

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2015

31

FONDS

GIESLER GALERIE, BRÜHL  
GEORG PARK, EUSKIRCHEN





*Einkaufszentrum Giesler Galerie Brühl*



*Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen*



*Sudhausturm mit Gastronomie (Sitzbereich Mieter Pommes & more)*

# INHALT

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

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	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	62,55% auf den 01.01.2016
Beirat	Hans-Peter Bender, Sachsen bei Ansbach Thomas Neu, Vöhringen Heinz Pabst, München

## Fondsobjekt Giesler Galerie, Brühl

Standort	Uhlstraße 100 - 102 / Clemens-August-Straße 15, 50321 Brühl
Kaufkraftkennziffer 2016 <sup>3)</sup>	105,2 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>3)</sup>	89,3 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2006
Mietfläche	18.474 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	34
Stellplätze	540
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 2.898.969
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>4)</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 2016 <sup>3)</sup>	97,7 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 <sup>3)</sup>	128,6 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2005 Bestandsbau <sup>5)</sup> 2007 1. Erweiterungsbau <sup>6)</sup> 2013 2. Erweiterungsbau <sup>7)</sup>
Mietfläche	10.421 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	7
Stellplätze	354
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 1.016.113
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>4)</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> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

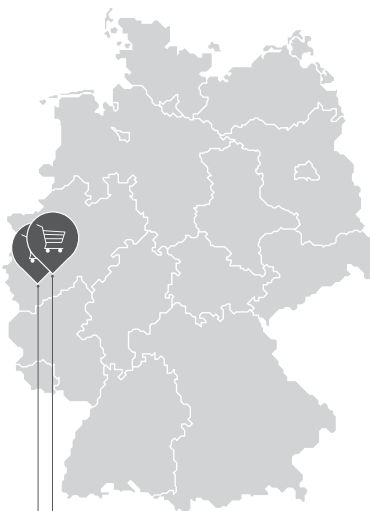
<sup>4)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

<sup>5)</sup> HIT Verbrauchermarkt und ALDI

<sup>6)</sup> HIT Getränkemarkt, Dänisches Bettenlager, Futterhaus, Apotheke

<sup>7)</sup> Hammer Textilfachmarkt

## Standorte der Fondsobjekte



Georg Park, Euskirchen

Giesler Galerie, Brühl

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

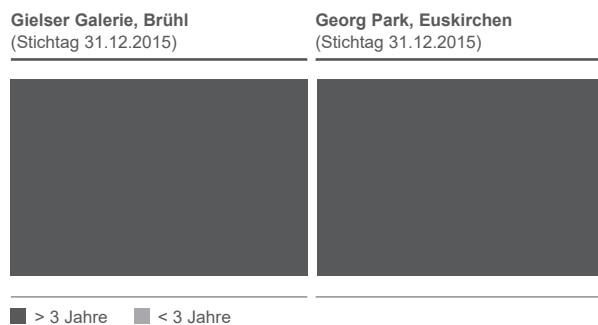
Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	3.938,6	3.946,2
Zinsen für Bankdarlehen	- 918,4	- 955,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 280,1	- 252,7
Bewirtschaftungskosten	- 455,0	- 456,4
Reparaturaufwand	- 60,6	- 71,6
Ausschüttungen	- 1.837,0	- 1.837,0
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	12,5	32,9
<b>Ergebnis</b>	<b>400,0</b>	<b>405,8</b>

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	7,00	7,00
Tilgung in % v. Gesellschaftskapital	1,08	0,97
Steuerliches Ergebnis in T€	1.118,3	1.101,4
Steuerliches Ergebnis in % des EK	4,31	4,25
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	21,26	16,95
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	46,50	51,55

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.686,4	1.286,4
Fremdkapital per 31.12.	28.248,1	28.528,2

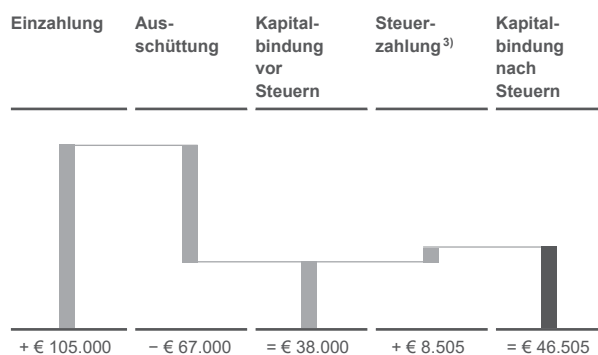
<sup>1)</sup> Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 5. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

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



<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



Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 zeichnete sich in seiner wirtschaftlichen Entwicklung bis auf die bekannten Einflussgrößen bei Zinseinnahmen und Nebenkosten plangemäß dar. Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine Mehrliquidität zum Vorjahr von T€ 400,0 und baute damit die aufgrund der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens sowie der Einbringung von Eigenmitteln für den Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt resultierende Minderliquidität zum Prospekt auf T€ -377,3 plangemäß weiter ab.

Den Mehreinnahmen, im Wesentlichen begründet aus dem Erweiterungsbau Hammer in Euskirchen, stehen Mindereinnahmen bei Zinsen sowie Mehrausgaben bei Nebenkosten gegenüber. Seit einigen Jahren entfallen aufgrund des Nullzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten. Aufgrund höherer Grundsteuern sowie Versicherungsbeiträgen und darüber hinaus erhöhten Sicherheitsanforderungen an eine notwendig und erforderlich gewordene Center-Bewachung sind in den vergangenen Jahren höhere und nur teilweise auf die Mieter umlegbare Nebenkosten angefallen. Für die Mindereinnahmen bei den Zinsen sind volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen verantwortlich. Die Ursachen für die Mehrausgaben sind fremdbestimmt.

