

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

FONDS

28

RING CENTER, OFFENBACH, BESTANDSBAU





Fondsimmobilie RING CENTER in Offenbach (Bestandsbau)



Mall im Bestandsbau



Eingang zu SATURN

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	RING CENTER IN OFFENBACH (BESTANDSBAU)	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	1998
Anzahl Anleger	761 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 760)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 84.832,2
Eigenkapital	T€ 32.605,1
Agio	T€ 1.450,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	51,63% auf den 01.01.2017
Beirat	Dr. Peter Kryst, Berlin Hans Rebhan, Küps Heinrich H. Seltenreich, Mannheim

## Fondsobjekt RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

Standort	Odenwaldring 70, 63069 Offenbach
Kaufkraftkennziffer 2017 <sup>1)</sup>	93,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 <sup>1)</sup>	103,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	1999
Mietfläche	33.416 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	12
Stellplätze	1.120
Vermietungsstand	97,11% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 4.922.025
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>2)</sup>	
Webseite	<a href="http://www.ringcenter.de">www.ringcenter.de</a>

<sup>1)</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

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

## Standort des Fondsobjektes



RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau

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

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen <sup>2)</sup>	5.055,9	5.066,3
Zinsen für Bankdarlehen	- 2.312,3	- 2.367,2
Tilgung für Bankdarlehen	- 979,6	- 924,7
Bewirtschaftungskosten	- 349,7	- 370,9
Reparaturaufwand	- 107,1	- 59,3
Ausschüttungen	- 1.976,1	- 1.976,1
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	8,8	22,7
<b>Ergebnis <sup>3)</sup></b>	<b>- 660,1</b>	<b>- 609,2</b>

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	2,40	2,72
Steuerliches Ergebnis in T€	833,9	899,8
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,55	2,75
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	32,95	30,40
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	12,13	15,92

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	4.776,7	5.436,7
Fremdkapital per 31.12.	39.342,9	40.161,7

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

<sup>2)</sup> Inklusive Zinseinnahmen aus den Wertpapieranlagen.

<sup>3)</sup> Negativer Einnahmenüberschuss in 2016 und im Vorjahr aufgrund prospektierter Konditionen-anpassung beim Darlehen zum 30.12.2013 von 2,6 % p.a. auf 5,81 % p.a. und plangemäßigem Abbau der Liquiditätsreserve. Darstellung in der neuen Prognoserechnung 2010 – 2018, abge-bildet im Geschäftsbericht 2011.

## Highlights

Das RING CENTER hat auch im 19. Jahr seit seiner Eröffnung weitreichende Ausstrahlungskraft als Kundenmagnet. Es stellt die Versorgung großer Teile Offenbachs sicher und ist aufgrund seines Bekanntheitsgrades beliebter Anziehungspunkt.

Die Fondsimmoblie (Bestandsbau) wie auch der 2011 erstellte Erweiterungsbau (Fondsobjekt des ILG Fonds Nr. 28+) prä-sentieren sich in gepflegtem Zustand und machen den Stand-ort für Mieter wie auch für deren Kunden attraktiv.

Aktuell werden im Bestandsbau sowie auf dem gesamten Frei-areal des RING CENTER umfangreiche Erneuerungen geplant und umgesetzt. Diese sollen die Attraktivität des RING CEN-TER weiter erhöhen, dauerhaft sichern und dem Kunden ein noch besseres Einkaufserlebnis zu bieten. Ziel ist es, den Kunden vom Moment der ersten Wahrnehmung einer Werbe-anzeige bis zum Verlassen des RING CENTER optimal durch "sein" Einkaufserlebnis zu führen und ihm dabei den größtmög-lichen Komfort zu bieten. Hierzu widmet sich der Fondsverwal-ter gezielt den jeweiligen Bereichen der „Customer Journey“ und setzt Neuerungen im Bereich der Anfahrt, des Parkplatzes, des Eingangsbereiches, der Inneneinrichtung und des Servi-ceangebotes um.

## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>4)</sup>

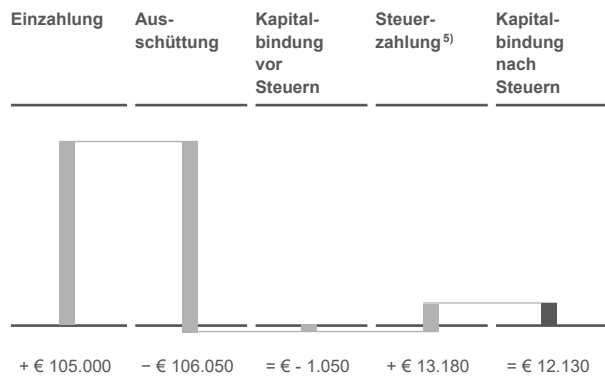
RING CENTER, Offenbach, Bestandsbau (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

<sup>4)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete; Restlaufzeit Hauptmieter REWE mit Untermietern von 2,7 Jahren bis 14.09.2019; Mietanteil an den Gesamtmieteinnahmen in 2016 rd. 75,5 %.

## Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



<sup>5)</sup> bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Mit Decathlon wurde einer der größten Sportartikelhersteller und -vertreiber der Welt für die Kunden des RING CENTER gewonnen. Dessen Sortiment ergänzt das Angebot im Ring Center ideal und erfüllt den häufig geäußerten Kundenwunsch nach qualitativ hochwertigen und dennoch preiswerten Sportartikeln.

Der dm Markt im RING CENTER gehört zu den TOP 10 der umsatzstärksten dm-Märkte Deutschlands.

Die Liquiditätsreserve liegt im Prognosevergleich um T€ 1.022,9 höher. Die signifikante Mehrliquidität wurde über mehrere Jahre aufgebaut und beruht im Wesentlichen auf geplanten und noch nicht erforderlich gewordenen Großrepa-raturen. Die Einsparungen werden der Liquiditätsreserve zugeführt.

Der Reparaturaufwand liegt um T€ 118,9 deutlich unter dem prognostizierten Wert von T€ 226,0.

Die Ausschüttung erfolgte für 2016 mit 6 % p.a. und ist damit um 0,09 % p.a leicht höher als prognostiziert bei einem steu-erlichen Ergebnis von 2,41 % p.a.

## 2. VORWORT

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



*Uwe Hauch, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)*



*Florian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*



*Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)*

**Ein Wort in eigener Sache:** Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Bestandsbau des RING CENTER in Offenbach im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 07. März 2018



Uwe Hauch    Florian Lauerbach    Dr. Maximilian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

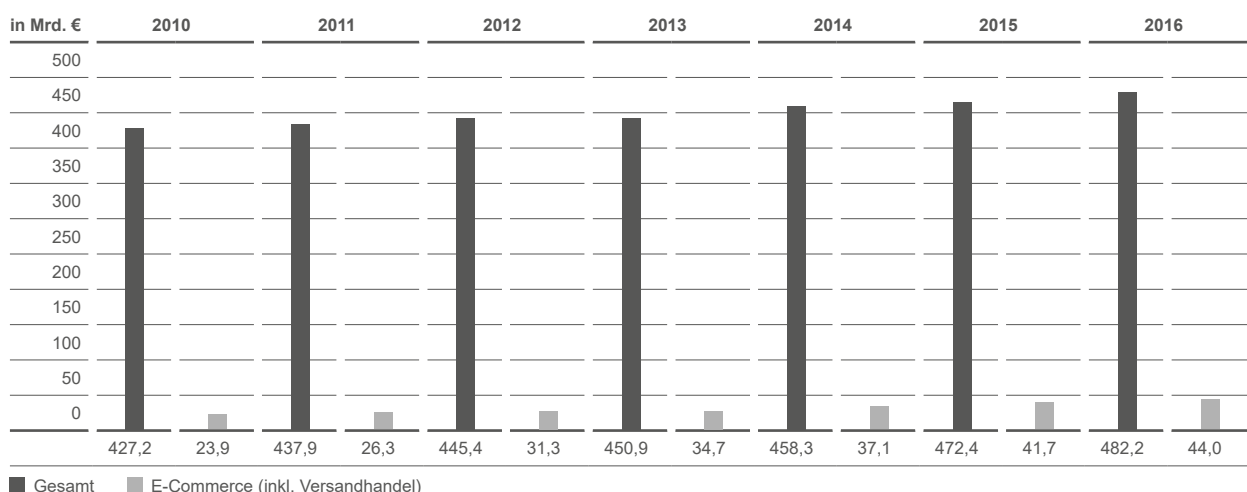
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

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



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

## 4. RING CENTER IN OFFENBACH (BESTANDSBAU)

### 4.1 ALLGEMEINES

Das RING CENTER erfreut sich auch 19 Jahre nach seiner Eröffnung ungebrochener Beliebtheit bei der Offenbacher Bevölkerung und weiten Teilen des Umlands. Seit nunmehr sechs Jahren leistet auch der Erweiterungsbau des RING CENTER mit seinen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungssortimenten einen unverzichtbaren Beitrag hierzu. Um diesen Status in der Zukunft zu erhalten und weiter auszubauen, werden aktuell im Bestandsbau sowie auf dem gesamten Freiareal des RING CENTER umfangreiche Erneuerungen geplant und umgesetzt. Diese sollen die Attraktivität des RING CENTER weiter erhöhen. Ziel ist, den Kunden vom Moment der ersten Wahrnehmung einer Werbeanzeige bis zum Verlassen des RING CENTER optimal durch "sein" Einkaufserlebnis zu führen und ihm dabei den größtmöglichen Komfort zu bieten. Hierzu widmet sich der Fondswalter gezielt den jeweiligen Bereichen der „Customer Journey“ und setzt Neuerungen im Bereich der Anfahrt, des Parkplatzes, des Eingangsbereiches, der Inneneinrichtung und des Serviceangebotes um.

