

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

33

FONDS

STAD-GALERIE, ESCHWEGE



Fondsimmobilie Stad-Galerie Eschwege



Gebäudeteil Herrengasse mit Eingangsbereich zu RENO



Eingang zur Sparkasse Werra-Meißner Ecke Stad/Herrengasse

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	STAD-GALERIE IN ESCHWEGE	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIERTER JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2008
Anzahl Anleger	235 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 234)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 11.377,5
Eigenkapital	TE 6.192,0
Agio	TE 309,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	53,54% auf den 01.01.2017
Beirat	Josef Kauschinger, Ruhmannsfelden Markus Schmeißer, Schillingsfürst

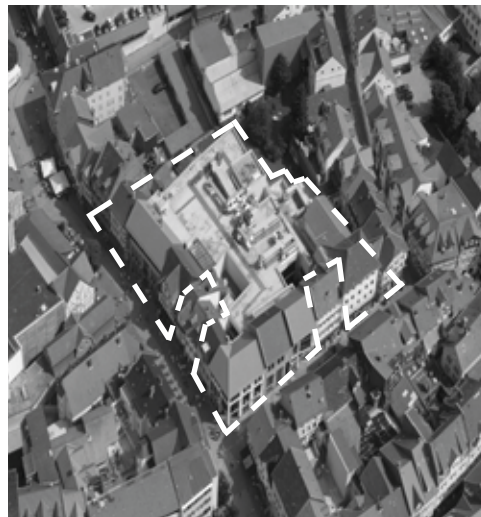
Fondsobjekt Stad-Galerie, Eschwege

Standort	Stad 24/30/32, Herrengasse 1/3/5/9, 37269 Eschwege
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	91,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	177,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Handelsensemble
Baujahr	2006 - 2009
Mietfläche	4.264 m ²
Mieteinheiten	11
Stellplätze	0 (Fußgängerzone)
Vermietungsstand	100,00% (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 671.278
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	

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

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Stad-Galerie, Eschwege

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	681,1	679,2
Zinsen für Bankdarlehen	- 271,6	- 270,9
Tilgung für Bankdarlehen	0,0	0,0
Bewirtschaftungskosten	- 41,2	- 44,7
Reparaturaufwand	- 0,2	- 0,2
Ausschüttungen	- 361,4	- 392,8
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	5,8	- 6,5
Ergebnis	12,5	- 35,9

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	5,75	6,25
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in T€	99,6	76,8
Steuerliches Ergebnis in % des EK	1,61	1,24
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	11,35	9,74
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	61,60	66,59

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	406,4	393,9
Fremdkapital per 31.12.	4.800,0	4.800,0

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

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾

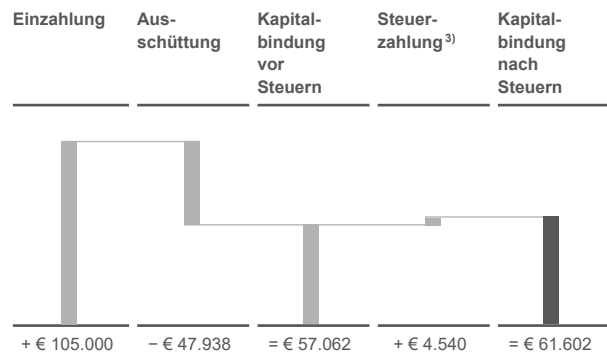
Stad-Galerie, Eschwege (Stichtag 31.12.2016)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



³⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Highlights

Die Straßenbaumaßnahmen am Ende des Stad an der Kreuzung zur Brückenstraße wurden im Frühjahr 2017 beendet. Die über mehrere Monate andauernde, erhebliche Beeinträchtigung des Zugangs zur Fußgängerzone ist somit aufgehoben. Die Wiederbelebung der Fußgängerzone wird sich sowohl auf die Passantenfrequenz als auch auf die Frequentierung der Fondsimmoblie positiv auswirken.

Die Stadt Eschwege übt als Einzelhandelsstandort eine hohe Anziehungskraft auf ihr Umfeld aus. Dies belegt der hohe Einzelhandelszentralitätsindex von 179,0 in 2016.