Die wirtschaftliche Grundlage des Investment – die erfolgreiche Bewirtschaftung des Einkaufszentrums Giesler Galerie und des Fachmarktzentrums Georg Park durch die Mieter – ist nach wie vor gegeben. Aus der vorgenommenen Darlehensumfinanzierung bei der Euskirchen KG von der Westdeutsche Immobilienbank AG auf die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG zum 20.07.2016 ergeben sich über die Laufzeit gesehen bis 30.12.2025 Einsparungen von insgesamt über € 1,4 Mio. Im Abschnitt 4.5 "Anschlussfinanzierung Euskirchen KG zum 20.07.2016" berichten wir hierzu ausführlich.

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

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

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 28. September 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

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

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

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

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

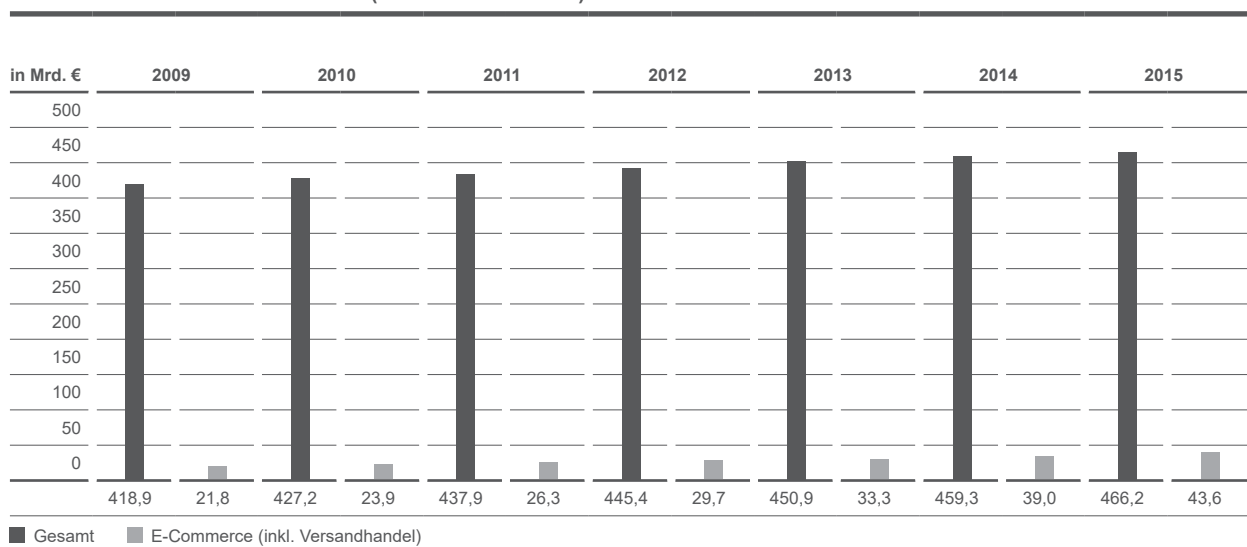
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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

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

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

#### Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

## 4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.915,1	3.916,0	- 0,9
Zinseinnahmen	16,7	20,1	- 3,4
Sonstige Einnahmen	6,8	10,2	- 3,4
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.938,6</b>	<b>3.946,2</b>	<b>- 7,6</b>
Annuität	- 1.198,5	- 1.208,2	9,7
<i>davon Zinsen</i>	- 918,4	- 955,6	37,2
<i>davon Tilgung</i>	- 280,1	- 252,7	- 27,4
Reparaturaufwand	- 60,6	- 71,6	11,0
Nebenkosten	- 317,0	- 310,0	- 7,0
Sonstige Kosten	- 138,0	- 146,4	8,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.714,1</b>	<b>- 1.736,1</b>	<b>22,0</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.224,5</b>	<b>2.210,1</b>	<b>14,4</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	12,5	32,9	- 20,4
Ausschüttung	- 1.837,0	- 1.837,0	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.286,4	880,4	406,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.686,4</b>	<b>1.286,4</b>	<b>400,0</b>

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

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

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen T€ 3.915,1 und reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr mit T€ 3.916,0 marginal um T€ 0,9. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aus Veränderungen beim Mieterbestand.

Mietveränderungen zum Prospekt	Gesellschaft	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>		<b>+ 244,6</b>





## 4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.915,1	3.670,5	244,6
Zinseinnahmen	16,7	53,7	- 37,0
Sonstige Einnahmen	6,8	0,0	6,8
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.938,6</b>	<b>3.724,2</b>	<b>214,4</b>
Annuität	- 1.198,5	- 1.247,3	48,8
<i>davon Zinsen</i>	- 918,4	- 866,3	- 52,1
<i>davon Tilgung</i>	- 280,1	- 381,1	101,0
Reparaturaufwand	- 60,6	- 65,2	4,6
Nebenkosten	- 317,0	- 151,9	- 165,1
Sonstige Kosten	- 138,0	- 130,3	- 7,7
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 1.714,1</b>	<b>- 1.594,7</b>	<b>- 119,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.224,5</b>	<b>2.129,5</b>	<b>95,0</b>
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	12,5	0,0	12,5
Ausschüttung	- 1.837,0	- 1.922,6	85,6
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.286,4	1.856,8	- 570,4
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.686,4</b>	<b>2.063,7</b>	<b>- 377,3</b>

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

### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen in 2015 betragen T€ 16,7. Die mit T€ 3,4 niedrigeren Zinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr resultieren einerseits aus dem Teilverkauf eines Wertpapiers in Höhe von T€ 20,0 im September 2015 sowie andererseits aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt.