Um auf die Wünsche und Bedürfnisse der Offenbacher Bevölkerung noch besser eingehen zu können, führte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) 2016 im Auftrag der Fondsgesellschaft eine umfassende Kundenbefragung und -analyse durch. Befragt wurden Passanten in der Fußgängerzone Offenbachs und der Frankfurter Innenstadt, Kunden des mit dem RING CENTER im Wettbewerb stehenden Einkaufszentrums KOMM, sowie die Kunden des RING CENTER selbst.

Es wurde festgestellt, dass insbesondere bei den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs, wie etwa Elektrowaren, die Befragten eine besonders hohe Fokussierung zum RING CENTER haben. Auch im Bereich Lebensmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf und Tiernahrung wurde von den Befragten häufig das RING CENTER als favorisierter Einkaufsort genannt.

In den Bedarfsfeldern Sport und Bekleidung zeigte sich hingegen, dass das RING CENTER seine Kompetenzen weiter ausbauen könnte, um noch häufiger als Einkaufsdestination favorisiert zu werden. Hier ist mit der Neuvermietung an den französischen Sportartikelhersteller und -vertreiber Decathlon im Bestandsbau des RING CENTER eine entscheidende Kompetenzsteigerung gelungen, was die ohnehin schon sehr hohe Kundenfrequenz nochmals steigern wird.

Besonders erfreulich ist, dass über 65% der direkt im RING CENTER befragten Kunden angaben, mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche im RING CENTER einzukaufen und damit eindeutig der Gruppe der „Stammkundschaft“ angehören, die „ihrem“ RING CENTER eine hohe Einkaufstreue beweisen.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Das ILG Centermanagement steht in regelmäßigem, engem Kontakt zu den Expansions-, Regional- und Filialeitern der Mieter im RING CENTER.

Aus diesen Gesprächen ist bekannt, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter des RING CENTER CENTER mit ihrem Geschäftsverlauf [REDACTED] sind. Die Apotheke im RING CENTER gehört zu einer der umsatzstärksten Apotheken in ganz Deutschland. Auch der Schuhhändler Siemes sowie der Mieter Staples [REDACTED] Umsatzzahlen und [REDACTED] Geschäftsergebnisse.



Im Eingangsbereich des REWE eröffnete im Dezember 2016 das neu implementierte Shop-in-Shop-Konzept „Eat Happy Sushi Bar“. Direkt vor den Augen der Kunden bereiten Köche Sushi und zahlreiche asiatische Snacks täglich frisch im Markt zu; eine willkommene Ergänzung zu dem ohnehin breit aufgestellten Angebot des REWE-Marktes.

Im Januar 2016 wurden im dm Drogeriemarkt Optimierungsmaßnahmen im Verkaufsraum durch den Mieter umgesetzt. Das Farbkonzept wurde erneuert, das Beleuchtungskonzept optimiert, die Regale wurden ausgetauscht und eine Self-Service-Zone für den Bereich Fotoprodukte installiert. Auch wurde die Kassenzone mit neuen Kassentischen und -systemen ausgestattet. Mit den Investitionen in die Mietfläche verstärkt der Mieter seinen Auftritt, denn der dm Markt im RING CENTER gehört zu den [REDACTED] dm-Märkten Deutschlands.

Wie bereits in vorangegangenem Geschäftsbericht beschrieben, hat der Mieter Reno aufgrund der hinter den Erwartungen zurückgebliebenen Geschäftsergebnisse die Mietfläche am Standort zum 01.01.2017 zurückgegeben. Als Reaktion auf die Ergebnisse der oben beschriebenen Kundenbefragung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) konnte nach intensiven Verhandlungen der französische Sportartikelhersteller und -vertreiber „Decathlon“ für die ehemalige Reno-Fläche gewonnen werden. Dessen Sortiment ergänzt das Angebot im RING CENTER ideal und erfüllt den häufig geäußerten Kundenwunsch nach qualitativ hochwertigen und dennoch preiswerten Sportartikeln. Mit Decathlon wurde ein Mietvertrag über [REDACTED] Jahre zu einer Nettajahresmiete von [REDACTED] abgeschlossen.