Weitere Neuvermietungen im unmittelbaren Umfeld der Stad-Galerie werden sich ebenfalls positiv auf die Kundenfrequenz am Standort und damit auch auf die Zufriedenheit der Mieter in der Fondsimmoblie auswirken.

Die im Jahr 2016 vorgenommene Ausschüttungsreduzierung von 0,5 % p.a. führte im Ergebnis zu einer vorsorglich erhöhten Liquiditätsreserve.

Ein sich im Vergleich zum Prospekt ergebender geringerer Reparaturaufwand und die daraus resultierenden Einsparungen werden für künftige Instandhaltungen angespart.

Die im [redacted] freiwerdende Mietfläche von NKD befindet sich bereits in der Vermarktung zur Anschlussvermietung.

Die Sparkasse Werra-Meißner, mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von mehr als [redacted] Mieter in der Fondsimmoblie, ist mit ihrer Filiale in der Stad-Galerie äußerst zufrieden. Diese erreicht unter anderem aufgrund ihrer zentralen Lage die höchste Kundenfrequenz aller Filialen der Sparkasse Werra-Meißner.

Die Ausschüttung in 2016 erfolgte in Höhe von 5,75 % p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von nur 1,53 % p.a. statt 2,6 % p.a. gemäß Emissionsprospekt.

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 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 der Stad-Galerie in Eschwege 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 15. Februar 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.

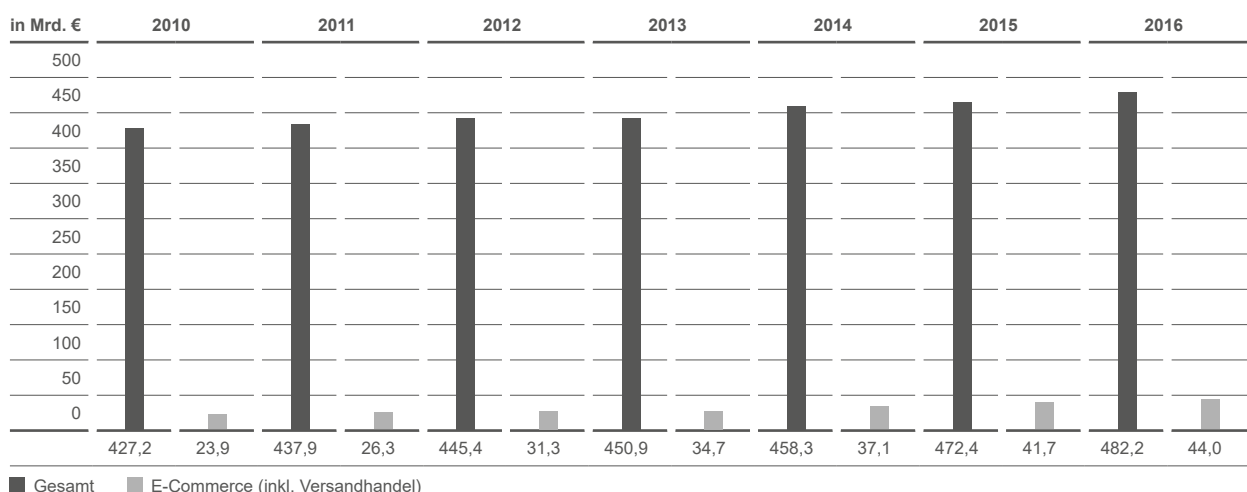
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach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

4.1 ALLGEMEINES

Die Stad-Galerie in Mitten der Fußgängerzone von Eschwege ist nach rund zehnjährigem Bestehen ein fester Bestandteil der Eschweger Innenstadt und überzeugt durch einwandfreie Instandhaltung und attraktiven Mieterbesatz.