In den Zinseinnahmen von T€ 16,7 enthalten sind Erträge aus Wertpapierzinsen in Höhe von T€ 15,0, einem Veräußerungsgewinn aus dem Wertpapierverkauf in Höhe von T€ 1,3 sowie Zinseinnahmen aus der Mietforderung gegenüber dem Betreiber des Eiscafé Venezia in Höhe von T€ 0,4.

### Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 betragen T€ 6,8. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Einnahmen dargestellt.

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Vorsteuererstattung	Brühl KG	6,8
<b>Gesamt</b>		<b>6,8</b>

Die Steuererstattung in Höhe von T€ 6,8 begründet sich aus einer Steuerkorrektur von insgesamt rd. T€ 93,0, die von der Finanzverwaltung erstattet wird. Ursprünglich ist von umsatzsteuer-

pflichtigen Vermietungen von Leerstandsflächen im Büro- und Ärztehaus der Giesler Galerie in Brühl 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.

### Annuität

Die Annuität betrug in 2015 T€ 1.198,5 und lag damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9,7 niedriger. Beim Vergleich zum Prospekt ergab sich eine Einsparung bei der Annuität in Höhe von T€ 48,8. 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 dargestellt sind.

<b>Annuitätsabweichung 2015 zur Kalkulation (Planwert)</b>	<b>Zinsen in T€ Abweichung Plan</b>	<b>Tilgung in T€ Abweichung Plan</b>
<b>Effekt 1:</b> Zusatzdarlehen Euskirchen: Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt über T€2.100	- 81,4	- 102,5
<b>Effekt 2:</b> Darlehen Brühl: Tilgungsaussetzung vom 01.04.2014 - 30.09.2015 wegen Refinanzierung des Auseinandersetzungsguthabens Altgesellschafter GEG	- 10,0	+ 203,5
<b>Effekt 3:</b> Darlehen Brühl: Einkaufswagenboxen REWE; Zinsreduzierung 01.10.2014 - 31.12.2015; Reduzierung Zins 3,29% auf 3,10% p.a.; Ausgleich für bankseitig geforderte Anpassung Mieterdienstbarkeit; Zinsreduktion als Kompensation für Aufwandsersatz REWE	+ 39,3	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>- 52,1</b>	<b>+ 101,0</b>

Die Darlehen der Euskirchen KG über ursprünglich insgesamt € 8.600.000 wurden bei der Westdeutsche ImmobilienBank AG zum 20.07.2016 gekündigt und eine Umfinanzierung auf die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG vorgenommen. Die Kündigung umfasste auch das zuletzt in 2013 aufgenommene Darlehen für den Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt über ursprünglich € 2.100.000. Im Abschnitt 4.6 "Anschlussfinanzierung Euskirchen KG zum 20.07.2016" berichten wir über die Darlehensneufinanzierung bei der Objektgesellschaft Euskirchen.

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 60,6 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 11,0 niedriger. Die Aufwendungen liegen mit T€ 4,6 unterhalb des prospektierten Wertes von T€ 65,2. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2015 dargestellt.

<b>Position</b>	<b>Gesellschaft</b>	<b>Angaben in T€</b>
Reparaturen technische Anlagen	Brühl KG	14,8
Revitalisierung Sudhausturm Gastronomiefäche	Brühl KG	8,8
Baukostenzuschuss REWE	Brühl KG	5,5
Reparaturen Beleuchtungen	Brühl KG	5,2
Blitzschutz	Euskirchen KG	5,2
Reparaturen Dach Glasfassade	Brühl KG	3,4
Malerarbeiten Mall/Treppenhäuser	Brühl KG	2,6
Reparaturen Fenster/Türen	Brühl KG	2,6
Dachwartung	Euskirchen KG	1,8
Wartungen Lüftung/Klima/Kälte	Brühl KG	1,7
Türreparaturen	Euskirchen KG	1,5
Instandhaltung Heizung/Sanitär/Lüftung	Euskirchen KG	1,3
Instandhaltung Heizung/Sanitär	Brühl KG	1,3
Mängelverfolgungen	Brühl KG	0,5
Graffiti beseitigungen	Euskirchen KG	0,3
Sonstige Reparaturaufwendungen	Brühl KG	4,2
<b>Gesamt</b>		<b>60,6</b>

Die größten Positionen betrafen Wartungs- und Reparaturarbeiten an technischen Anlagen mit T€ 14,8 sowie Aufwendungen für die Revitalisierung der Gastronomiefäche im Sudhausturm von T€ 8,8, die erfolgreich einer Anschlussvermietung an die Betreiberin des Schnellimbisses "pommes & more" zugeführt werden konnte.