Decathlon ist mit über 75.000 Mitarbeitern und mehr als € 10 Mrd. Umsatz einer der größten Sportartikelhersteller und -vertreiber



## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2016) <sup>1)</sup>

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Generalmieter <sup>2)</sup>		25.129	75,20		
Woolworth	Restposten		1.750	5,24		
Staples	Bürobedarf		1.521	4,55		
dm	Drogerie		1.174	3,51		
Siemes	Schuhe		1.256	3,76		
Decathlon <sup>1)</sup>	Einzelhandelsfläche		954	2,85		
Takko	Textil		955	2,86		
Best Asia	Gastronomie		83	0,25		
Klier	Friseur		84	0,25		
<b>Summe Handel/Dienstleistung</b>			<b>32.907</b>	<b>98,48</b>		
REWE	Lager		227	0,68		
REWE	Büro		179	0,54		
Werbegemeinschaft	Lager		103	0,31		
<b>Summe Büro/Lager</b>			<b>509</b>	<b>1,52</b>		
<b>RING CENTER gesamt (Bestandsbau)</b>			<b>33.416</b>	<b>100,00</b>	<b>5.191.196</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Ergänzende Darstellung der Vermietungsübersicht zum 31.12.2016 mit Neuvermietung der ehemaligen Mietfläche Reno an Decathlon. Der Mietvertrag mit Reno endete am 31.12.2016. Die Rückgabe der Mietfläche erfolgte am 03.01.2017. Übergabe der Mietfläche an Decathlon am 27.11.2017. Die Neueröffnung erfolgte am 12.12.2017 um 12.12 Uhr.

<sup>2)</sup> REWE Center, toom Baumarkt, Getränkemarkt, SATURN, u.a.

der Welt. In Deutschland ist Decathlon bisher mit rund 40 Filialen und 3.000 Mitarbeitern vertreten. Das Sortiment im RING CENTER wird auf die Kundenbedürfnisse von Offenbach angepasst. Um eine möglichst große Anzahl von Sportsortimenten abbilden zu können, musste die Regalierungshöhe in der für Decathlon verhältnismäßig kleinen Mietfläche von rund 950 m<sup>2</sup> deutlich erhöht werden. Hierzu wurde die abgehängte Decke in der Mietfläche entfernt und die Haustechnik inklusive Sprinkleranlage verlegt und angepasst.

### 4.3 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Das ILG Centermanagement kümmert sich um die intensive Betreuung des Standortes vor Ort. Durch die Werbegemeinschaft wurden 2016 vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen organisiert und durchgeführt. Exemplarisch möchten wir nennen:

\_ Offenbacher Hallenfußball Stadtmeisterschaften vom 06. bis 08.01.2016: Der „RING CENTER Cup“, der immer gleich zu Beginn des neuen Jahres ausgetragen wird, hat sich mittlerweile zum Traditionsturnier für die Hobby-Sportler und deren Vereine in und um Offenbach entwickelt.

\_ EM Fun Park im Ringcenter vom 11.06. bis 09.07.2016: Während der Fußball EM wurde an den Samstagen im RING CENTER der EM Fun Park veranstaltet. Mit abwechslungsreichem Programm (unter anderem Tischkicker, Fanschminken, Torwandschießen, Musik) wurden die Kunden bei Ihrem Einkauf

auf die abendlichen Spiele eingestimmt. Bei einem Gewinnspiel wurde als Hauptpreis eine Reise an das rote Meer verlost.

\_ Erster Offenbacher Winterzauber im RING CENTER vom 08.12.2016 bis 08.01.2017: Gemeinsam mit regionalen Sponsoring-Partnern standen den RING CENTER-Besuchern über einen Zeitraum von vier Wochen rund 600 m<sup>2</sup> Eisfläche zur Verfügung. Ein dazugehöriger Weihnachtsmarkt mit Crepes, Bratwurst und heißen Getränken sowie eine Almhütte mit zünftigen Mittagsmenüs sorgten für das leibliche Wohl der Besucher. Insgesamt freute man sich über mehr als 10.000 aktive Wintersport-Fans auf dem Eis. Viele Tagesevents wie eine Eisdisco, der Nikolaus auf Schlittschuhen oder ein Probetraining der Eishockey-Mannschaft Löwen Frankfurt versammelten zusätzlich noch viele weitere Besucher an der Bande und im Center.

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	4.922,0	4.932,4	- 10,4
Zinseinnahmen	133,9	133,9	0,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.055,9</b>	<b>5.066,3</b>	<b>- 10,4</b>
Annuität	- 3.291,9	- 3.291,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 2.312,3	- 2.367,2	54,9
<i>davon Tilgung</i>	- 979,6	- 924,7	- 54,9
Reparaturaufwand	- 107,1	- 59,3	- 47,8
Nebenkosten	- 191,1	- 215,9	24,8
Sonstige Kosten	- 158,6	- 155,0	- 3,6
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.748,7</b>	<b>- 3.722,1</b>	<b>- 26,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.307,2</b>	<b>1.344,1</b>	<b>- 36,9</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	8,8	22,7	- 13,9
Ausschüttung	- 1.976,1	- 1.976,1	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	5.436,7	6.045,9	- 609,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>4.776,7</b>	<b>5.436,7</b>	<b>- 660,0</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich  
<sup>1)</sup>Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 4.922,0 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10,4 niedriger. Im Vergleich zur neuen Prognoserechnung 2010 – 2018 ergaben sich Mindereinnahmen von T€ 320,8. Die Abweichung zum Vorjahr von T€ 10,4 resultiert im Wesentlichen aus Kosten für Vermietungsaktivitäten von T€ 12,0. Dem stehen Mieterhöhungen bei [REDACTED] von T€ 1,1 und [REDACTED] von T€ 0,5 gegenüber. Die Abweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 5.2) von T€ 320,8 zur Prognose begründet sich [REDACTED]