Einige Mieter zeigten sich jedoch im Jahr 2016 bis zum Frühjahr 2017 mit dem Geschäftsverlauf im Vergleich zu den Vorjahren weniger zufrieden. Ein Grund hierfür waren größere Straßenbaumaßnahmen am Ende des Stad an der Kreuzung zur Brückenstraße, die zur Folge hatten, dass der Zugang zur Fußgängerzone über mehrere Monate teilweise gänzlich gesperrt und die Frequenz in diesem Teil der Fußgängerzone hierdurch merklich beeinträchtigt wurde. Mit Beendigung der Baumaßnahmen im Frühjahr 2017 ist die ursprüngliche Erschließungssituation der Fußgängerzone wieder uneingeschränkt hergestellt, so dass keine weiteren Beeinträchtigungen der Mieter mehr zu befürchten sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelszentralitätsindex kann für Eschwege eine leicht rückläufige Entwicklung beobachtet werden. Der Einzelhandelszentralitätsindex lässt Rückschlüsse auf die Anziehungskraft einer Stadt als Einkaufsstandort zu, wobei Werte über dem bundesweiten Durchschnittswert von 100 Punkten auf eine hohe Anziehungskraft schließen lassen. Für die Stadt Eschwege lag der Einzelhandelszentralitätsindex im Jahr 2016 bei einem Wert von 179,0 und wurde für das Jahr 2017 etwas niedriger mit 177,9 Punkten ausgewiesen, was immer noch einem weit über dem Durchschnitt liegenden Wert entspricht. ¹⁾


Wie bereits in unserem Geschäftsbericht 2015 mitgeteilt, konnte NKD erwartungsgemäß ihre Filiale in Eschwege nicht in die Gewinnzone führen und hat den Mietvertrag zum 18.09.2018 gekündigt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird NKD allen vertraglich vereinbarten Verpflichtungen nachkommen. Aktuell konzentrieren sich alle Vermietungsaktivitäten auf die Anschlussvermietung dieser Fläche.

Im unmittelbaren Umkreis der Stad-Galerie sind zwei Neuvermietungen von Gewerbeflächen angekündigt, von denen eine im Konkurrenzobjekt Schlossgalerie zu verzeichnen ist. Im Erdgeschoss der Schlossgalerie standen über mehrere Monate die Flächen eines ehemaligen Reisebüros und eines Schmuckgeschäftes leer. Nach aktuellen Presseinformationen werden diese Leerflächen an den Filialisten Depot vermietet, der überwiegend Kleinmöbel und Wohnaccessoires vertreibt. Des Weiteren wird gegenüber der Bijou Brigitte-Filiale nach annähernd halbjährigem Leerstand auf der Fläche einer ehemaligen Parfümerie eine Filiale des niederländischen Bekleidungsunternehmens Hunkemöller eröffnen, das auf den Vertrieb von Dessous und Lingerie spezialisiert ist. Letztere Neuvermietung wird sich positiv auf die Frequenz am Standort Stad-Galerie und damit auf die


Mieterzufriedenheit auswirken, da mit Hunkemöller zwischen Fielmann und dm-Drogeriemarkt ein weiterer attraktiver Mieter direkt gegenüber der Fondsimmoblie einziehen wird. Beide Filialisten wurden für eine Vermietung in der Stad-Galerie geprüft, waren jedoch aufgrund der Rahmeneckdaten für die aktuell noch an NKD vermietete Fläche in der Herrengasse nicht geeignet. Die NKD-Fläche wurde Depot bereits angeboten, aufgrund der Lage und des Nachbarmieters Reno aber abgesagt, da Depot für die eigene Frequenzgenerierung einen Lebensmittelfilialisten oder einen bzw. im Idealfall mehrere große Bekleidungsfilialisten als unmittelbare Nachbarn favorisiert. Für Hunkemöller, deren Flächengesuche unter 100 m² liegen, kam die Fläche von NKD mit über 400 m² ebenfalls nicht in Frage.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Sparkasse

Die Sparkasse ist mit ihrer Niederlassung im Fondsobjekt unverändert  und weist diese als Filiale mit der höchsten Kundenfrequenz im Werra-Meißner-Kreis aus.