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 317,0 im Vergleich zum Vorjahr von T€ 310,0 um T€ 7,0 höher sowie zum prospektierten Wert von T€ 151,9 um T€ 165,1 höher. Die höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus höheren Grundsteuern und Versicherungsbeiträgen. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen eine Center-Bewachung notwendig und erforderlich geworden ist, die nur zum Teil auf die Mieter umgelegt werden kann. Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten im Vergleich zum Prospekt ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

<b>Position</b>	<b>Istwert in T€</b>	<b>Planwert in T€</b>	<b>Abweichung in T€</b>
Grundsteuer BRÜ <sup>1)</sup>	123,1	72,9	- 50,2
Grundsteuer EUS <sup>2)</sup>	58,6	39,9	- 18,7
Versicherung BRÜ <sup>1)</sup>	19,5	13,5	- 6,0
Versicherung EUS <sup>2)</sup>	7,6	2,0	- 5,5
Außenanlagen EUS <sup>2)</sup>	17,7	3,7	- 14,0
Nicht abz. Vorsteuer <sup>3)</sup>	8,1	8,0	- 0,1
Aufzug/Rollstiege BR <sup>1)</sup>	7,0	12,0	+ 4,9
Bewachung BRÜ <sup>1)</sup>	45,6	0,0	- 45,6
Bewachung EUS <sup>2)</sup>	1,7	0,0	- 1,7
Werbungskosten	14,3	0,0	- 14,3
Nebenkosten GK <sup>4)</sup>	3,4	0,0	- 3,4
Sonstige Nebenkosten	10,5	0,0	- 10,5
<b>Gesamt</b>	<b>317,0</b>	<b>151,9</b>	<b>- 165,1</b>

<sup>1)</sup> Objektgesellschaft Brühl

<sup>2)</sup> Objektgesellschaft Euskirchen

<sup>3)</sup> Nicht abzählbare Vorsteuer

<sup>4)</sup> Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

### 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, Aufwendungen für die Beiratsvergütung sowie die Haftungsvergütung an den Komplementär. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 138,0 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 146,4 um T€ 8,4 niedriger sowie zum Prospekt mit T€ 130,3 um T€ 7,7 höher. Die Abweichung zum Prospekt begründet sich aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen. Den Mehraufwendungen für Verwaltungsausgaben von T€ 9,1 (siehe nachfolgende Tabelle) stehen höhere Mieteinnahmen von T€ 244,6, insbesondere resultierend aus der Erweiterung des Fachmarktzentrums Euskirchen um den Hammer Textilfachmarkt, gegenüber. 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	118,0	108,9	- 9,1
Prüfungskosten	13,4	12,9	- 0,6
Beiratsvergütung	3,6	5,5	+ 1,9
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	3,0	3,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>138,0</b>	<b>130,3</b>	<b>- 7,7</b>

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

### Anrechenbare Steuern/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ 32,9 in 2015 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 12,5. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>1)</sup>	+ 41,8	+ 43,5
Rechts- und Beratungskosten <sup>2)</sup>	- 19,1	- 1,4
Zugang Anlagevermögen <sup>3)</sup>	- 11,0	+ 0,9
Periodenfremder Aufwand <sup>4)</sup>	+ 1,4	- 9,7
Forderungsverluste Nebenkosten <sup>5)</sup>	- 0,6	0,0
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,4
<b>Gesamt</b>	<b>+ 12,5</b>	<b>+ 32,9</b>

<sup>1)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

<sup>2)</sup>Rechts- und Beratungskosten in 2015: Brühl KG: T€ 11,8 Rechtsstreit Vögel aufgrund Flächenaufmaß; T€ 2,6 Miterückstände; T€ 0,8 Beantragung Darlehen; Euskirchen KG: T€ 1,4 Beratungskosten Prüfung Statik Werbepylon; T€ 0,8 Rechtsberatung Gehwegverlängerung; T€ 0,7 Kündigung Darlehen und Umfinanzierung auf DG HYP; T€ 1,0 Allgemeine Rechtsberatung.

Vorjahr 2014: Fonds KG: T€ 0,1 Allgemeine Rechtsberatung; Euskirchen KG: Allgemeine Rechtsberatung T€ 1,3.

<sup>3)</sup>Zugang Anlagevermögen in 2015: Brühl KG: T€ 4,2 Rolltore 2 Stück; T€ 0,8 Wickeltische u.a.; T€ 1,0 Sonstiges; Euskirchen KG: T€ 6,0 Gehwegverlängerung.

Vorjahr 2014: Brühl KG: Zugang: T€ 1,7 EDV-Hardware für Centermanagement; Euskirchen KG: T€ 2,6 Abgang Sicherheitseinbehalt für Fahnenmasten Auszahlung.

<sup>4)</sup>Periodenfremder Aufwand in 2015: Brühl KG: Aufwand T€ -3,8 Dienstleistungskosten Heizkostenabrechnung 2014 (Nebenkostenanlage um Folgejahr); Ertrag T€ +0,5 Sonstiges aus 2014; Euskirchen KG: Ertrag +T€ 4,7 Korrektur Grundsteuer 1. Quartal 2014.

Vorjahr 2014: Brühl KG: Aufwand T€ -5,4 Centerbedarf Sanitärartikel 2013; T€ -2,9 Dienstleistungskosten Heizkostenabrechnung 2012 (Nebenkostenanlage um Folgejahr); T€ -2,5 Dienstleistungskosten Heizkostenabrechnung 2013 (Nebenkostenanlage um Folgejahr); T€ -1,0 Sonstiges 2013; Ertrag T€ +1,6 Gutschrift Jahresabschlussrechnung Wasser + Abwasser 2013; T€ +0,5 Gutschrift Straßeneinigung 2013.

<sup>5)</sup>Forderungsverluste Nebenkosten 2015: Brühl KG: T€ 0,6 Standplatzmieter in der Mall.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 7,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Der bisherige Ausschüttungsanteil des Altgesellschafters in Höhe von T€ 85,6 verbleibt in der Gesellschaft und wird zur Refinanzierung des Auseinandersetzungsguthabens verwendet. Die Auszahlung des Abfindungsguthabens von T€ 587,0 erfolgte über eine Tilgungsstundung von rd. T€ 436,0 über 5 Quartale von April 2014 bis September 2015 und einer temporären Entnahme aus der Liquiditätsreserve, wofür wir im Gesellschafterrundschriften Nr. 13 vom 12.06.2014 berichtet haben. Die Nachholung der Tilgungsstundung wird durch erhöhte Tilgungsleistungen im Zeitraum Oktober 2015 bis September 2021 erfolgen, wobei hierfür die eingesparten Ausschüttungen für den Anteil des Altgesellschafters zur Verfügung stehen (Zusatzannuität T€ 83,0 p.a., Ausschüttungseinsparung € 85,6 p.a. geplant).

