	1,6
Wachmuth Naturstein, Instandhaltung Treppe	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>77,6</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind bis auf die Position gegenüber Günter Kühne für die Erbringung diverser Instandhaltungsarbeiten an der Fondsimmoblie in Höhe von T€ 1,6 zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Verbindlichkeiten Umsatzsteuer	18,1
Kauttionen	12,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	4,7
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>35,4</b>

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Sonstigen Verbindlichkeiten – neben den Mietkauttionen – noch T€ 4,1 aus Ausschüttungseinbehalten (Klärung von Erbfällen) offen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
	
<b>Gesamt</b>	<b>5,6</b>

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 16.231.554
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,80 % / 3,34 %
Zinsfestschreibung	31.12.2016
Darlehensstand 31.12.2015	€ 11.036.761
Darlehensstilgung in % zum 31.12.15	32,00 %

Für das ursprüngliche Darlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg über € 16.231.554 (= DM 31.746.160), aufgeteilt in ursprünglich 2 Darlehen über DM 21.600.000 und DM 10.146.160, betrug der Festzins ab Valutierung 31.12.1995 bis 30.09.2005 7,0 % p.a. Unter Berücksichtigung von jeweils 10 % für Disagio und Zinsvorauszahlung 4,10 % p.a. Die ursprüngliche Tilgung betrug 1,0 % p.a. Nach der Neukonditionierung ab dem 30.09.2005 betrug der Zinssatz 6,55 % p.a. bei 1,25 % p.a. Tilgung. Seit der neuen Zinsfestschreibung zum 01.01.2012 beträgt der Zinssatz bis 31.12.2016 3,80 % bei einer Tilgung von 3,34 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Die Leistungsrate pro Quartal beträgt € 230.028. Die Jahrestilgung 2015 entsprach damit rd. 2,08 % des Gesellschaftskapitals, im Vorjahr 2,01 %.

#### 4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2015 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,61%)	€ 619
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,10%)	€ 102

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 7.870 um € 7.150 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere aus niedrigeren Mieteinnahmen in Folge von Preiszugeständnissen bei Anschlussvermietungen über die Laufzeit hinweg aufgrund der vorhandenen Konkurrenzsituation sowie geringeren Inflationsraten als ursprünglich in der Prognoseberechnung kalkuliert. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/234/60253.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 48 vom 26.09.2016 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Bei der Fondsgesellschaft fallen gegebenenfalls neben Mieterträgen auch Zinserträge an, die der Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Anrechnung der Kapitaleinkünfte erfolgt anteilig für jeden Gesellschafter bei seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung und wird von der Fondsgesellschaft zusammen mit dem steuerlichen Ergebnis ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das steuerliche Ergebnis automatisch mitgeteilt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche zu verzinsen.

#### 4.6 BETRIEBSPRÜFUNG

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

Jahren 2010 bis 2013, bei denen sich eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA ergibt. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat eine geänderte steuerliche Mitteilung.

#### 4.7 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 1,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 44 vom 21.12.2015 am 22.12.2015 zur Auszahlung gebracht.



# 5. JAHRESABSCHLUSS 2015

## 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	2015 in €		2014 in €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen	8.235.601,00		8.554.041,00
II. Finanzanlagen	1.287.435,00	9.523.036,00	1.287.435,00
B. Umlaufvermögen			
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	252.981,69		284.105,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	14.333,06		12.202,72
III. Wertpapiere	0,00		0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	57.353,45	324.668,20	141.612,80
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter			
I. Komplementär	310.189,75		311.838,52
II. Kommanditisten	1.003.938,35	1.314.128,10	1.077.430,87
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>11.161.832,30</b>	<b>11.668.666,69</b>
Passiva	2015 in €		2014 in €
A. Eigenkapital			
I. Komplementärkapital	230.081,35		230.081,35
II. Kommanditkapital	22.369.019,80		22.369.019,80
III. Kapitalrücklage (Agio)	1.104.390,46		1.104.390,46
IV. Ausschüttungen	- 12.273.399,28		- 12.045.123,75
V. Kapitalrückführungen	- 69.791,34		- 69.791,34
VI. Sonstige Entnahmen	- 8.889,36		- 8.889,36
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 12.665.539,73	- 1.314.128,10	- 12.968.956,55
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile		1.314.128,10	1.389.269,39
B. Rückstellungen			
I. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
II. Sonstige Rückstellungen	6.432,64	6.432,64	9.442,40
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 507.894,18	11.036.761,21		11.525.805,22
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 77.570,51	77.570,51		85.411,54
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00		0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 35.423,31	35.423,31	11.149.755,03	45.706,54
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.644,63	2.300,99
<b>Summe</b>		<b>11.161.832,30</b>	<b>11.668.666,69</b>

## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	2.043.635,26	2.065.238,70
2. Sonstige betriebliche Erträge	49.231,84	39.616,08
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 683.696,54	- 659.117,09
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 320.961,40	- 320.176,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 349.743,10	- 373.176,66
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.466,63	45.957,35
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 431.066,63	- 449.217,19
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	352.866,06	349.125,19
9. Sonstige Steuern	- 49.449,24	- 50.387,48
10. Jahresüberschuss	303.416,82	298.737,71
11. Verlustvortrag	- 12.968.956,55	- 13.267.694,26
<b>12. Bilanzverlust</b>	<b>- 12.665.539,73</b>	<b>- 12.968.956,55</b>

### 5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz 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 04. 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 Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

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

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

### 6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

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

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

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

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.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 11.036.761,21.

### 6.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind 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 und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 230.081,35.

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.

#### Beirat

In 2016 fand aufgrund der positiven Gesellschafterbeschlussfassung vom 08.04.2016 über die Mandatierung der Geschäftsführung zur Veräußerung der Fondsimmoblie SACHSEN FORUM und anschließender Gesellschaftsauflösung nach erfolgreichem Verkauf keine Beiratssitzung mehr statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

### 6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen, auch Kapitalentnahmen, entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 01. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	1.764.272,00	0,00	1.764.272,00	0,00	0,00	1.764.272,00	1.764.272,00
Gebäude	29.463.061,35	0,00	29.463.061,35	317.931,00	22.998.472,35	6.464.589,00	6.782.520,00
BGA <sup>1)</sup>	47.191,99	2.521,40	49.713,39	3.030,40	42.973,39	6.740,00	7.249,00
	<b>31.274.525,34</b>	<b>2.521,40</b>	<b>31.277.046,74</b>	<b>320.961,40</b>	<b>23.041.445,74</b>	<b>8.235.601,00</b>	<b>8.554.041,00</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Wertpapiere <sup>2)</sup>	1.287.435,00	0,00	1.287.435,00	0,00	0,00	1.287.435,00	1.287.435,00
	<b>32.561.960,34</b>	<b>2.521,40</b>	<b>32.564.481,74</b>	<b>320.961,40</b>	<b>23.041.445,74</b>	<b>9.523.036,00</b>	<b>9.841.476,00</b>

<sup>1)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>2)</sup> Wertpapiere des Anlagevermögens



Fondsimmobilie SACHSEN FORUM



Glasdach mit neuem Farbkonzept



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](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)