Mehr-/Mindermieteinnahmen 2016 zur Prognose	Angaben in T€
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Gesamt</b>	<b>- 320,8</b>

<sup>1)</sup>Nicht eingetretene Wertsicherung

#### Zinseinnahmen

In 2016 konnten wie im Vorjahr Zinseinnahmen in Höhe von insgesamt T€ 133,9 aus der Wertpapieranlage über T€ 3.631,7 vereinnahmt werden. Resultierend aus der Nullzinsphase ergaben sich aus der kurzfristigen Liquiditätsanlage keine Zinserträge und somit im Vergleich zur Prognose um T€ 9,0 niedrigere Erlöse.

#### Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 3.291,9. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich ersparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prognose <sup>1)</sup> in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>2)</sup>	4.922,0	5.242,8	- 320,8
Zinseinnahmen	133,9	142,9	- 9,0
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.055,9</b>	<b>5.385,7</b>	<b>- 329,8</b>
Annuität	- 3.291,9	- 3.291,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 2.312,3	- 2.312,3	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 979,6	- 979,6	0,0
Reparaturaufwand	- 107,1	- 226,0	118,9
Nebenkosten	- 191,1	- 134,7	- 56,4
Sonstige Kosten	- 158,6	- 166,5	7,9
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 3.748,7</b>	<b>- 3.819,1</b>	<b>70,4</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.307,2</b>	<b>1.566,6</b>	<b>- 259,4</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	8,8	0,0	8,8
Ausschüttung	- 1.976,1	- 1.947,3	- 28,8
Liquiditätsvortrag Vorjahr	5.436,7	4.134,5	1.302,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>4.776,7</b>	<b>3.753,8</b>	<b>1.022,9</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup>Gegenüberstellung der erzielten Ergebnisse 2016 mit der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2010 – 2018, die anstelle der prospektierten Werte gemäß Emissionsprospekt tritt. Darstellung der neuen Prognoserechnung im Geschäftsbericht 2011.

<sup>2)</sup>Vereinbarte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 insgesamt T€ 107,1 und lagen damit im Vorjahresvergleich um T€ 47,8 höher sowie um T€ 118,9 deutlich unter dem prognostizierten Wert von T€ 226,0. Die Einsparungen werden für künftige Instandhaltungsaufwendungen angespart. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

Position	Angaben in T€
Umrüstung Leuchttransparente	18,9
Reparaturen Starkstromanlage/elektrische Anlagen	18,8
Asphaltsanierung	12,7
Reparaturen Türen/Tore	12,1
Montage Poller & Schwellen für Geschwindigkeitsbegrenzungen auf dem Kundenparkplatz	11,4
Austausch Sprinklerüberwachungsanlage	10,8
Reparaturen Arbeitsbühne	5,9
Reparaturen Parkplatzbeleuchtung	5,6
Reparaturen Entwässerungsrinne	2,9
Reparaturen Heizung/Sanitär	2,7
Sanierung Lichtkuppel	2,6
Sonstige Reparaturaufwendungen	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>107,1</b>

### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2016 T€ 191,1

und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 24,8 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus der letztjährig noch nicht erfolgten Abrechnung der Objektbetreuung für 2015. Die Mehraufwendungen von T€ 56,4 zur Prognoserechnung begründen sich im Wesentlichen aus mehreren Hebesatzerhöhungen in der jüngeren Vergangenheit, die zu deutlichen Grundsteuererhöhungen führten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mehraufwendungen für nicht umlegbare Nebenkosten in 2016 dargestellt, die anschließend erläutert werden.

Position	Angaben in T€
Grundsteuererhöhung 2014 zu 2015	26,0
Grundsteuererhöhungen vor 2014	28,8
Sonstige nicht umlegbare Kosten	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>56,4</b>

Der ursprüngliche Hebesatz betrug 1999 bei der Prospektkalkulation 400 %. Nachdem es viele Jahre keine Veränderungen gab, erfolgte durch die Stadt Offenbach in 2011 eine erste Erhöhung auf 430 %, in 2015 auf 500 % und zu Jahresbeginn 2016 auf 600 %. Aus den Grundsteuererhöhungen ergaben sich insgesamt nicht umlagefähige Mehraufwendungen von T€ 54,8.

### Sonstige Kosten

Die Ausgaben betragen in 2016 T€ 158,6 und lagen damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,6 höher sowie zur Prognose um

T€ 7,9 niedriger. Die Abweichung begründet sich aus Einsparungen bei Verwaltungskosten aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen, die mit T€ 320,8 unter dem prospektierten Wert lagen. Nachfolgend ist die Zusammensetzung dargestellt.

