

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

31

FONDS

GIESLER-GALERIE, BRÜHL  
GEORG PARK, EUSKIRCHEN





Einkaufszentrum Giesler-Galerie Brühl



Neueröffnung H&M in der Giesler-Galerie am 10.11.2017



Blick auf die Giesler-Galerie von der Uhlstraße

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	GIESLER-GALERIE IN BRÜHL	8
5.	GEORG PARK IN EUSKIRCHEN	10
6.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	12
7.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	18
8.	ANHANG	21

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2005
Anzahl der Anleger	813 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 795)
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	63,89% auf den 01.01.2017
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 2017 <sup>3)</sup>	106,1 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 <sup>3)</sup>	86,4 (Durchschnittswert: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2006
Mietfläche	18.474 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	34
Stellplätze	540
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 2.908.975
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>4)</sup>	4,5 Jahre (Stichtag 31.12.2016)
Webseite	<a href="http://www.giesler-galerie.de">www.giesler-galerie.de</a>

## Fondsobjekt Georg Park, Euskirchen

Standort	Georgstraße 22 - 30a, 53879 Euskirchen
Kaufkraftkennziffer 2017 <sup>3)</sup>	97,5 (Durchschnittswert: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 <sup>3)</sup>	127,2 (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 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 1.016.448
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>4)</sup>	4,7 Jahre (Stichtag 31.12.2016)
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, 2017

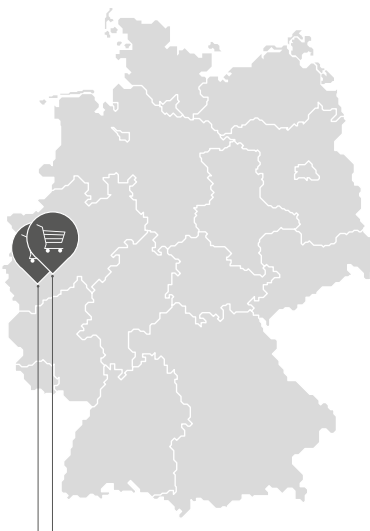
<sup>4)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

<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 2016	Ist 2015
Einnahmen	3.946,7	3.938,6
Zinsen für Bankdarlehen	- 1.129,4	- 918,4
Tilgung für Bankdarlehen	- 775,5	- 280,2
Bewirtschaftungskosten	- 358,2	- 455,0
Reparaturaufwand	- 33,6	- 60,6
Ausschüttungen	- 1.842,0	- 1.837,0
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 213,3	12,5
<b>Ergebnis</b>	<b>- 405,3</b>	<b>399,9</b>

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	7,00	7,00
Tilgung in % v. Gesellschaftskapital	1,67	1,08
Steuerliches Ergebnis in T€	802,6	1.056,1
Steuerliches Ergebnis in % des EK	3,10	4,31
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	24,34	21,24
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	40,74	46,20

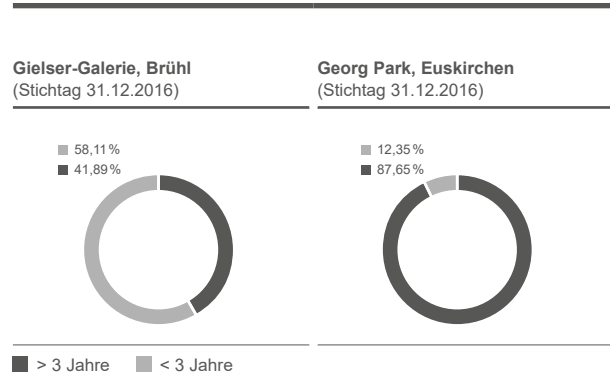
Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.281,1	1.686,4
Fremdkapital per 31.12.	27.814,6	28.248,1

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

## Highlights

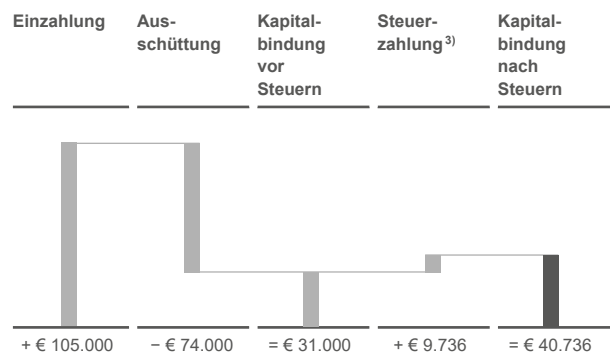
- Eine in der Giesler-Galerie und der Brühler Innenstadt durchgeführte Kundenbefragung ergab, dass 50 % der befragten Personen mindestens einmal pro Woche das Center besuchen und 16 % sogar täglich zum Einkaufen kommen.
- Die Installation von Frequenzzählern im Oktober 2016 ergab, dass die Giesler-Galerie wöchentlich von durchschnittlich 72.000 Kunden besucht wird.
- Die Ankermieter REWE, ALDI und Rossmann sind mit dem Standort sowie ihrem Geschäftsverlauf in 2016 sehr zufrieden.
- Jahreshöhepunkt 2016 war das 10-jährige Jubiläum der Giesler Galerie im November. Mit über 50.000 Besuchern während der Jubiläumsfeiertage konnte das Center in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gestellt werden.
- Die Neueröffnung des Textilhändlers H&M auf der Fläche des ehemaligen Elektrofachmarkts Euronics Pohl im November 2017 wird zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der Giesler Galerie beitragen und hat Magnetwirkung für kommende Anschlussvermietungen als auch auf die Kundenfrequenz.

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



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

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



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

- Die Ankermieter HIT und ALDI im Fachmarktzentrum Georg Park in Euskirchen sind mit ihrem Geschäftsverlauf sehr zufrieden. Der Hammer Textilfachmarkt konnte seinen Umsatz gegenüber dem Vorjahr erneut steigern.
- Der Wechsel im benachbarten Baumarkt von toom in einen Hagebaumarkt erhöht das Kundenpotential am gesamten Standort.
- Um dem Fachmarktzentrum einen einprägsamen Bezugspunkt zu geben, wurde ein zusätzlicher Werbepylon mit dem Center-Slogan „Georg Park - Find ich stark!“ installiert.
- Die Ausschüttung für 2016 erfolgte prospektgemäß mit 7 % p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von 3,04 % p.a.



## 2. VORWORT



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.

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

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 9,0 % in 2016 auf 9,5 % in 2017. 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 der beiden Fondsimmobiliengiesler-Galerie in Brühl und Georg Park in Euskirchen im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung in den Objekten 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 09. März 2018

Uwe Hauch    Florian Lauerbach    Dr. Maximilian Lauerbach

### 3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2017 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2017 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 512,8 Mrd., was einem Wachstum von 4,1 % im Vergleich zu 2016 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.<sup>1)</sup> 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.