Jeans Fritz

Der Umsatz von Jeans Fritz war auch in 2016 weiter  Das Mietverhältnis mit Jeans Fritz endet am 31.12.2018, weshalb aktuell Verhandlungen über einen Anschlussmietvertrag geführt werden. Nach Aussage von Jeans Fritz ist die Umsatzentwicklung nicht zufriedenstellend, am Standort in der Stad-Galerie will der Textilfilialist dennoch festhalten, da die Filiale im bundesdeutschen Vergleich im Mittelfeld liegt.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

C&A



Gegenüber der Prospektkalkulation entsprechen diese Konditionen über die gesamte neue Mietvertragslaufzeit von 

Hierzu wurde die Fläche intensiv vermarktet und zahlreiche

¹⁾ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

Vermietungsübersicht (Stichtag 30.11.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
C&A	Textil		1.292	30,29		
Sparkasse	Bank		500	11,73		
Jeans Fritz	Textil		408	9,57		
Reno	Schuhe		528	12,37		
NKD	Textil		424	9,94		
Bijou Brigitte	Schmuck		87	2,04		
Anke Luther	Friseur		40	0,93		
Summe Handel/Dienstleistung			3.278	76,87		
IPC	Büro		255	5,97		
Werra Verlag	Büro		454	10,63		
CDU	Büro		98	2,30		
Wohnungen/Werbeflächen/ Photovoltaik			180	4,22		
Summe Büro/Wohnungen			986	23,13		
Stad-Galerie gesamt			4.264	100,00	659.976	100,00

potentielle Mieter, unter anderem Drogerie Müller, Media Saturn Group, Görgens Gruppe, REWE, Decathlon, K&L Ruppert und H&M angesprochen. Letztlich wurde die Option eines H&M-Vertrags eingehend geprüft. Für die Realisierung der Vermietung an H&M hätten die Flächen C&A, Reno und Friseur Anke Luther zusammengelegt werden müssen. Hierdurch wäre eine Fläche von 1.860 m² geschaffen worden, auf der H&M das gesamte Sortiment abbilden hätte können. Die Ausbaukosten inklusive baubedingtem Mietausfall hätten nach Schätzungen rd. € 2,1 Mio. betragen. Letztlich wurde der Austausch der drei vorgenannten Mieter aufgrund der hohen Ausbaukosten und den nur geringfügig höheren Mehrmieten von monatlich T€ 2,8 im Vergleich zu den aktuellen Mieten nicht weiter verfolgt.

Mit der Mieterin Bijou Brigitte wurde der Mietvertrag aufgrund der zufriedenstellenden Geschäftsergebnisse zu den aktuellen Konditionen mit einem Mietzins von T€ [] p.a. ebenfalls um weitere [] Jahre bis [] verlängert.

Der Mietvertrag über die [] m² große Frisörladenfläche läuft am [] aus, wobei die aktuelle Untermieterin Anke Luther für weitere drei Jahre als Hauptmieter in den Mietvertrag eintreten würde. Aufgrund der Tatsache, dass die aktuelle Untermiete allerdings bei € [] liegt, ist die Untermieterin nur bereit, den Mietvertrag um [] Jahre zu verlängern, wenn sich der Mietzins maximal auf € [] pro Monat erhöht. Dieser Mietzins liegt € [] unter dem aktuellen Mietzins des Hauptmieters und wird

daher nur akzeptiert, falls kein zahlungskräftigerer Nachmieter gefunden werden kann.