Position	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	148,0	157,3	+ 9,3
Prüfungskosten	6,5	6,1	- 0,4
Beiratsvergütung	4,1	3,1	- 1,0
<b>Gesamt</b>	<b>158,6</b>	<b>166,5</b>	<b>+ 7,9</b>

#### Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	2016 in T€	2015 in T€
Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	+ 23,9	+ 5,8
Zugang Anlagevermögen <sup>1)</sup>	- 14,2	- 3,9
Rechts- und Beratungskosten	- 0,9	- 3,4
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>2)</sup>	0,0	+ 24,2
<b>Gesamt</b>	<b>+ 8,8</b>	<b>+ 22,7</b>

<sup>1)</sup>Zugang Anlagevermögen in 2016: T€ 8,3 für Um- und Anbau der Wiegesystemanlage zum Abwiegen des Abfalls der Mieter für die Aufteilung der Kosten bei der Nebenkostenabrechnung; T€ 3,3 für Anschaffung Kundenfrequenzzählanlage; T€ 1,9 für Erweiterung Videoüberwachungsanlage; T€ 0,7 für Anschaffung EDV-Geschäftsausstattung.  
in 2015: T€ 2,0 für Zaananlage; T€ 1,7 für Fahrradständer 3 Stück sowie T€ 0,2 für geringwertige Wirtschaftsgüter.

<sup>2)</sup>Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine Verrechnung des Schätzwertes für 2016 mit dem vorliegenden Abrechnungsergebnis des Vorjahres 2015, daher kein separater Ausweis in 2016.

#### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 erfolgte in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Sie entspricht einem um 0,09 % höheren als in der neuen Prognoserechnung für die Jahre 2010 bis 2018 mit 5,91 % p.a. vorgesehenen Wert für 2016. Die Auszahlung erfolgte am 08.12.2016 mit Rundschreiben Nr. 47.

#### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 4.776,7 und damit im Vorjahresvergleich um T€ 660,0 niedriger sowie zur Prognose um T€ 1.022,9 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Vergleich zum erwirtschafteten Einnahmenüberschuss in 2016 von T€ 1.307,2 mit einem um T€ 668,9 höheren Ausschüttungsbetrag von T€ 1.976,2 und einem plangemäßen Abbau der Liquiditätsreserve (vergleiche Emissionsprospekt). Im Vergleich zur Prognose lässt sich die Mehrliquidität auf nach 15 Jahren geplanten und noch nicht erforderlichen Großreparaturen und einer Einsparung der dafür kalkulierten Liquidität zurückführen.

### 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	203,0
Sonstige Vermögensgegenstände	131,7
Guthaben bei Kreditinstituten	1.105,6
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5,2
Sonstige Rückstellungen	- 6,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 122,7

Sonstige Verbindlichkeiten	- 165,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 6,0
<b>Gesamt</b>	<b>4.776,7</b>

#### Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2016 in T€	Anschaffungs- kosten (Bilanzwert) in T€
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	303,7	308,1
Caisse Francaise de Financement Local, Obligation	1.012,3	1.029,9
ABN Amro Bank, Pfandbrief	1.024,2	1.008,5
Hypothekenbank Frankfurt, Pfandbrief	1.096,0	1.075,5
ING Bank, Pfandbrief	220,7	209,8
<b>Summe</b>	<b>3.656,9</b>	<b>3.631,7</b>

Die Wertpapiere der Caisse Francaise de Financement Local sind mit einem Nennwert von insgesamt T€ 1.300,0 zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. bis 26.02.2018 fest angelegt. Der Pfandbrief bei der ABN Amro Bank mit einem Nominalbetrag von T€ 1.000,0 ist ebenfalls zu einem Zinssatz von 3,625 % p.a. mit einer Laufzeit bis 22.06.2020 angelegt. Der Pfandbrief bei der Hypothekenbank Frankfurt mit nominal T€ 1.000,0 und einem Zinssatz von 4,25 % p.a. sowie das Wertpapier bei der ING Bank mit nominal T€ 200,0 und einem Zinssatz von 4,0 % p.a. haben eine Laufzeit bis 04.06.2018 bzw. 17.01.2020. In der Bilanz zum 31.12.2016 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 3.631,7. Die stillen Reserven betragen T€ 25,2.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	201,4
L. Funk & Söhne, Versicherungsentschädigung	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>203,0</b>

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 201,4 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag für die Abrechnung 2016, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen sind zum Berichtszeitpunkt aufgrund der erst im 2. Halbjahr 2017 erfolgten Abrechnung noch T€ 113,3 offen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2016	90,9
REWE GmbH, Gutschrift Objektbetreuungskosten 2015	33,1
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2016	3,9
Forderung an atypisch stille Gesellschaft, anteilige Müllentsorgungskosten 2016	2,0
Weiterberechnung Handelsregisterkosten	1,3
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>131,7</b>