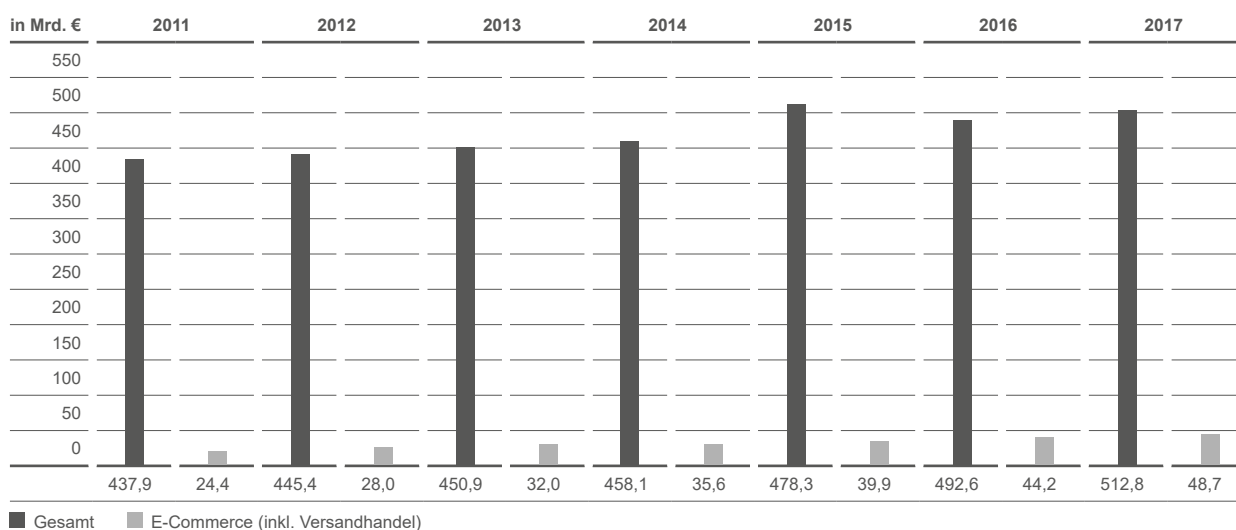
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

<sup>1)</sup> Publierte Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien für 2017 lagen zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

## 4. GIESLER-GALERIE IN BRÜHL

### 4.1 ALLGEMEINES

#### Umfeld

An der Südspitze der Giesler-Galerie entsteht auf einer 4.500 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Gebäudekomplex mit insgesamt 90 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Neubau erstreckt sich von der Uhlstraße über die Liblarer Straße bis hin zur Straße „An der Alten Brauerei“. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist im Sommer 2018 geplant. Durch den Gebäudekomplex wird das Brühler Stadtzentrum weiter aufgewertet und die Giesler-Galerie als direkter Nachbar an Frequenz hinzugewinnen.

#### Kundenbefragung

Im Juli 2017 wurde eine Kundenbefragung in der Giesler-Galerie sowie der Brühler Innenstadt durchgeführt. In über 900 Interviews wurden Angebote und Einkaufsmöglichkeiten in der Giesler Galerie von 87 % der Befragten als gut bis sehr gut bewertet. Das Einkaufszentrum wird von 50 % der befragten Personen mindestens einmal wöchentlich besucht; 16 % kommen täglich zum Einkaufen. Im Vergleich zur Altersstruktur der Stadt Brühl kommen überdurchschnittlich viele Menschen zwischen 46 und 65 Jahren in das Center, also jene Kundengruppe, die über die stärkste Kaufkraft verfügt. Diese Ergebnisse und weitere Informationen aus der Kundenbefragung helfen, zielgerichtete Maßnahmen zur Optimierung der Giesler Galerie und der Kundenzufriedenheit umzusetzen.

Bei der Studie „Vitale Innenstädte 2016“, der größten Innenstadtstudie Deutschlands, schnitt die Stadt Brühl mit einem sehr guten Ergebnis ab. Bei der vom Institut für Handelsforschung durchgeführten Studie wurden 160.000 Menschen in 121 deutschen Städten befragt. Während andere, größenmäßig vergleichbare Städte im Schnitt mit der Schulnote 2,7 abgeschnitten haben, erhielt Brühl die Bewertung 2,2. Auch dieses Ergebnis unterstreicht die Zufriedenheit der Brühler Bevölkerung mit den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten.

#### Revitalisierung

Nach über 10 Jahren intensiver Bewirtschaftung durch die Mieter und dem Auslaufen einiger größerer Mietverträge soll die Gelegenheit genutzt werden, den Mietermix attraktiver zu gestalten. Hiermit wurde bereits mit der Ansiedlung von H&M begonnen. Disponible Flächen sollen im Verlauf dieses Jahres neu vermietet werden. Ziel dieser Maßnahmen ist eine nachhaltige Wertsteigerung der Giesler-Galerie.

#### Frequenz

Im Oktober 2016 wurde eine permanente Frequenzmessung an allen Ein- und Ausgängen der Giesler-Galerie installiert. Der Haupteingang ist mit durchschnittlich über 30.000 Besuchern pro Woche der am stärksten frequentierte Eingang; in der Vorweihnachtszeit 2016 strömten über den Haupteingang allein 45.000 Kunden pro Woche in das Center. An den anderen Eingängen ist die gemessene Frequenz relativ ausgeglichen. Seit Installation der Messanlagen besuchten die Giesler-Galerie insgesamt wöchentlich durchschnittlich 72.000 Kunden.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

#### REWE, ALDI und Rossmann

Die Ankermieter REWE, ALDI und Rossmann sind mit dem Standort sehr zufrieden. Nach Aussage des Expansionsleiters von ALDI ist die Filiale in der Giesler Galerie eine der umsatzstärksten im gesamten Rhein-Erft-Kreis. Aufgrund des äußerst erfreulichen Geschäftsverlaufes hat ALDI seinen Mietvertrag vorläufig bis zum 30.09.2024 verlängert. Auch Rossmann hat seinen Umsatz im Vorjahresvergleich steigern können. Sowohl Rossmann als auch ALDI möchten ihre Filiale auf neue Shopkonzepte umstellen und die Fläche nach Möglichkeit erweitern.

#### Deichmann

Deichmann hat im Sommer 2016 seine Filiale auf das neue Filialkonzept umgestellt und umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Filiale erstrahlt im neuen Lichtkonzept mit neuen Fußböden, neuen Verkaufsregalen und hat somit einen für die Kunden zeitgemäßen Auftritt.