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 1.686,4 und damit im Vergleich zum Vorjahr von T€ 1.286,4 um T€ 400,0 höher sowie zur kalkulierten Prognose von T€ 2.063,7 um T€ 377,3 niedriger. Die Abweichung sowohl zum Vorjahr als auch zum Prospekt begründen sich mit der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die GEG und der Einbringung von Eigenmitteln in Höhe 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 Gesellschafterrundschriften Nr. 13 vom 12.06.2014 dargestellt.

### 4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	408,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	318,7
Sonstige Vermögensgegenstände	46,8
Guthaben bei Kreditinstituten	1.175,8
Sonstige Rückstellungen	- 13,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 69,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 149,8
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 30,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.686,4</b>

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Gesellschaft	Kurswert zum 31.12.2015 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanzwert)
SNS Bank, Pfandbrief	Euskirchen KG	208,5	203,1
Caisse Francaise de Financement Local, Pfandbrief	Euskirchen KG	129,4	123,2
Caisse Francaise de Financement Local, Pfandbrief	Fonds KG	86,2	82,1
<b>Summe</b>		<b>424,1</b>	<b>408,5</b>

Die Wertpapiere der Caisse Francaise de Financement Local sind mit einem Nennwert von insgesamt T€ 200,0 (davon Euskirchen KG von T€ 120,0 und Fonds KG von T€ 80,0) zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. angelegt. Die Laufzeit der beiden Pfandbriefe endet am 26.02.2018. Im Berichtsjahr erfolgte ein Teilverkauf des Wertpapiers bei der Fondsgesellschaft in Höhe von T€ 20,0. Dabei wurde ein Veräußerungsgewinn in Höhe von T€ 1,3 realisiert. Der Pfandbrief der SNS Bank mit einem Nennwert von T€ 200,0 hat eine Laufzeit bis 10.03.2017. Die Verzinsung erfolgt ebenfalls zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. In der Bilanz zum 31.12.2015 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 408,5. Die stillen Reserven betragen T€ 15,6.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Brühl KG	296,8
Forderungen gegenüber Mietern	Brühl KG	21,9
<b>Gesamt</b>		<b>318,7</b>

Bei der Forderung aus der Nebenkostenabrechnung für die Brühl KG in Höhe von T€ 296,8 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2015, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Zum Berichtszeitpunkt sind von den Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung noch T€ 39,0 offen. Die Mietforderungen sind ausgeglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Euskirchen KG	25,4
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2015	Euskirchen KG	9,6
Kostenweiterbelastungen Gehwegverlängerung	Euskirchen KG	5,1
Stadwerke Brühl, Jahresabrechnung Strom	Brühl KG	3,5
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2015	Fonds KG	2,4
Vorsteuern, im Folgejahr abzugsfähig	Euskirchen KG	0,4
Weiterberechnung Rechtsnachfolgen	Fonds KG	0,3
Sonstige Vermögensgegenstände		0,3
<b>Gesamt</b>		<b>46,8</b>

In dieser Position enthalten sind Forderungen in Höhe von T€ 25,4 aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern. Der Betrag stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind die Nebenkosten noch offen. Für Zinseinnahmen aus den Wertpapieranlagen der Euskirchen KG sowie der Fondsgesellschaft erfolgte eine bilanzielle Abgrenzung des periodenfremden Zinsanteils für 2015. Die Zinszahlung erfolgte in 2016. Die Position "Kostenweiterbelastungen Gehwegverlängerung" in Höhe von T€ 5,1 begründet sich aus der Umlage entstandener Aufwendungen aus der Verlängerung des Gehwegs zum Fachmarktzentrum an die Mieter HIT und ALDI. In der Vergangenheit führte der Weg für die Kunden über eine markierte Straßenfläche auf das Gelände des Georg Parks. Der bestehende Gehweg wurde verlängert. Die Position "Kostenweiterberechnung Rechtsnachfolgen" beinhaltet Forderungen aus der Aufwandsweiterberechnung für Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Erbfällen). Von den Sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung noch offen. Die übrigen Positionen sind ausgeglichen.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
HypoVereinsbank	Brühl KG	634,4
Münchener Bank	Euskirchen KG	285,0
Münchener Bank	Brühl KG	192,8
HypoVereinsbank	Euskirchen KG	45,5
HypoVereinsbank	Fonds KG	15,5
Portigon AG (frühere West LB)	Fonds KG	2,3
Deka Bank	Euskirchen KG	0,1
Münchener Bank	Fonds KG	0,1
Deka Bank	Brühl KG	0,0
<b>Gesamt</b>		<b>1.175,8</b>

### Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015	Brühl KG	7,0
Prüfung Jahresabschluss 2015	Euskirchen KG	3,5
Prüfung Jahresabschluss 2015	Fonds KG	2,8
<b>Gesamt</b>		<b>13,3</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fonds- und die Objektgesellschaften wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Stadwerke Brühl GmbH, Strom, Gas Abrechnung 12/2015	Brühl KG	23,7
H + P Tiefbau-GmbH, Gehwegverlängerung, Fundament Werbepylon	Euskirchen KG	13,8
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG, Strom Parkplatz u. Winterdienst	Euskirchen KG	5,9
DOMIZIL Facilitymanagement, Sicherheitsdienst Karneval 2015	Brühl KG	5,3
UK Centermanagement, Abrechnung 12/2015	Brühl KG	3,6
Garten-Design GmbH, Pflege Außenanlage	Euskirchen KG	3,0
Heilbronner Versorgungs GmbH, Gas, Strom 2015	Euskirchen KG	2,2
STUBUS Dienstleistungen GmbH & Co., Reinigung Parkplatz 12/2015	Euskirchen KG	1,8
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2015	Euskirchen KG	1,7
Christoph Geißler, Technische Unterstützung	Euskirchen KG	1,6
Stadt Euskirchen, Abrechnung 2015 Wasser, Abwasser	Euskirchen KG	1,6
Kone GmbH, Aufzugreparatur	Brühl KG	1,4
Sonstige Verbindlichkeiten		4,1
<b>Gesamt</b>		<b>69,6</b>

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

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	Brühl KG	62,3
Mietkautionen	Brühl KG	32,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	15,7
Nebenkostenabrechnung	Brühl KG	11,8
Nebenkostenabrechnung	Euskirchen KG	11,5
Finanzamt, Umsatzsteuer	Euskirchen KG	11,1
Beiratsvergütungen	Fonds KG	3,4
Dornbach GmbH, Rechtsberatung	Fonds KG	0,9
ILG Holding GmbH, Verw.kostenabr.2015	Euskirchen KG	0,3
Landesjustizkasse, HR-Eintrag	Fonds KG	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>149,8</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuer-voranmeldung für November und Dezember 2015 sowie der Jahreserklärung 2015 Verbindlichkeiten bei beiden Objektgesellschaften von insgesamt T€ 73,4. Bei der Position "Mietkautionen" handelt es sich um einbezahlte Kauttionen von Mietern in Höhe von insgesamt T€ 32,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 15,7 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erb-fällen). Zum Berichtszeitpunkt sind – ausgenommen Mietkautionen – Verbindlichkeiten aus der Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 11,1 sowie aus Ausschüttungseinbehalten von T€ 15,7 noch offen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
<b>Gesamt</b>		<b>30,7</b>

Im Dezember 2015 erfolgte von den Mietern [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von insgesamt T€ 30,7 für den Zeitraum Januar 2016, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag abgegrenzt werden musste.

#### 4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut (bei allen Darlehen)	Westdeutsche ImmobilienBank AG
<b>Darlehen 1</b>	<b>Brühl KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 18.180.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,10 <sup>1)</sup> seit 01.01.2016 4,39 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,893 % <sup>3)</sup>

Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2015	€ 16.640.971
<b>Darlehen 2</b>	<b>Brühl KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 4.320.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,10 <sup>1)</sup> seit 01.01.2016 4,39 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,893 % <sup>3)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2015	€ 3.954.290
<b>Darlehen 3</b>	<b>Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 4.980.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,10 <sup>1)</sup> seit 01.01.2016 4,39 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,33 % <sup>4)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2015	€ 4.465.539
<b>Darlehen 4</b>	<b>Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 120.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,10 <sup>1)</sup> seit 01.01.2016 4,39 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,33 % <sup>4)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2015	€ 107.603
<b>Darlehen 5</b>	<b>Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	1.400.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,52 <sup>2)</sup> seit 01.01.2016 4,62 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,33 % <sup>4)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2015	€ 1.253.855
<b>Darlehen 6</b>	<b>Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 1.104.000
Zinsen p.a.	bis 31.12.2015 3,10 <sup>1)</sup> seit 01.01.2016 4,39 %
Tilgung p.a.	seit 01.01.2016 1,33 % <sup>4)</sup>
Zinsfestschreibung	30.09.2022
Darlehensstand 31.12.2015	€ 865.951
<b>Darlehen 7</b>	<b>Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 996.000
Zinsen p.a.	4,27 %
Tilgung p.a.	4,50 % <sup>5)</sup>
Zinsfestschreibung	30.09.2022
Darlehensstand 31.12.2015	€ 959.849
<b>Darlehen gesamt</b>	<b>Brühl KG und Euskirchen KG</b>
Ursprungsdarlehen	€ 31.100.000
Darlehensstand 31.12.2015	€ 28.248.059
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	9,17 %

<sup>1)</sup> Zinsen für Darlehen 1 - 5: bis 31.12.2005 4,39 % p.a. nach Zahlung eines Damnums von 5 % und einer Zinsvorauszahlung von 10 %, vom 31.12.2005 bis 31.12.2010 2,29 % p.a., vom 31.12.2010 bis 30.09.2014 3,29 % p.a., vom 30.09.2014 bis 31.12.2015 3,10 % p.a.

<sup>2)</sup> Zinsen für Darlehen 6: bis 31.12.2005 4,62 % p.a. nach Zahlung eines Damnums von 5 % und einer Zinsvorauszahlung von 10 %, vom 31.12.2005 bis 31.12.2010 2,52 % p.a., vom 31.12.2010 bis 30.09.2014 3,29 % p.a., vom 30.09.2014 bis 31.12.2015 3,52 % p.a.

<sup>3)</sup> Tilgung für Darlehen 1 und 2: bis 30.09.2015 1,0 % p.a., vom 30.09.2015 bis 31.12.2015 1,368 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen.

<sup>4)</sup> Tilgung für Darlehen 3 bis 6: bis 31.12.2015 1,0 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen.

<sup>5)</sup> Tilgung für Darlehen 7: 4,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen.