In der Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände waren T€ 90,9 für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus den Wertpapieren für den periodenfremden Zinsanteil 2016 aufgrund der Zinszahlung in 2017 enthalten. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Positionen ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	700,2
Münchener Bank	565,5
HypoVereinsbank <sup>1)</sup>	- 160,8
Deka-Bank	0,4
Kasse	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.105,6</b>

<sup>1)</sup>Kurzfristiger negativer Bankkontosaldo aufgrund Abbuchung Darlehensannuität für das 4. Quartal 2016 am 30.12.2016; Liquiditätsausgleich am 04.01.2017.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Sensus Metering Services GmbH, Miete Wärme-/Kälte-Zähler für Zeitraum 01.01. - 30.09.2017	5,2
<b>Gesamt</b>	<b>5,2</b>

Die Bilanzposition begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in 2016 anfallen und darüber hinaus einen späteren Zeitraum betreffen. Die Position ist aufgelöst.

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	6,6
<b>Gesamt</b>	<b>6,6</b>

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ODG GmbH, Reinigung 11+12/2016 u.a. Sonderarbeiten	42,9
Josef Kipp GmbH, Lieferung und Montage von Pollern sowie Schwellen zur Geschwindigkeitsbegrenzung	27,4
Energieversorgung Offenbach, Abr. Strom, Wasser, Abwasser 2016	17,6
BWS Sicherheitsdienste GmbH, Bewachung 12/2016	13,2
JET Brakel Aero GmbH, Wartung Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)	5,0
Schraplau, Reparaturen Brandmeldeanlage (BMA), Einbruchmeldeanlage (EMA), Elektroakustische Anlage (ELA)	4,5
Sonstige Verbindlichkeiten	12,1
<b>Gesamt</b>	<b>122,7</b>

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

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	82,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	82,0

Sonstige Verbindlichkeiten	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>165,2</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung Verbindlichkeiten von T€ 82,6. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind davon noch T€ 24,8 offen.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete Best Asia Januar 2017	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>6,0</b>

#### 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut (bei allen Darlehen)	Westdeutsche ImmobilienBank AG
Zinsfestschreibung (alle Darlehen)	30.12.2018
<b>Darlehen 1</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 25.385.642 (= DM 49.650.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Darlehensstand 31.12.2016	€ 19.880.955
<b>Darlehen 2</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 3.527.914 (= DM 6.900.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Darlehensstand 31.12.2016	€ 2.687.634
<b>Darlehen 3</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 20.093.771 (= DM 39.300.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Darlehensstand 31.12.2016	€ 15.332.026
<b>Darlehen 4</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 1.763.957 (= DM 3.450.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,81 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Darlehensstand 31.12.2016	€ 1.351.298
<b>Darlehen gesamt</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 50.771.284 (= DM 99.300.000)
Darlehensstand 31.12.2016	€ 39.251.913
Darlehensstilgung in % zum 31.12.16	22,69 %

#### 5.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2016 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben steuerliches Ergebnis als Prozentwert):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,41 %)	€ 2.414
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,13 %)	€ 131

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 4.434 um € 1.889 niedrigere Ergebnis begründet sich insbesondere aus geringeren Erlösen (niedrigere Mieteinnahmen von T€ 320,8 und Zinseinnahmen von T€ 9,0) sowie höheren nicht umlegbaren Nebenkosten von T€ 56,4. Dem gegenüber stehen Einsparungen bei Instandhaltungen von T€ 118,9.

## 6. JAHRESABSCHLUSS 2016

### 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016 <sup>1)</sup>

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	43.349.916,69	44.593.781,00
II.	Finanzanlagen	3.631.722,90	46.981.639,59
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	203.035,56	155.535,48
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2)</sup>	131.717,98	109.906,25
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.266.372,64	1.601.126,18
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		5.174,34
	<b>Summe</b>	<b>48.587.940,11</b>	<b>50.259.836,01</b>
Passiva		2016 in €	2015 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	306.775,13	306.775,13
II.	Kommanditkapital	32.298.308,13	32.298.308,13
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78	1.450.023,78
IV.	Ausschüttungen	- 34.958.019,31	- 32.981.953,27
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 37.976,39	- 37.976,39
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	9.885.400,99	8.944.512,33
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	6.563,47	6.563,47
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 1.037.750,49	39.342.902,17	40.161.660,38
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 122.738,47	122.738,47	127.058,09
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: € 165.223,67	165.223,67	39.630.864,31
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		6.000,00
	<b>Summe</b>	<b>48.587.940,11</b>	<b>50.259.836,01</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2016 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2016 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28+.