### 4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Der Mieter ProMarkt, eine Tochtergesellschaft von REWE, hat aus strategischen Gründen Mitte 2013 beschlossen, seine Geschäftstätigkeit aufzugeben und demzufolge das Mietverhältnis nicht über die vertragliche Festlaufzeit, die am 25.10.2016 endete, hinaus zu verlängern. Zur Vermeidung von Leerstandskosten konnte der örtliche Elektronikanbieter Euronics als Untermieter gewonnen werden. Die Neueröffnung fand im Oktober 2013 statt. Gleichzeitig wurde zwischen Euronics und der Objektgesellschaft ein neuer Mietvertrag mit einer 10-jährigen Festlaufzeit und Beginn ab dem 26.10.2016 abgeschlossen. Der Mietvertrag sah ein Sonderkündigungsrecht des Mieters vorsah, das 12 Monate vor Vertragsbeginn auszuüben war. Davon machte der Mieter Gebrauch. Die Nutzung der Mietfläche wurde zur Vermeidung eines Leerstandes während der umsatzstärksten Zeit des Jahres (Weihnachten) bis zum 31.01.2017 gestattet. Frühzeitig wurde eine Nachvermietung angestrebt. Wegen der Ausübung der Option durch C&A stand die von H&M favorisierte Fläche nicht mehr zur Verfügung. Der Mieter konnte jedoch in langwierigen Vertragverhandlungen dafür gewonnen werden, einen Mietvertrag über die Euronics-Fläche abzuschließen. Der Mietvertrag mit H&M weist eine Laufzeit von 5 Jahren bei einer Umsatzmiete in Höhe von 8,1 % des Nettoumsatzes auf, was gemessen an anderen Mietverträgen des schwedischen Textilkonzerns als sehr gut bewertet werden kann. Besonders zu positiv zu bewerten ist ferner die Tatsache, dass H&M auf der Fläche mit 1.500 m<sup>2</sup> sein gesamtes Warensortiment (Damen, Herren und Kinder) anbieten kann. Die Giesler-Galerie gewinnt mit der im November 2017 erfolgten Neueröffnung von H&M weiter an Attraktivität und zusätzlicher Kundenfrequenz.

Mit der Rückgabe der Mietfläche von Charles Vögele zum 31.01.2018 kann aus der disponiblen Fläche eine Verbesserung des Mietermixes im Center vorangetrieben werden. Für die Anschlussvermietung erfolgen umfassende Vermietungsaktivitäten. Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 23 vom



## Vermietungsübersicht Top 10-Mieter (Stichtag 31.12.2016) <sup>1)</sup>

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
REWE	Vollsortimenter	23.10.2026	5.500	29,77	674.400	22,62
H&M <sup>2)</sup>	Textil	25.09.2022	1.500	8,12	255.000	8,55
C&A	Textil	15.02.2022	1.355	7,33	226.457	7,59
ALDI	Discounter	30.09.2024	1.492	8,08	192.000	6,44
Vögele	Textil	31.01.2018	1.323	7,16	165.614	5,55
Rossmann	Drogerie	31.12.2021	760	4,11	120.808	4,05
Deichmann	Schuhe	31.12.2018	630	3,41	109.382	3,67
Dr. Katrin Edelmann	Praxis	31.12.2023	837	4,53	97.200	3,26
Takko	Textil	31.12.2018	599	3,24	97.090	3,26
Bäckerei Voigt	Bäcker	31.03.2017	189	1,02	89.776	3,01
<b>Zwischensumme TOP 10</b>			<b>14.184</b>	<b>76,78</b>	<b>2.027.727</b>	<b>68,00</b>
Sonstige Mieter			4.289	23,22	954.210	32,00
<b>Giesler-Galerie gesamt</b>			<b>18.474</b>	<b>100,00</b>	<b>2.981.937</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Modifizierte Darstellung der Mietverhältnisse der TOP 10-Mieter zum Stichtag 31.12.2016 mit Berücksichtigung der erfolgten Anschlussvermietung für die ehemalige Mietfläche Euronics XXL an H&M mit Mietbeginn zum Übergabedatum der Mietfläche am 26.09.2017 sowie der Vertragsverlängerung von ALDI um weitere 5 Jahre bis 30.09.2024.

<sup>2)</sup> Mietvertragslaufzeit H&M über 25 Jahre ab Übergabe am 26.09.2017. Filialeröffnung erfolgte am 11.11.2017. Sonderkündigungsrecht zum Ende des 5. Mietjahres bei Nichterreichung eines Jahresumsatzes von € 3,0 Mio. im 4. Mietjahr. Keine Mindestmieteinnahme, Bemessungsgrundlage 8,1 % p.a. des Umsatzes; Abbildung der anfänglichen Jahresmiete aus monatlicher Mietvorauszahlung im 1. Mietjahr von T€ 21,25, entspricht T€ 255 p.a. Dies entspricht einem Jahresumsatz des Mieters von € 3.148.150 p.a.

10.01.2018 wurde über den Beginn der Neuausrichtung der Giesler-Galerie berichtet. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt im Geschäftsbericht eine umfassende Berichterstattung.

### 4.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Im Geschäftsjahr 2016 wurden vom Centermanagement der ILG zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen durchgeführt. In enger Zusammenarbeit mit den Mietern wurde als Jahreshighlight das 10-jährige Jubiläum der Giesler-Galerie mit verschiedenen Aktivitäten intensiv gefeiert. Der Bürgermeister eröffnete die dreitägige Feier mit zahlreichen Veranstaltungspunkten. Mit über 20.000 Besuchern am Jubiläumssamstag und insgesamt über 50.000 Besuchern während der Jubiläumsfeiertage konnte die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf die Giesler-Galerie gerichtet werden.

Gemeinsam mit der Stadt Brühl und dem Gewerbeverein WEPAG, innerhalb dessen das Centermanagement als erweiterter Vorstand fungiert, veranstaltet die Giesler-Galerie verkaufsoffene Sonntage, die jeweils von weiteren innerstädtischen Veranstaltungen wie dem Frühlingmarkt, dem Hubertusmarkt oder dem Oktober- und Weihnachtsfest flankiert werden.

Ein Auszug aus dem Veranstaltungskalender in der Giesler-Galerie in 2016:

\_ Januar/April/Okttober/November 2016: Antikmarkt

\_ April/Okttober/Dezember 2016: Verkaufsoffene Sonntage

\_ Juni 2016: Italienische Food-Woche

\_ Juni - Juli 2016: Public Viewing während der Fußball-Europameisterschaft

\_ November 2016: Jubiläumsfeier 10 Jahre Giesler Galerie



10. Centergeburtstag der Giesler-Galerie am 11.11.2016

## 5. GEORG PARK IN EUSKIRCHEN

### 5.1 ALLGEMEINES

Auf dem benachbarten Grundstück des Georg Park schloss der toom Markt im Juni 2016 seine Filiale. Der neue Mieter Hagebau eröffnete im Oktober 2016. In Folge des Baumarktbetreiberwechsels und der damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung konnte bereits eine Frequenzerhöhung im Fachmarktzentrum Georg Park festgestellt werden.

### 5.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

#### HIT und ALDI

Die Ankermieter HIT und ALDI sind mit ihrem Geschäftsverlauf sehr zufrieden. ALDI möchte seine Fläche um weitere 170 m<sup>2</sup> vergrößern. Aufgrund des aktuellen Bebauungsplanes, der keine weiteren Verkaufsflächen vorsieht, finden mit der Stadt Euskirchen Gespräche statt, um eine Befreiung von der Verkaufsflächenobergrenze zu erreichen. Ein abschließendes Ergebnis aus den Gesprächen liegt noch nicht vor.