#### 4.5 ANSCHLUSSFINANZIERUNG EUSKIRCHEN KG ZUM 20.07.2016

Die Darlehen der Brühl KG und der Euskirchen KG hatten eine vereinbarte Zinsbindung bis zum 30.12.2025. Wir haben von unserem Kündigungsrecht nach § 489 BGB Gebrauch gemacht und die Darlehen am 19.01.2016 mit Wirkung zum 20.07.2016 gekündigt. Hintergrund hierfür war, dass wir damit über die Restlaufzeit eine erhebliche Zinseinsparung erzielen – auch unter Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung für ein Teildarlehen bei der Euskirchen KG und weiterer anfallender Kosten.

Eine Neukonditionierung der Darlehen war bei der Westdeutsche ImmobilienBank AG (WIB) nicht mehr möglich. Sie war nach der Kündigung nicht an einer Fortsetzung des Darlehensverhältnisses interessiert. Das Desinteresse ist darauf zurückzuführen, dass die Bank in der Zwischenzeit von der Aareal-Bank gekauft wurde und derartige Darlehensvergaben nicht mehr in das neue Geschäftskonzept passen.

Mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) wurde für die Euskirchen KG ab 20.07.2016 eine Anschlussfinanzierung über € 7.883.000 zu einem Festzins von 1,10 % p.a. mit einer Laufzeit bis 30.12.2025 abgeschlossen. In der nachstehenden Übersicht ist die Anschlussfinanzierung der Objektgesellschaft Euskirchen dargestellt.

Anschlussfinanzierung	Euskirchen KG
Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)
Darlehensbetrag	€ 7.883.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	1,1 % / 4,14 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	20.07.2016 bis 30.12.2025
Tilgungsbeginn	30.09.2016
Darlehensstand 31.12.2025	€ 4.648.510
Mehrtilgung über 10 Jahre	€ 151.772

Zusammengefasst ergibt sich bei der Euskirchen KG die folgende Einsparung unter Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung und der angefallenen Kosten:

	Werte in €
Annuitätseinsparung	1.389.072
+ Mehrtilgung	+ 151.772
<b>= Gesamteinsparung</b>	<b>1.540.844</b>
- Vorfälligkeitsentschädigung	- 24.260
- Bankbearbeitungsgebühr	- 39.415
- Grundschkuldkosten	- 22.060
- Verwaltungskostennachtrag	- 40.000
<b>= Gesamtersparnis</b>	<b>1.415.109</b>

Die angefallenen Kosten beinhalten eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung des Teildarlehens von € 2,1 Mio. für den Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt, eine Bankbearbeitungsgebühr für die neue Finanzierung, Kosten für Löschung und Neu-

bestellung der Grundschuld sowie einen Verwaltungskosten-nachtrag.

Der Kündigung der Darlehensverträge der Objektgesellschaft Brühl hat die Bank unter Hinweis auf zwischenzeitlich getroffene Nachträge abgelehnt. Nach erfolglosen Vergleichsverhandlungen wurde Klage beim Landgericht Mainz zur Feststellung der Wirksamkeit unserer Kündigung eingereicht. Kernpunkt der unterschiedlichen Rechtsauffassung ist, dass wir der Ansicht sind, die getroffenen Nachträge beeinflussen das Kündigungsrecht nicht, da die Nachträge zum einen nur eine Tilgungsmodifikation (temporäre Tilgungsstundung zur Refinanzierung des Auseinandersetzungsguthabens für den Altgesellschafter GEG darstellen), zum anderen eine Kostentragungsabrede (Kostentragung der Bank für eine notwendige Mieterdienstbarkeit durch temporäre Zinskürzung) beinhalteten. Für den 31.10.2016 ist in Mainz ein Gerichtstermin anberaumt. Das Schadenpotenzial für die Bank bzw. das Nutzenpotenzial der Brühl KG dürften überschlägig ermittelt bei rd. € 5 Mio. liegen.

#### 4.6 STEUERLICHES ERGEBNIS

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

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (4,19%)	€ 4.197
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,11%)	€ 117

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.729 um € 586 höhere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf T€ 214,4 höheren Einnahmen, resultierend im Wesentlichen aus der Erweiterung um den Hammer Textilfachmarkt. Bereinigt um T€ 52,1 für höhere Zinsaufwendungen und T€ 165,1 höhere nicht umlegbare Nebenkosten ergab sich per Saldo ein Einnahmenüberschuss in 2015 von T€ 95,0. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2015 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München für Körperschaften unter der Steuernummer 143/505/50225. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2015 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 20 vom 28.09.2016 versandt.

#### 4.7 BETRIEBSPRÜFUNG

Für die Jahre 2010 bis 2013 fand im Zeitraum vom 22.06.2015 bis 12.07.2016 eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt München statt. Sie führte zu einer geringfügigen Änderung der Besteuerungsgrundlagen in Höhe von € -789 in 2012 bzw. € -2.368 in 2013. Unberücksichtigt davon ergab sich ferner bei Zweitmarktkäufern in den Jahren 2010 bis 2013 eine Änderung der Minder-/Mehr-AfA. Hierzu erhalten die Gesellschafter separat aufgrund der Änderung der Besteuerungsgrundlagen für 2012 und 2013 eine geänderte steuerliche Mitteilung.