<sup>2)</sup> Hierin enthalten ist ein Betrag von € 4.172,72 als Umsatzsteuer ausgleichsbetrag zwischen der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG (Fondsgesellschaft/Bestandsbau) und der atypisch stillen Gesellschaft (Erweiterungsbau). Der Umsatzsteuer ausgleich betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2016, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden, jedoch von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (Bestandsbau) zu bezahlen ist. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch für die atypisch stille Gesellschaft eine Verbindlichkeit und bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft eine Forderung bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von € 4.172,72 ausgewiesen, die bei der bilanziellen Einzelbetrachtung und Aufgliederung des vorliegenden aggregierten Jahresabschlusses 2016 beider Bauten zu berücksichtigen ist.

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016 <sup>1)</sup>

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	6.200.068,30	6.202.268,92
2. Sonstige betriebliche Erträge	37.521,18	52.498,98
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.258.101,42	- 1.255.758,14
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.590.033,60	- 1.566.778,57
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	133.875,00	133.875,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.312.306,53	- 2.367.211,48
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.211.022,93	1.198.894,71
8. Sonstige Steuern	- 159.258,76	- 159.258,76
9. Jahresüberschuss	1.051.764,17	1.039.635,95
10. Gewinnvortrag	8.833.636,82	7.794.000,87
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>9.885.400,99</b>	<b>8.833.636,82</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau. Die Berichterstattung für den ILG Fonds 28 erfolgt im vorliegenden Geschäftsbericht 2016 inklusive dem Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Bestandsbau. Daher erfolgte aus dem Jahresabschluss 2016 eine Aufteilung für beide Bauten. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28+.

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt RING CENTER Offenbach KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll-

systems 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Köln, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky  
Wirtschaftsprüfer



## 7. ANHANG

### 7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsobjekt TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 73391 eingetragen. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde freiwillig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) berücksichtigt. Von den für kleine Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

### 7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 3 und 33,3 Jahren.

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

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

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

### 7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Altbestand):  
€ 33.545.055,15.
- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Erweiterung):  
€ 0,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Altbestand):  
€ 39.182.089,90.
- \_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Erweiterung):  
€ 1.813.263,96.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 306.775,13.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter.

### 7.5 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 (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 22. November 2017

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG

vertreten durch ihre Komplementäre

Dr. Günter Lauerbach      TED Grundstücksverwaltungs GmbH  
vertreten durch ihre Geschäftsführer



Dr. Günter Lauerbach

Dr. Maximilian Lauerbach

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016 <sup>1)</sup>

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	23.390.449,00	0,00	23.390.449,00	0,00	0,00	23.390.449,00	23.390.449,00
Gebäude	41.560.995,04	0,00	41.560.995,04	1.246.829,85	21.665.329,89	19.895.665,15	21.142.495,00
Außenanlagen	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	3.137.828,13	0,00	0,00
TZA <sup>2)</sup>	78.348,90	0,00	78.348,90	190,00	76.641,90	1.707,00	1.897,00
HWB <sup>3)</sup>	3.864,30	0,00	3.864,30	168,50	479,80	3.384,50	3.553,00
BGA <sup>4)</sup>	115.456,27	14.237,11	129.693,38	9.997,07	71.013,34	58.680,04	54.440,00
Büroeinrichtung	29.748,36	0,00	29.748,36	93,00	29.717,36	31,00	124,00
GWG <sup>5)</sup>	20.973,75	0,00	20.973,75	823,00	20.973,75	0,00	823,00
	<b>68.337.663,75</b>	<b>14.237,11</b>	<b>68.351.900,86</b>	<b>1.258.101,42</b>	<b>25.001.984,17</b>	<b>43.349.916,69</b>	<b>44.593.781,00</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Wertpapiere <sup>6)</sup>	3.631.722,90	0,00	3.631.722,90	0,00	0,00	3.631.722,90	3.631.722,90
	<b>71.969.386,65</b>	<b>14.237,11</b>	<b>71.983.623,76</b>	<b>1.258.101,42</b>	<b>25.001.984,17</b>	<b>46.981.639,59</b>	<b>48.225.503,90</b>

<sup>1)</sup> Aggregierte Darstellung im Jahresabschluss 2016 der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für den Bestands- und Erweiterungsbau.

Die Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2016 inklusive Darstellung in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anlagevermögen erfolgt für den ILG Fonds 28 im vorliegenden Geschäftsbericht 2016 für den Bestandsbau. Für den Erweiterungsbau erfolgt eine separate Berichterstattung im Geschäftsbericht 2016 für den ILG Fonds 28+.

<sup>2)</sup> Tor- und Zaunanlage

<sup>3)</sup> Hof- und Wegebefestigung

<sup>4)</sup> Betriebs- und Geschäftsausstattung

<sup>5)</sup> Geringwertige Wirtschaftsgüter

<sup>6)</sup> Wertpapiere des Anlagevermögens



Einkaufszentrum RING CENTER



Nebeneingang



Parkplatz vor dem Einkaufszentrum

Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Poccistraße 11  
80336 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)