#### Hammer Textilfachmarkt

Aufgrund der neuen Hagebaufiliale auf dem Nachbargrundstück konnte der Heimtextilien-Fachmarkt Hammer ebenfalls bereits von zusätzlicher Kundenfrequenz profitieren. Hammer steigerte seinen Umsatz im Vorjahresvergleich erneut.

#### Dänisches Bettenlager

Das Dänische Bettenlager konnte in den Sommermonaten mit seinen Angeboten für Balkon- und Gartenartikel sehr gute Umsätze erwirtschaften.

### 5.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Mit der Westfalen AG konnte ein namhaftes Unternehmen der Energiewirtschaft als Pächter für den Betrieb der auf einem Teil des Parkplatzes neu errichteten SB-Tankstelle gewonnen werden. Der Konzernumsatz der Westfalen AG lag 2016 bei\* € 1,59 Mrd. Im Geschäftsfeld Tankstellen verfügt die Westfalen Gruppe mit 260 Stationen über das größte Netz konzernunabhängiger Markentankstellen in Deutschland. Die SB-Tankstelle im Georg Park ist seit Anfang 2017 geöffnet und trägt ebenfalls zu einer sichtbaren Steigerung der Kundenfrequenz im Fachmarktzentrum bei.

Da der Apotheker der Novum Apotheke aktuell seinen Betrieb eingestellt hat, erfolgen Gespräche mit Mietinteressenten. Der Mietvertrag mit der Novum Apotheke hat eine Laufzeit bis 31.12.2018. Der Mieter kommt seinen Mietzahlungen pünktlich und vollständig nach.

### 5.4 BERICHT DES CENTERMANAGEMENTS

Um dem Fachmarktzentrum einen nachhaltigen Bezugspunkt zu geben, wurde ein zusätzlicher Werbepylon mit dem Slogan „Georg Park - Find ich stark!“ installiert. Die Internetseite des

Fachmarktzentruns ([www.georg-park.de](http://www.georg-park.de)) erhielt einen Relaunch, wodurch den Kunden und Besuchern alle Informationen rund um den Georg Park übersichtlich dargestellt werden.



Zusätzlich installierter Werbepylon "Georg Park - Find ich stark!"

## Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
HIT	SB-Warenhaus	31.12.2020	3.880	37,23	452.614	42,28
Hammer	Textilfachmarkt	27.02.2023	2.630	25,24	213.059	19,90
ALDI	Discounter	20.06.2025	1.484	14,24	144.350	13,48
Dänisches Bettenlager	Einrichtung/Wohnen	19.04.2020	1.009	9,68	72.629	6,78
Futterhaus	Tierbedarf	31.03.2022	612	5,87	57.257	5,35
Novum Apotheke	Apotheke	31.12.2018	201	1,93	53.479	5,00
HIT Getränkemarkt	Getränke	31.12.2020	605	5,81	50.820	4,75
Westfalen	Tankstelle	31.12.2029		0,00	26.400	2,47
<b>Georg Park gesamt</b>			<b>10.421</b>	<b>100,00</b>	<b>1.070.607</b>	<b>100,00</b>



Neu errichtete Tankstelle im Georg Park unter dem Labelnamen "Markant"



HIT



Hammer Textilfachmarkt



Dänisches Bettenlager & ALDI

## 6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 6.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.925,4	3.915,1	10,3
Zinseinnahmen	14,5	16,7	- 2,2
Sonstige Einnahmen	6,8	6,8	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.946,7</b>	<b>3.938,6</b>	<b>8,1</b>
Annuität	- 1.904,9	- 1.198,5	- 706,4
<i>davon Zinsen</i>	- 1.129,4	- 918,4	- 211,0
<i>davon Tilgung</i>	- 775,5	- 280,2	- 495,3
Reparaturaufwand	- 33,6	- 60,6	27,0
Nebenkosten	- 216,9	- 317,0	100,1
Sonstige Kosten	- 141,3	- 138,0	- 3,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 2.296,7</b>	<b>- 1.714,1</b>	<b>- 582,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.650,0</b>	<b>2.224,5</b>	<b>- 574,5</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 213,3	12,5	- 225,8
Ausschüttung	- 1.842,0	- 1.837,0	- 5,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.686,4	1.286,4	400,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.281,1</b>	<b>1.686,4</b>	<b>- 405,3</b>

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

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 3.925,4 und lagen im Vergleich zum Vorjahr (Tabelle 6.1) um T€ 10,3 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich mit Veränderungen im Mieterbestand in der Giesler-Galerie in Brühl.

Die Mietabweichung zum Prospekt (Tabelle 6.2) mit T€ 218,4 höheren Einnahmen resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Mieteinnahmen des in 2013 errichteten Hammer Textilfachmarkts im Fachmarktzentrum Georg Park in Euskirchen. In der nachfolgenden Übersicht werden die Mietabweichungen zum Prospekt dargestellt.

Mehr-/Mindermieteinnahmen 2016 zum Prospekt	Gesellschaft	Angaben in T€
Hammer Textilfachmarkt, Erweiterungsbau	Euskirchen KG	+ 213,1
Apotheke, nachträgliche Errichtung	Euskirchen KG	+ 53,5
Arztpraxis, Höhervermietung zum Prospekt	Brühl KG	+ 42,3
Flächenerhöhungen, vergleiche nachfolgende Erläuterungen	Euskirchen KG	+ 21,6
Kosten Neuvermietung Apotheke 2016	Euskirchen KG	- 4,1
HIT, Mindermiete für Parkplatzwegfall Errichtung Hammer Textilfachmarkt	Euskirchen KG	- 13,2
Mietveränderungen Brühl (Mieterwechsel mit Höher- und Minderanschlussvermietungen zum Prospekt)	Brühl KG	- 14,2
mister* lady, Mindermiete Neuvermietung	Brühl KG	- 15,0

Nichtrealisierung Waschstraße	Euskirchen KG	- 25,6
Kosten Neuvermietung H&M, Courtagé	Brühl KG	- 40,0
<b>Gesamt</b>		<b>+ 218,4</b>

Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus Flächenerhöhungen von insgesamt T€ 21,6 ergaben sich im Zuge des 2. Bauabschnittes mit Erstellung der Bauteile für den HIT Getränkemarkt, Dänisches Bettenlager, Futterhaus sowie dem Pfandraum bei ALDI. Die Mindermieteinnahmen bei HIT in Höhe von T€ 13,2 p.a. resultieren als Kompensation aus dem Wegfall von rd. 50 Parkplätzen im Zuge des Erweiterungsbau Hammer Textilfachmarkt sowie der Errichtung der Tankstelle. Für seine Zustimmung machte HIT eine "Entschädigung" geltend. Die Mindermieteinnahmen konnten durch die zusätzlichen Einnahmen von Hammer sowie der Tankstelle um ein Vielfaches ausgeglichen werden.

#### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen betragen in 2016 insgesamt T€ 14,5 und setzen sich aus vereinnahmten Zinserträgen nachstehend aufgeführter Wertpapieranlagen zusammen. Aufgrund von Wertpapierverkaufteilen zur Finanzierung des Hammer Textilfachmarktes, der Finanzierung des Auseinandersetzungsguthabens GEG sowie einem Nullzinsniveau aus der kurzfristige Liquiditätsanlage ergaben sich zum Prospekt T€ 39,9 niedrigere Zinseinnahmen.