Ecke Stad/Herregasse mit Sparkasse Werra-Meißner und Bijou Brigitte

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

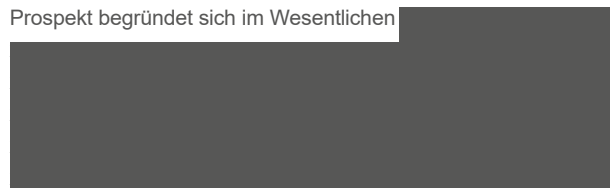
5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	671,3	668,8	2,5
Zinseinnahmen	2,3	2,9	- 0,6
Sonstige Einnahmen	7,6	7,6	0,0
= Einnahmen	681,1	679,2	1,9
Annuität	- 271,6	- 270,9	- 0,7
<i>davon Zinsen</i>	- 271,6	- 270,9	- 0,7
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 0,2	- 0,2	0,0
Nebenkosten	- 10,5	- 14,1	3,6
Sonstige Kosten	- 30,7	- 30,6	- 0,1
= Ausgaben	- 312,9	- 315,8	2,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	368,2	363,4	4,8
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	5,8	- 6,5	12,3
Ausschüttung	- 361,4	- 392,8	31,4
Liquiditätsvortrag Vorjahr	393,9	429,8	- 35,9
Liquiditätsreserve	406,4	393,9	12,5

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2016 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2,5. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit dem ersten vollen Mietjahr des neuen Wohnungsmieters Hannes Kaufhold, nachdem im Vorjahr zum 16.04.2015 nach mehrmonatigem Leerstand eine Anschlussvermietung erzielt werden konnte. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 5.2) mit Mindereinnahmen von T€ 41,6 zum Prospekt begründet sich im Wesentlichen



Nachstehend werden die Abweichungen zum Vorjahr und zum Prospekt dargestellt.

Mehrmieteinnahmen 2016 zum Vorjahr	Angaben in T€
Gesamt	+ 2,5

Mindermieteinnahmen 2016 zum Prospekt	Angaben in T€



Zinseinnahmen

Das Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG mit einem Nennwert von T€ 100,0 war mit einem Zinssatz von 2,875 % p.a. ausgestattet. Die Laufzeit des Pfandbriefes endete am 19.01.2016. In 2016 ergaben sich Zinseinnahmen und Kursgewinne von insgesamt T€ 2,3. Der endfällige Betrag wurde aufgrund des Nullzinsniveaus nicht wieder angelegt und verbleibt in der Liquiditätsreserve.

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	671,3	712,9	- 41,6
Zinseinnahmen	2,3	11,1	-8,8
Sonstige Einnahmen	7,6	0,0	7,6
= Einnahmen	681,1	724,0	- 42,9
Annuität	- 271,6	- 270,3	- 1,3
<i>davon Zinsen</i>	- 271,6	- 270,3	- 1,3
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 0,2	- 16,1	15,9
Nebenkosten	- 10,5	- 12,3	1,8
Sonstige Kosten	- 30,7	- 31,2	0,5
= Ausgaben	- 312,9	- 329,9	17,0
Ergebnis aus laufender Rechnung	368,2	394,1	- 25,9
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	5,8	0,0	5,8
Ausschüttung	- 361,4	- 392,8	31,4
Liquiditätsvortrag Vorjahr	393,9	345,1	48,8
Liquiditätsreserve	406,4	346,4	60,0

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinbarte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um nicht in Anspruch genommenes kalkulatorisches Mietausfallwagnis

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2016 von T€ 7,6 resultieren ausschließlich aus einer Vorsteuererstattung. Im Zuge der Neuvermietung des Flächenanteils der BKK an den Werra Verlag zum 01.08.2014 erhöhte sich der Steueranteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuer.

Annuität

Die Annuität betrug in 2016 T€ 271,6. Der Mehraufwand zum Vorjahr von T€ 0,7 begründet sich aus einer Erhöhung des Referenzzinssatzes EURIBOR als Bemessungsgrundlage für ein mehrstufiges Zinssicherungsgeschäft. Seit dem 30.12.2013 gilt die zweite Zinsbindungsperiode mit einem vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge von 5,632 % p.a., bei einer Laufzeit bis 30.12.2018. Ab dem 30.12.2018 setzt zusätzlich die anfängliche Tilgung von 0,5 % p.a. ein.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2016 betragen wie im Vorjahr T€ 0,2. Im Vergleich zum Prospekt ergaben sich deutliche Einsparungen von T€ 15,9. Die Einsparungen werden thesauriert und für künftige Instandhaltungen angespart. Die nicht umlegbaren Reparaturaufwendungen betrafen Dachwartungsarbeiten.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 um T€ 3,6 niedriger im Vergleich zum Vorjahr sowie um T€ 1,8 niedriger im Vergleich zum Prospekt. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung zum Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	9,0	6,0	- 3,0
Versicherung	0,7	1,9	+ 1,2
Nicht abzf. Vorsteuer ¹⁾	0,5	4,4	+ 3,9
Nebenkosten GK ²⁾	0,3	0,0	- 0,3
Gesamt	10,5	12,3	+ 1,8