Fondsimmobilie Giesler Galerie Brühl



Giesler Galerie mit Sudhausturm



Fondsobjekt Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen

## 5. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015

### 5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €	2014 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	39.379.227,74	40.493.517,74
II.	Finanzanlagen	20.522,72	39.399.750,46
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	318.698,73	401.113,59
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	46.849,54	83.764,05
III.	Wertpapiere	408.457,77	428.980,49
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.175.784,17	1.949.790,21
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	<b>Summe</b>	<b>41.349.540,67</b>	<b>42.038.369,84</b>
Passiva		2015 in €	2014 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	26.247.000,00	26.247.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.295.900,00	1.295.900,00
IV.	Ausschüttungen	- 17.738.453,48	- 15.921.977,03
V.	Kapitalrückführungen	358.000,00	358.000,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 56.905,09	- 56.905,09
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	2.732.545,50	12.838.086,93
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	13.333,50	13.333,50
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 704.713,57	28.248.059,31	28.528.180,72
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 69.606,12	69.606,12	126.670,52
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: € 149.751,67	149.751,67	28.467.417,10
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		30.703,14
	<b>Summe</b>	<b>41.349.540,67</b>	<b>42.038.369,84</b>



## 5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	4.867.931,31	4.911.560,63
2. Sonstige betriebliche Erträge	23.927,90	30.139,47
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.125.287,21	- 1.124.526,68
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.279.102,37	- 1.302.353,34
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.429,75	19.604,43
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 918.399,33	- 977.529,50
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.584.500,05	1.556.895,01
8. Sonstige Steuern	- 181.665,23	- 186.311,23
9. Jahresüberschuss	1.402.834,82	1.370.583,78
10. Gewinnvortrag	1.329.710,68	- 40.873,10
11. Bilanzgewinn	<b>2.732.545,50</b>	<b>1.329.710,68</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 Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 20. Juli 2016



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 6. ANHANG

### 6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

### 6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

### 6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Fondsgesellschaft

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

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

#### 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:

- \_ Brühl: Bankverbindlichkeiten: € 17.763.578,19.
- \_ Euskirchen: Bankverbindlichkeiten: € 6.638.265,04.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

- \_ Brühl: Bankverbindlichkeiten: € 20.595.261,58.
- \_ Euskirchen: Bankverbindlichkeiten: € 7.652.797,73.

### 6.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

#### Beteiligungen

An der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 99,9 % des Kommanditkapitals von € 17.042.000. Das Geschäftsjahr 2015 weist einen Jahresüberschuss von € 1.133.516,60 aus. An der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,3 % des Kommanditkapitals von € 4.840.000. Das Geschäftsjahr 2015 weist einen Jahresüberschuss von € 298.389,17 aus.

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

#### Beirat

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

#### Feststellung des Jahresabschlusses

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

### 6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 19. Juli 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2015

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung BRÜ <sup>2)</sup>	1.119.186,43	- 376.867,59	742.318,84	376.867,59	3.787.771,50	742.318,84	1.119.186,43
Beteiligung EUS <sup>3)</sup>	5.084.053,32	- 1.448.400,00	3.635.653,32	1.448.400,00	13.461.115,68	3.635.653,32	5.084.053,32
	<b>6.203.239,75</b>	<b>- 1.825.267,59</b>	<b>4.377.972,16</b>	<b>1.825.267,59</b>	<b>17.248.887,18</b>	<b>4.377.972,16</b>	<b>6.203.239,75</b>
<b>II. Wertpapiere des Anlagevermögens</b>							
Wertpapiere <sup>4)</sup>	102.613,60	-20.522,72	82.090,88	20.522,72	20.522,72	82.090,88	102.613,60
	<b>6.305.853,35</b>	<b>-1.845.790,31</b>	<b>4.460.063,04</b>	<b>1.845.790,31</b>	<b>17.269.409,90</b>	<b>4.460.063,04</b>	<b>6.305.853,35</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<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	4.226,00	25.515.373,85	745.772,00	6.816.783,85	18.698.590,00	19.440.136,00
Außenanlagen	1.210.830,69	0,00	1.210.830,69	63.690,00	583.531,69	627.299,00	690.989,00
BGA <sup>5)</sup>	88.572,69	810,40	89.383,09	8.432,40	57.594,09	31.789,00	39.411,00
	<b>36.889.734,63</b>	<b>5.036,40</b>	<b>36.894.771,03</b>	<b>817.894,40</b>	<b>7.457.909,63</b>	<b>29.436.861,40</b>	<b>30.249.719,40</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
<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	1.157.897,39	2.595.429,00	2.708.029,00
Erweiterungsbau	4.623.117,64	0,00	4.623.117,64	138.694,00	808.010,64	3.815.107,00	3.953.801,00
Außenanlagen	1.065.442,49	0,00	1.065.442,49	56.042,00	575.864,49	489.578,00	545.620,00
HWB <sup>6)</sup>	0,00	5.960,81	5.960,81	56,81	56,81	5.904,00	0,00
	<b>12.406.375,52</b>	<b>5.960,81</b>	<b>12.412.336,33</b>	<b>307.392,81</b>	<b>2.541.829,33</b>	<b>9.870.507,00</b>	<b>10.171.939,00</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>12.732.742,41</b>	<b>5.960,81</b>	<b>12.738.703,22</b>	<b>307.392,81</b>	<b>2.541.829,33</b>	<b>10.196.873,89</b>	<b>10.498.305,89</b>

### 4. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 31 aus Fonds- und Objektgesellschaften

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	<b>55.928.330,39</b>	<b>-1.834.793,10</b>	<b>54.093.537,29</b>	<b>2.971.077,52</b>	<b>27.269.148,86</b>	<b>44.093.798,33</b>	<b>47.053.878,64</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> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

<sup>3)</sup> Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG

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

<sup>5)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>6)</sup> Hof- und Wegbefestigungen

**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN



Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen mit Gebäudeteil HIT



Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen mit Gebäudeteil Dänisches Bettenlager



Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen mit Erweiterungsbau Hammer Textilsachmarkt

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)