## 6.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	3.925,4	3.707,0	218,4
Zinseinnahmen	14,5	54,4	- 39,9
Sonstige Einnahmen	6,8	0,0	6,8
<b>= Einnahmen</b>	<b>3.946,7</b>	<b>3.761,4</b>	<b>185,3</b>
Annuität	- 1.904,9	- 1.717,6	- 187,3
<i>davon Zinsen</i>	- 1.129,4	- 1.134,9	5,5
<i>davon Tilgung</i>	- 775,5	- 582,8	- 192,7
Reparaturaufwand	- 33,6	- 66,5	32,9
Nebenkosten	- 216,9	- 155,0	- 61,9
Sonstige Kosten	- 141,3	- 132,5	- 8,8
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 2.296,7</b>	<b>- 2.071,6</b>	<b>- 225,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>1.650,0</b>	<b>1.689,8</b>	<b>- 39,8</b>
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 213,3	0,0	- 213,3
Ausschüttung	- 1.842,0	- 1.945,3	103,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.686,4	2.063,6	- 377,2
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.281,1</b>	<b>1.808,1</b>	<b>- 527,0</b>

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

<sup>1)</sup> Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Zinsen 3,625 % p.a. Pfandbrief T€ 200,0	Euskirchen KG	7,2
Zinsen 3,625 % p.a. Pfandbrief T€ 120,0	Euskirchen KG	4,4
Zinsen 3,625 % p.a. Pfandbrief T€ 80,0	Fonds KG	2,9
<b>Gesamt</b>		<b>14,5</b>

### Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen betragen wie im Vorjahr T€ 6,8. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung 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 umsatzsteuerpflichtigen 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 2016 T€ 1.904,9 und lag im Vergleich zum Vorjahr um T€ 187,3 höher. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus der prospekt- und vertragsgemäßen Zinsanpassung der Darlehen der Objekt KG Brühl auf die 4. Zinsperiode von 3,10 % p.a. auf 4,39 % p.a. zum 01.01.2016. Im Vergleich zum Prospekt ergaben sich aus der zum 20.07.2016 vorgenommenen Umfinanzierung der Darlehen der Euskirchen KG auf die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG Zinseinsparungen von T€ 22,8 bei gleichzeitig deutlich höheren Tilgungsleistungen im Vergleich zur ursprünglichen Darlehensvereinbarung. Im Abschnitt 6.4 "Finanzierung zum 31.12.2016" sind die Darlehen dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Zinsen Brühl	895,7	878,3	- 17,4
Tilgung Brühl	518,0	452,5	- 65,5
Zinsen Euskirchen	233,7	256,5	+ 22,8
Tilgung Euskirchen	257,5	130,3	- 127,2
<b>Summe</b>	<b>1.904,9</b>	<b>1.717,6</b>	<b>- 187,3</b>

### Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 insgesamt T€ 33,6



und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 27,0 sowie zum Prospekt um T€ 32,9 deutlich niedriger. Die Ersparnis wurde den Revitalisierungsmaßnahmen in der Giesler-Galerie in 2017 zugeführt. Die größte Position betraf die Montage eines Belastungswiderstands für die Wartung eines Notstromaggregats. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Montage Belastungswiderstand	Brühl KG	9,4
Dachwartung & Reparaturen	Euskirchen KG	6,1
Reparaturen Blitzschutz	Euskirchen KG	3,9
Reparaturen Türen	Euskirchen KG	2,5
Dachreparaturen	Brühl KG	2,3
Reparaturen Lüftung/Klima/Kälte	Brühl KG	1,7
Reparaturen Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnikanlage	Brühl KG	1,3
Reparaturen Türen	Brühl KG	0,4
Sonstige Reparaturaufwendungen		6,0
<b>Gesamt</b>		<b>33,6</b>

#### Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2016 T€ 216,9 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 100,1 niedriger sowie zum Prospekt um T€ 61,9 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aus der noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnung und einem zu niedrig angesetzten Schätzwert. So ergab sich aus der Abrechnung für 2015 ein Guthaben für Brühl von T€ 100,4 und für Euskirchen eine Verbindlichkeit gegenüber den Mietern von T€ 6,7. Nach Bilanzerstellung 2016 lag das Abrechnungsergebnis für 2016 vor, das mit dem Schätzwert für 2016 verrechnet wurde. Der Saldo hieraus wurde mit dem Vorjahresergebnis saldiert, so dass der Ausweis im nachfolgenden Abschnitt "Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" den Saldo aus den Abrechnungsergebnissen beider Jahre (2015 und 2016) darstellt. Die Abweichung zum Prospekt mit T€ 61,9 höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultiert im Wesentlichen aus höheren Grundsteuerbeträgen in Brühl und höheren Aufwendungen für die Reinigung der Außenanlagen im Fachmarktzentrum Euskirchen. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen eine Centerbeobachtung beider Fondsimmobilen notwendig und erforderlich geworden ist, die nur zum Teil auf die Mieter der jeweiligen Objekte umgelegt werden kann. Nachstehend erfolgt die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten im Prospektvergleich.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer BRÜ <sup>1)</sup>	89,2	74,4	- 14,8
Grundsteuer EUS <sup>2)</sup>	36,6	40,7	+ 4,1
Versicherung BRÜ <sup>1)</sup>	9,4	13,8	+ 4,4
Versicherung EUS <sup>2)</sup>	0,9	2,1	+ 1,2
Außenanlagen EUS <sup>2)</sup>	12,3	3,7	- 8,6
Nicht abz. Vorsteuer <sup>3)</sup>	9,4	8,2	- 1,2
Aufzug/Rollsteige BR <sup>1)</sup>	19,5	12,1	- 7,4

Bewachung BRÜ <sup>1)</sup>	17,3	0,0	- 17,3
Bewachung EUS <sup>2)</sup>	12,3	0,0	- 12,3
Werbungskosten	5,3	0,0	- 5,3
Nebenkosten GK <sup>4)</sup>	3,2	0,0	- 3,2
Sonstige Nebenkosten	1,5	0,0	- 1,5
<b>Gesamt</b>	<b>216,9</b>	<b>155,0</b>	<b>- 61,9</b>

<sup>1)</sup> Objektgesellschaft Brühl

<sup>2)</sup> Objektgesellschaft Euskirchen

<sup>3)</sup> Nicht abziehbare Vorsteuer bei der Fonds KG sowie der Objekt KG Brühl (Ärztelhaus)

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

#### Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und der beiden Objekte, Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse durch den Wirtschaftsprüfer, Aufwendungen für die Beiratsvergütung sowie die Haftungsvergütungen an den Komplementär. Die Ausgaben betragen in 2016 T€ 141,3 und lagen im Vorjahresvergleich um T€ 3,3 sowie zum Prospekt um T€ 8,8 höher. Die Mehrausgaben zum Prospekt begründen sich mit höheren Verwaltungskosten aufgrund einer vertraglichen Koppelung der Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen. Diese lagen im Vergleich zum Prospekt resultierend aus der Erweiterung des Georg Park Euskirchen um den Hammer Textilfachmarkt deutlich über den prognostizierten Einnahmen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	118,2	110,2	- 8,0
Prüfungskosten	15,0	13,2	- 1,8
Beiratsvergütung	5,1	6,1	+ 1,0
Haftungsvergütung <sup>1)</sup>	3,0	3,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>141,3</b>	<b>132,5</b>	<b>- 8,8</b>