¹⁾Nicht abzugsfähige Vorsteuer

²⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

Die im Vergleich zum Prospekt um T€ 3,0 höhere nicht umlagefähige Grundsteuer begründet sich aus einer deutlichen Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes durch die Stadt Eschwege zum 01.01.2014 von 330 % auf 420 %. Darüber hinaus standen Nebenkosten des Geldverkehrs für die Bankkontoführung Einsparungen bei Versicherungsbeiträgen sowie geringer als kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer gegenüber.

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer, Aufwendungen für die Beiratsvergütung sowie die Haftungsvergütung an den Komplementär. Die Ausgaben lagen in 2016 mit T€ 30,7 um T€ 0,1 höher als im Vorjahr. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund einer vertraglich indexierten jährlichen Anpassung der Prüfungskosten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	20,8	21,8	+ 1,0
Prüfungskosten	6,2	5,7	- 0,5
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Beiratsvergütung	1,7	1,7	0,0
Gesamt	30,7	31,2	+ 0,5

¹⁾ Haftungsvergütung für die Komplementärin; Aufwand T€ 2,0 (jeweils T€ 1,0 für Fonds- und Objektgesellschaft)

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -6,5 in 2016 ein Liquiditätszufluss in Höhe von T€ 5,8. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis ¹⁾	+ 6,5	0,0
Periodenfremde Aufwendungen ²⁾	- 0,7	- 3,2
Forderungsverluste Nebenkosten ³⁾	0,0	- 2,1
Rechts- und Beratungskosten	0,0	- 1,2
Gesamt	+ 5,8	- 6,5

¹⁾ Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr.

²⁾ Periodenfremde Aufwendungen in 2016: € 0,7 für Heizkosten- und Wasserabrechnung 2015. in 2015: T€ 2,1 für Wartung Kälteanlage 2014, T€ 0,7 für Heizkostenabrechnung 2014, T€ 0,3 für Konzessionsabgabe 2012 sowie T€ 0,1 für Rechtsberatung Hülsmann.

³⁾ Forderungsverluste Nebenkosten in 2015: Wohnungsmieter Dincol aufgrund fehlerhafter Nebenkostenabrechnung 2011 und 2012.

Ausschüttung

Mit unserem Gesellschafterrundsreiben Nr. 9 vom 11.02.2016 haben wir Sie darüber informiert, dass wir bei der Ausschüttung für 2016 eine Reduzierung von prospektgemäß vorgesehenen 6,25 % p.a. um 0,5 % auf 5,75 % p.a. zunächst befristet auf die Jahre 2016 und 2017 vornehmen mussten. Die Gründe für diese Anpassung lassen sich auf folgende 3 Punkte zusammenfassen. Punkt 1: Nach Auslaufen des Mietvertrages mit der BKK konnte aufgrund von Preiszugeständnissen die Neuvermietung an den Werra Verlag nicht zu identischen Konditionen vorgenommen werden. Daraus ergeben sich jährlich niedrigere Mieteinnahmen. Punkt 2: Bei sämtlichen Mietverträgen war eine Mieterhöhung nach Maßgabe der vereinbarten Wertsicherungsklauseln vorgesehen. Dabei wurde eine jährliche Inflationsrate von 2 % p.a. unterstellt. Aufgrund der Tatsache, dass in den letzten Jahren praktisch keine Inflation mehr in Deutschland gegeben war,

waren in Folge die vertraglichen Voraussetzungen für Mieterhöhungen nicht gegeben. Punkt 3: Seit einigen Jahren entfallen aufgrund des Niedrigzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 406,4 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 12,5 höher, im Vergleich zum Prospekt um T€ 60,0 höher. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen aus der vorgenommenen Ausschüttungsreduzierung, aus kumulierten Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen und nicht umlegbaren Nebenkosten. Dem gegenüber stehen Mindereinnahmen bei Mieten und Zinsen.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15,7
Sonstige Vermögensgegenstände	11,8
Guthaben bei Kreditinstituten	432,2
Sonstige Rückstellungen	- 6,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 6,5
Sonstige Verbindlichkeiten	- 40,6
Gesamt	406,4