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

#### Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 12,5 in 2016 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -213,3. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und wesentliche Positionen werden anschließend erläutert.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Vorfälligkeitsentschädigung & Bearbeitungsentgelte Ablösung Darlehen	- 405,8	0,0
Finanzierung Vorfälligkeitsentschädigung (Darlehensaufstockung)	+ 342,1	0,0
Rechts- und Beratungskosten <sup>1)</sup>	- 104,3	- 19,1
Zugang Anlagevermögen <sup>2)</sup>	- 22,3	- 11,0
Kostenerstattung Ten Brinke; Mehrkosten Reinigung Grundleitung + Mehrkosten Wartung Notstrom 07/2016	+ 19,8	0,0
Zuschuss Weihnachtsdekoration Objekt KG Brühl an Werbegemeinschaft	- 12,8	0,0
Zuschuss 10. Centergeburtstag Giesler-Galerie an Werbegemeinschaft	- 10,0	0,0

Außerordentlicher Ertrag aus abge-schriebener Forderung Dr. Frystatzki	+ 8,7	0,0
Vorsteuerkorrektur	- 6,8	0,0
Honorar Kundenbefragung 2016 Giesler Galerie	- 6,1	0,0
Zuschuss Eventveranstaltungen/ verkaufsoffene Sonntage 10.04. & 30.10.2016 an Werbegemeinschaft	- 6,0	0,0
Forderungsverluste Nebenkosten <sup>3)</sup>	- 5,8	- 0,6
Nebenkostenabrechnungsergebnis <sup>4)</sup>	- 3,9	+ 41,8
Periodenfremder Ertrag/Aufwand <sup>5)</sup>	- 0,1	+ 1,4
<b>Gesamt</b>	<b>- 213,3</b>	<b>+ 12,5</b>

Die Darlehen der Brühl KG und der Euskirchen KG hatten eine vereinbarte Zinsbindung bis zum 30.12.2025. Für beide Objektgesellschaften wurde vom Kündigungsrecht nach § 489 BGB Gebrauch gemacht und die Darlehen am 19.01.2016 mit Wirkung zum 20.07.2016 gekündigt. Hintergrund hierfür war, dass damit über die Restlaufzeit eine erhebliche Zinseinsparung erzielt werden kann – auch unter Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung für ein Teildarlehen des in 2013 neu errichteten Hammer Textilfachmarkts und weiterer anfallender Kosten.

Die Kündigung der Darlehensverträge der Objekt KG Brühl hatte die Bank unter Hinweis auf zwischenzeitlich getroffene Nachträge abgelehnt. Ein vor dem Landgericht Mainz geführter Rechtsstreit wurde zu Gunsten der Bank entschieden.

Eine Neukonditionierung der Darlehen bei der Objekt KG Euskirchen war bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WIB) nicht mehr möglich. Deshalb wurde für die Darlehen der Objektgesellschaft Euskirchen mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) 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. Für die Ablösung bei der bisher finanzierenden Bank wurde eine **Vorfälligkeitsentschädigung** von T€ 366,4 und Bearbeitungsgebühren inklusive Wertgutachten von T€ 39,4 fällig, insgesamt T€ 405,8. Die Vorfälligkeitsentschädigung von T€ 366,4 wurde in Höhe von 342,1 über Darlehensaufstockung bei der Anschlussfinanzierung sowie Eigenkapital von T€ 24,3 refinanziert.

Die **Rechts- und Beratungskosten** von insgesamt T€ 104,3 setzen sich zusammen aus Aufwendungen bei der Brühl KG von T€ 75,1 für Anwaltshonorare und Gerichtskosten im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit über die Wirksamkeit der Kündigung der Darlehen bei der Objektgesellschaft Brühl. Weitere T€ 29,2 betrafen Rechtsberatungskosten bei der Objektgesellschaft Euskirchen, die sich im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anschlussfinanzierung der Darlehen in Euskirchen über die DG HYP und aus Kosten für Allgemeine Rechtsberatung zusammensetzen.

Die Objektgesellschaft Brühl hat in 2016 für verschiedene Marketingmaßnahmen bzw. Anschaffungen die Werbegemeinschaft mit insgesamt T€ 28,8 unterstützt. So erfolgte für die **Anschaffung einer Weihnachtsdekoration** ein Zuschuss von T€ 12,8. Für das **10-jährige Jubiläum der Giesler Galerie** in 2016 wurde

für die Durchführung verschiedener Veranstaltungen rund um den Centergeburtstag ein Zuschuss von T€ 10,0 geleistet. Für **weitere Aktionen** im Rahmen der verkaufsoffenen Sonntage im Jubiläumsjahr erfolgte ein Zuschuss von insgesamt T€ 6,0.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 7,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte prospektgemäß in monatlichen Auszahlungen. Die wertmäßige Abweichung zum Prospekt begründet sich mit dem Einbehalt des Ausschüttungsanteils des ehemaligen Gesellschafters GEG an den Objektgesellschaft Brühl in Höhe von T€ 103,3. In 2016 gab es eine prospektgemäße Ausschüttungserhöhung bei der Objektgesellschaft Brühl, aus der sich die Abweichung zum Vorjahr begründet (vergleiche Emissionsprospekt Seite 63). Diese verbleibt in der Gesellschaft und wird zur Refinanzierung des Auseinandersetzungsguthabens verwendet. Die Auszahlung des damaligen Abfindungsguthabens an die GEG von T€ 587,0 erfolgte über eine Tilgungsstundung von rd. T€ 436,0 über fünf Quartale von April 2014 bis September 2015 und einer temporären Entnahme aus der Liquiditätsreserve, worüber wir im Gesellschafterrundschreiben 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).

Position	2016			2015			Vorjahr Abw.
	Ist in T€	Soll in T€	Abw. in T€	Ist in T€	Soll in T€	Abw. in T€	
<b>Ausschüttung</b>	1.842,0	1.945,3	+ 103,3	1.837,0	1.922,6	+ 85,6	- 5,0

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve betrug zum 31.12.2016 T€ 1.281,1 und lag im Vergleich zum Vorjahr um T€ 405,3 sowie zum Prospekt um T€ 527,0 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aus einer deutlich höheren Annuität aus der planmäßigen Anpassung der Darlehen bei der Brühl KG zum 01.01..2016 an die 4. Festzinsperiode mit deutlich höheren Zinsen (Ist: 4,39 % p.a., zuvor 3,10 % p.a.) sowie einer deutlich höheren Tilgung des Darlehens bei der Euskirchen KG aus der Umfinanzierung (Ist: 4,14 % p.a. / Prospekt: 1,0 % p.a.) sowie sonstigen Kosten, insbesondere für Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Kündigung der Darlehen beider Objektgesellschaften bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG. Die Abweichung zum Prospekt resultiert im Wesentlichen aus 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 Gesellschafterrundschreiben Nr. 13 vom 12.06.2014 dargestellt.

### 6.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	408,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	346,3
Sonstige Vermögensgegenstände	49,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,8
Guthaben bei Kreditinstituten	936,0
Sonstige Rückstellungen	- 15,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 274,8
Sonstige Verbindlichkeiten	- 169,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.281,1</b>

#### Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Gesellschaft	Kurswert zum	Anschaffungs-
		31.12.2016	kosten
		in T€	(Bilanzwert)
			in T€
Caisse Francaise de Financement Local, Pfandbrief	Euskirchen KG	125,3	123,2
Caisse Francaise de Financement Local, Pfandbrief	Fonds KG	83,5	82,1
<b>Summe</b>		<b>208,8</b>	<b>205,3</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. Der Pfandbrief der SNS Bank mit einem Nennwert von T€ 200,0 hatte eine Laufzeit bis 10.03.2017. Die Verzinsung erfolgte ebenfalls zu 3,625 % p.a. In der Bilanz zum 31.12.2016 sind die Wertpapiere zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 205,3. Die stillen Reserven betragen T€ 3,5.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Brühl KG	290,2
Forderungen gegenüber Mietern	Brühl KG	56,1
<b>Gesamt</b>		<b>346,3</b>

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 262,2 aus der Nebenkostenabrechnung offen, nachdem diese erst kürzlich erfolgte. Die Mietforderungen sind ausgeglichen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	Euskirchen KG	30,5

Zinsabgrenzung Wertpapiere 2016	Euskirchen KG	9,6
Weiterberechnung Rechtsnachfolgen	Fonds KG	3,6
Zinsabgrenzung Wertpapiere 2016	Fonds KG	2,4
Lützenkirchen Rechtsanwälte, Honorar Rechtstreit Gaststätte Gerasimidis	Brühl KG	1,3
Stadtwerke Brühl, Jahresabrechnung Wasser, Schmutzwasser u.a. 2016	Brühl KG	0,6
Sonstige Vermögensgegenstände		1,0
<b>Gesamt</b>		<b>49,0</b>

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Nebenkostenabrechnungen bei der Euskirchen KG noch T€ 22,1 offen, nachdem diese erst kürzlich erfolgte. Für Zinseinnahmen aus den Wertpapieranlagen der Euskirchen KG sowie der Fondsgesellschaft erfolgte eine bilanzielle Abgrenzung des periodenfremden Zinsanteils für 2016. Die Zinszahlung erfolgte in 2017. Die Position "Kostenweiterberechnung Rechtsnachfolgen" beinhaltet Forderungen aus der Aufwandsweiterberechnung für Handelsregisteränderungen aufgrund von Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Sämtliche Positionen – ausgenommen Nebenkostenforderungen – sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

#### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
HypoVereinsbank	Brühl KG	459,9
HypoVereinsbank	Euskirchen KG	247,3
Münchener Bank	Euskirchen KG	91,7
Münchener Bank	Brühl KG	87,8
HypoVereinsbank	Fonds KG	44,1
Münchener Bank	Fonds KG	4,9
Deka Bank	Euskirchen KG	0,1
Portigon AG (frühere West LB)	Fonds KG	0,1
Deka Bank	Brühl KG	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>936,0</b>

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Siemens AG, Feuerwehranschluss Brandmeldungen 01-12/2017	Brühl KG	0,3
Siemens AG, Feuerwehranschluss Brandmeldungen 01-12/2017	Euskirchen KG	0,4
Siemens AG, Wartung Überwachungsanlage 01-12/2017	Brühl KG	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>0,8</b>

#### Sonstige Rückstellungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016	Brühl KG	7,7
Prüfung Jahresabschluss 2016	Euskirchen KG	4,2
Prüfung Jahresabschluss 2016	Fonds KG	3,1
<b>Gesamt</b>		<b>15,0</b>

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2016	Euskirchen KG	109,3
Heilbronner Versorgungs GmbH, Gas, Strom 11+12/2016	Brühl KG	49,5
Comfort GmbH, Provision Mietvertragsabschluss H&M	Brühl KG	47,6
Noerr LLP, Honorar Rechtsstreit WIB Darlehenskündigung	Brühl KG	22,3
Henkelhausen GmbH, Montage Belastungswiderstand	Brühl KG	16,9
Blitzableiterbau GmbH, Instandsetzung Blitzschutz	Euskirchen KG	7,5
ista Deutschland GmbH, Schlussrechnung 2016	Brühl KG	3,8
UK Centermanagement, Abrechnung 12/2016	Brühl KG	3,6
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG, Strom Parkplatz 2016	Euskirchen KG	2,4
DOMIZIL Facilitymanagement, Abr. Nebenkosten + Mieterhöhung	Brühl KG	2,3
STUBUS Dienstleistungen GmbH & Co., Reinigung Parkplatz 12/2016	Euskirchen KG	1,8
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2016	Euskirchen KG	1,7
Beckers GmbH, Reparatur Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnikanlage	Brühl KG	1,5
Sonstige Verbindlichkeiten		3,3
<b>Gesamt</b>		<b>274,8</b>

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

## Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Gesellschaft	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	Brühl KG	58,5
Mietkautionen	Brühl KG	37,9
Nebenkostenabrechnung	Brühl KG	28,6
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	Fonds KG	22,5
Finanzamt, Umsatzsteuer	Euskirchen KG	12,6
Nebenkostenabrechnung	Euskirchen KG	8,4
Sonstige Verbindlichkeiten		1,2
<b>Gesamt</b>		<b>169,7</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 Verbindlichkeiten bei beiden Objektgesellschaften von insgesamt T€ 71,1. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" in Höhe von T€ 22,5 begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind – ausgenommen Mietkautionen – noch Ausschüttungseinbehalte von T€ 15,5 offen.

## 6.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Darlehen 1	Brühl KG
Kreditinstitut	Westdeutsche ImmobilienBank AG
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>2)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2016	€ 16.222.433
Darlehen 2	Brühl KG
Kreditinstitut	Westdeutsche ImmobilienBank AG
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>2)</sup>
Zinsfestschreibung	31.12.2025
Darlehensstand 31.12.2016	€ 3.854.836
Darlehen 3	Euskirchen KG
Ursprungsdarlehen	€ 8.600.000 (5 Einzeldarlehen)
Prolongationsbetrag	€ 7.883.000
Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP)
Zinsen p.a.	1,1 %
Tilgung p.a.	4,14 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	20.07.2016 bis 30.12.2025
Tilgungsbeginn	30.09.2016
Darlehensstand Ablauf Festzins	€ 4.648.510 (30.12.2025)
Darlehensstand 31.12.2016	€ 7.737.355
Darlehen gesamt	Brühl KG und Euskirchen KG
Ursprungsdarlehen	€ 31.100.000
Darlehensstand 31.12.2016	€ 27.814.624
Darlehentilgung in % zum 31.12.16	10,56 %

<sup>1)</sup> Zinsen für Darlehen 1 und 2: 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> 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.