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	15,7
Gesamt	15,7

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 15,7 ist neben dem Abrechnungsbetrag für bereits erstellte Mieterabrechnungen ein Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag für noch zu erstellende Nebenkostenabrechnungen enthalten, da die Abrechnungserstellung nach Bilanzerstellung erfolgte. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist der Betrag noch offen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer	6,1
Kaufpreiserstattung, Ausgleich zwischen Fonds- und Objekt KG (durchlaufender Posten)	4,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1,6
Gesamt	11,8

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 Verbindlichkeiten von insgesamt T€ 6,1. Diese sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen. In den übrigen Sonstigen Vermögensgegenständen sind im

Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung der Verwaltungskosten für Fonds- und Objektverwaltung enthalten, die zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen sind.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	199,6
Sparkasse Werra-Meißner	129,2
Deka Bank	103,1
VM-Bank	0,3
Gesamt	432,2

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Objektgesellschaft	3,4
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	2,8
Gesamt	6,2

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 der Fonds- und Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungserbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Heilbronner Versorgungs GmbH, Abrechnung Strom, Gas	3,4
Sonstige Verbindlichkeiten	3,1
Gesamt	6,5

Bei der Verbindlichkeit gegenüber dem Energieversorger Heilbronner Versorgungs GmbH handelt es sich um die Jahresabrechnung für Strom und Gas, die wie die übrigen offenen Verbindlichkeiten zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen sind.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kautionskonten	28,8
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	6,2
Kaufpreiserstattung, Ausgleich zwischen Fonds- und Objekt KG (durchlaufender Posten)	4,1
Nebenkostenabrechnung	1,5
Gesamt	40,6

Bei der Position "Kautionskonten" handelt es sich um einbezahlte Mietkautionen von vier Mietern in Höhe von T€ 28,8. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Berichtszeitpunkt sind noch T€ 0,3 offen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Sparkasse Werra-Meißner
Ursprungsdarlehen	€ 4.800.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,632 % / Tilgung 0,5% ab 30.12.18
Zinsperioden	1. 30.12.08 - 30.12.13 3,295 % p.a. 2. 30.12.13 - 30.12.18 5,632 % p.a. 3. 30.12.18 - 30.12.23 5,906 % p.a. 4. 30.12.23 - 30.12.28 5,247 % p.a.
Zinsfestschreibung	30.12.2028
Darlehensstand 31.12.2016	€ 4.800.000

Mit der finanzierenden Bank, der Sparkasse Werra-Meißner, wurde 2008 ein Darlehensvertrag über € 4,8 Mio. mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Daneben wurde ein Zinssicherungsgeschäft mit 4 Festzinsperioden abgeschlossen. Danach ist zum Bilanzstichtag per 31.12.2016 für die zweite Zinsperiode bis 30.12.2018 ein Zinssatz von 5,632 % p.a. abgeschlossen. In der dritten Zinsperiode mit einer Laufzeit vom 30.12.2018 bis zum 30.12.2023 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,906 % p.a. Ab dem 30.12.2018 setzt die Tilgung mit einer Eingangstilgung von 0,5 % p.a. ein. Für die vierte Zinsperiode vom 30.12.2023 bis zum 30.12.2028 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,247 % p.a. Die Darlehenstilgung in der vierten Zinsperiode beträgt 1 % p.a. Ein Sonderkündigungsrecht gemäss § 489 BGB ist bei einem durch Swap-Vereinbarung abgesicherten Darlehen nicht gegeben.