## 6.6 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 (3,04 %)	€ 3.044
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,05 %)	€ 53

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 3.918 um € 821 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere aufgrund einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen.

## 7. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

### 7.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	38.269.943,74	39.379.227,74
II.	Finanzanlagen	0,00	20.522,72
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	346.321,03	318.698,73
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	48.962,27	46.849,54
III.	Wertpapiere	408.457,77	408.457,77
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	935.954,13	1.175.784,17
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
		769,38	
<b>Summe</b>		<b>40.010.408,32</b>	<b>41.349.540,67</b>
Passiva		2016 in €	2015 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	- 19.601.955,83	- 17.738.453,48
V.	Kapitalrückführungen	358.000,00	358.000,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 56.905,09	- 56.905,09
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	3.494.412,84	11.736.451,92
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	15.003,66	13.333,50
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € € 869.266,42	27.814.623,56	28.248.059,31
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 274.846,61	274.846,61	69.606,12
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: € 169.482,57	169.482,57	149.751,67
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		30.703,14
		0,00	
<b>Summe</b>		<b>40.010.408,32</b>	<b>41.349.540,67</b>



## 7.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	5.029.176,61	4.867.931,31
2. Sonstige betriebliche Erträge	44.643,51	23.927,90
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.131.555,16	- 1.125.287,21
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.842.793,06	- 1.279.102,37
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.510,36	15.429,75
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.129.426,88	- 918.399,33
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	984.555,38	1.584.500,05
8. Sonstige Steuern	- 222.688,04	- 181.665,23
9. Jahresüberschuss	761.867,34	1.402.834,82
10. Gewinnvortrag	2.732.545,50	1.329.710,68
11. Bilanzgewinn	<b>3.494.412,84</b>	<b>2.732.545,50</b>

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. 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 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. 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

## 8. ANHANG

### 8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsfonds Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 86626 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde 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.

### 8.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt. Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 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.

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

#### 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: € 17.139.912,89.
- \_ Euskirchen: Bankverbindlichkeiten: € 6.059.616,60.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

- \_ Brühl: Bankverbindlichkeiten: € 20.077.268,68.
- \_ Euskirchen: Bankverbindlichkeiten: € 7.737.354,88.

### 8.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

#### Beteiligungen

An der Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 99,9 % des Kommanditkapitals von € 17.042.000. Das Geschäftsjahr 2016 weist einen Jahresüberschuss von € 851.483,94 aus. An der Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,3 % des Kommanditkapitals von € 4.840.000. Das Geschäftsjahr 2016 weist einen Jahresfehlbetrag von € 61.312,98 aus.

#### Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: SOB 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 den geschäftsführenden Gesellschafter.

### 8.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 27. November 2017

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG  
vertreten durch den Komplementär SOB GvG mbH  
vertreten durch ihre Geschäftsführer  
Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach



Florian Lauerbach



Dr. Maximilian Lauerbach

## Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2016

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligung BRÜ <sup>2)</sup>	742.318,84	0,00	354.163,75	388.155,09	4.175.926,59	354.163,75	742.318,84
Beteiligung EUS <sup>3)</sup>	3.635.653,32	0,00	2.144.653,32	1.491.000,00	14.952.115,68	2.144.653,32	3.635.653,32
	<b>4.377.972,16</b>	<b>0,00</b>	<b>2.498.817,07</b>	<b>1.879.155,09</b>	<b>19.128.042,27</b>	<b>2.498.817,07</b>	<b>4.377.972,16</b>
<b>II. Wertpapiere des Anlagevermögens</b>							
Wertpapiere <sup>4)</sup>	82.090,88	0,00	82.090,88	0,00	20.522,72	82.090,88	82.090,88
	<b>4.460.063,04</b>	<b>0,00</b>	<b>2.580.907,95</b>	<b>1.879.155,09</b>	<b>9.537.095,91</b>	<b>2.580.907,95</b>	<b>4.460.063,04</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 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	10.079.183,40	0,00	10.079.183,40	0,00	0,00	10.079.183,40	10.079.183,40
Gebäude	25.515.373,85	0,00	25.515.373,85	745.772,00	7.562.555,85	17.952.818,00	18.698.590,00
Außenanlagen	1.210.830,69	0,00	1.210.830,69	63.232,00	646.763,69	564.067,00	627.299,00
BGA <sup>5)</sup>	89.383,09	14.274,12	103.657,21	8.285,12	65.879,21	37.778,00	31.789,00
	<b>36.894.771,03</b>	<b>14.274,12</b>	<b>36.909.045,15</b>	<b>817.289,12</b>	<b>8.275.198,75</b>	<b>28.633.846,40</b>	<b>29.436.861,40</b>

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

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 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	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	1.270.497,39	2.482.829,00	2.595.429,00
Erweiterungsbau	4.623.117,64	0,00	4.623.117,64	143.582,00	951.592,64	3.671.525,00	3.815.107,00
Außenanlagen	1.065.442,49	5.428,04	1.070.870,53	57.124,04	632.988,53	437.882,00	489.578,00
HWB <sup>6)</sup>	5.960,81	2.569,00	8.529,81	960,00	1.016,81	7.513,00	5.904,00
	<b>12.412.336,33</b>	<b>7.997,04</b>	<b>12.420.333,37</b>	<b>314.266,04</b>	<b>2.856.095,37</b>	<b>9.564.238,00</b>	<b>9.870.507,00</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>12.738.703,22</b>	<b>7.997,04</b>	<b>12.746.700,26</b>	<b>314.266,04</b>	<b>2.856.095,37</b>	<b>9.890.604,89</b>	<b>10.196.873,89</b>

### 4. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 31

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Grund und Boden	13.043.672,40	0,00	13.043.672,40	0,00	0,00	13.043.672,40	13.043.672,40
Gebäude	33.891.817,88	0,00	33.891.817,88	1.001.954,00	9.784.645,88	24.107.172,00	25.109.126,00
Außenanlagen	2.276.273,18	5.428,04	2.281.701,22	120.356,04	1.279.752,22	1.001.949,00	1.116.877,00
HWB <sup>6)</sup>	5.960,81	2.569,00	8.529,81	960,00	1.016,81	7.513,00	5.904,00
BGA <sup>5)</sup>	89.383,09	14.274,12	103.657,21	8.285,12	65.879,21	37.778,00	31.789,00
Wertpapiere <sup>4)</sup>	408.457,77	0,00	408.457,77	0,00	20.522,72	408.457,77	408.457,77
	<b>54.093.537,29</b>	<b>22.271,16</b>	<b>52.236.653,36</b>	<b>3.010.710,25</b>	<b>20.668.390,03</b>	<b>41.105.359,24</b>	<b>44.093.798,33</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



Fachmarktzentrum Georg Park Euskirchen mit Gebäudeteil HIT und ALDI



Gebäudeteil Dänisches Bettenlager



Neu eröffnete Tankstelle Markant



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)