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 (1,53%)	€ 1.534
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,07%)	€ 75

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.609 um € 1.000 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich im Wesentlichen in einer höheren Gebäudeabschreibung aufgrund eines niedrigeren Ansatzes für den Grundstückswert (Prognosewert 2016 von T€ 204,6 zu Istwert 2016 von T€ 237,8; Abweichung T€ 33,2).

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgt beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/505/50462. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 13 vom 15.02.2018 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.

6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva	2016 in €	2015 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	7.795.299,00	8.033.103,00
II. Finanzanlagen	0,00	7.795.299,00
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.741,44	8.364,68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.821,66	10.014,23
III. Wertpapiere	0,00	97.870,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	432.183,90	459.747,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe	8.255.046,00	8.479.728,62
Passiva	2016 in €	2015 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	0,00	0,00
II. Kommanditkapital	6.268.000,00	6.268.000,00
III. Kapitalrücklage (Agio)	309.500,00	309.500,00
IV. Ausschüttungen	- 2.979.652,86	- 2.618.253,10
V. Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI. Sonstige Entnahmen	- 1.231,05	- 1.231,05
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 194.908,27	3.401.707,82
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	6.179,90	6.179,90
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	4.800.000,00	4.800.000,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 6.517,25	6.517,25	8.994,88
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: € 40.641,03	40.641,03	4.847.158,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe	8.255.046,00	8.479.728,62

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	748.289,53	743.704,24
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.560,59	7.557,59
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 237.804,00	- 242.843,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 96.695,13	- 110.355,21
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.279,66	2.875,11
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 271.564,00	- 270.932,67
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	152.066,65	130.006,06
8. Sonstige Steuern	- 15.942,84	- 15.942,86
9. Jahresüberschuss	136.123,81	114.063,20
10. Verlustvortrag	- 331.032,08	- 445.095,28
11. Bilanzverlust	- 194.908,27	- 331.032,08

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 12 Oktober 2017



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Markus Harteis
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

7.2 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. Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. 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. Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

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

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

Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.723.278,95.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.800.000,00.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beteiligung

An der Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 93,1 % des Kommanditkapitals von € 5.616.000,00.

Das Geschäftsjahr 2016 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 146.712,62 aus.

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.

7.5 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 13. Juni 2017

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

1. Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge/ Abgänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016 ¹⁾	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Finanzanlagen							
Beteiligung ²⁾	5.228.000,00	0,00	2.023.324,88	368.574,00	3.204.675,12	2.023.324,88	2.391.898,88
	5.228.000,00	0,00	2.023.324,88	368.574,00	3.204.675,12	2.023.324,88	2.391.898,88

2. Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & 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
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	470.826,00	0,00	470.826,00	0,00	0,00	470.826,00	470.826,00
Gebäude	9.440.962,43	0,00	9.440.962,43	237.804,00	2.116.489,43	7.324.473,00	7.562.277,00
	9.911.788,43	0,00	9.911.788,43	237.804,00	2.116.489,43	7.795.299,00	8.033.103,00
II. Finanzanlagen							
Wertpapiere ³⁾	97.870,00	- 97.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.870,00
	10.009.658,43	- 97.870,00	9.911.788,43	237.804,00	2.116.489,43	7.795.299,00	8.130.973,00

3. Konsolidiertes Anlagevermögen ILG Fonds 33

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	470.826,00	0,00	470.826,00	0,00	0,00	470.826,00	470.826,00
Gebäude	9.440.962,43	0,00	9.440.962,43	237.804,00	2.116.489,43	7.324.473,00	7.562.277,00
Wertpapiere ³⁾	97.870,00	-97.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.870,00
	10.009.658,43	-97.870,00	9.911.788,43	237.804,00	2.116.489,43	7.795.299,00	8.130.973,00

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2008 an der Objektgesellschaft: € 5.228.000

²⁾ Beteiligung an der Objektgesellschaft Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG

³⁾ Wertpapiere des Anlagevermögens



Gebäudeteil Stad mit C&A und Jeans Fritz



Eingangsbereich zu NKD in der Herrengasse



Fußgängerzone in Eschwege Ecke Stad/Herrengasse mit Eingangsbereich zur Sparkasse Werra-Meißner

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
www.ilg-gruppe.de