



Immobilien-Fonds Nr. 31

Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2008



Fondsobjekt Brühl



Fondsobjekt Euskirchen

Die Abbildung des Fondsobjektes Euskirchen befindet sich auf der hinteren Umschlagseite.

I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2008.....	3
1. Allgemeines	3
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2008	3
a) Objekt Brühl.....	3
b) Objekt Euskirchen.....	3
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2008	5
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2008.....	5
a) Soll-Ist-Vergleich 2008.....	5
b) Erläuterungen	5
2. Liquiditätsreserve.....	7
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008	7
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2008	8
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	8
3. Steuerliches Ergebnis 2008	11
4. Ausschüttungen 2008 und 2009	11
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009	11
6. Zweitmarkt 2008	12
7. Kapitalbindung.....	12
III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten	13
1. Giesler-Galerie Brühl	13
a) Allgemeines	13
b) Umsatzentwicklung 2008/2009	13
c) Vermietungsstand.....	13
2. Fachmarktzentrum Euskirchen	19
a) Vertragliche Grundlagen	19
b) Vermietungsstand per 31.12.2009	19
c) Energieausweis ALDI Discountmarkt.....	21
d) Energieausweis HIT Verbrauchermarkt.....	23
IV. Bericht des Beirats.....	25
Bericht des Beirats über die 3. Beiratssitzung am 25.11.2009	25
V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2007	29

VI. Konsolidierter Jahresabschluss 2008.....	30
1. Konsolidierter Jahresabschluss 2008.....	30
a) Gewinn- und Verlustrechnung 2008.....	30
b) Bilanz zum 31.12.2008	31
VII. Jahresabschlüsse 2008.....	33
1. Jahresabschluss 2008 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG	33
a) Bestätigungsvermerk	33
b) Bilanz zum 31.12.2008	34
c) Gewinn- und Verlustrechnung.....	35
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008.....	36
2. Jahresabschluss 2008 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG	37
a) Bilanz zum 31.12.2008	37
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2008.....	38
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008.....	39
3. Jahresabschluss 2008 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG.....	40
a) Bilanz zum 31.12.2008	40
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2008.....	41
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008.....	42
VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2008	43
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2008.....	44

1. Allgemeines

Als Kommanditist sind Sie am ILG Fonds Nr. 31, der „Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG“ (Fonds KG), beteiligt. Die Fonds KG ist unter der Nummer HRA 86626 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Sie hält wiederum 93,52 % bzw. 93,29 % der Gesellschaftsanteile an den beiden Objektgesellschaften „Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG“ (Brühl KG) und „Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG“ (Euskirchen KG). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse der Brühl KG und Euskirchen KG fließen daher maßgeblich in die Fonds KG ein.

Wir berichten im Folgenden zunächst über die weitere Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes, der alle drei Gesellschaften umfasst. Anschließend erhalten Sie Informationen zu den beiden Objektgesellschaften und zwar insbesondere zum Vermietungsstand in der Giesler-Galerie Brühl und zur vertraglichen Abwicklung in Euskirchen.

2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2008

Über die bisherigen vorläufigen Einsparungen zum 31.12.2007 in Höhe von T€ 431,2 wurde in den letzten Geschäftsberichten ausführlich berichtet. Aus Vereinfachungsgründen und der besseren Übersichtlichkeit wegen werden künftige Veränderungen unter dem Begriff Anschaffungen separat dargestellt. Diese betragen im Berichtsjahr T€ 17,8 und setzen sich wie folgt zusammen:

a) **Objekt Brühl**

Hier entstanden nachträgliche Aufwendungen in Höhe von T€ 21,9, die sich wie folgt zusammensetzen.

➤ Kosten Mängelverfolgung	T€ 7,9
➤ Ausstattung der Türen mit Sichtbändern	T€ 4,8
➤ Mietflächenausbau	T€ 4,4
➤ Absperrung Parkplätze	T€ 4,3
➤ Sonstiges	<u>T€ 0,5</u>
Mehraufwand	T€ 21,9

Die Ausstattung der Türen mit Sichtbändern war aus optischen und Sicherheitsgründen erforderlich. Der Mietflächenausbau betraf den Backshop von Frau Eich (Elektroverteilung und Fußboden), während die Kosten für die Absperrung neu geschaffener Parkplätze in der Anlieferzone über zusätzliche Einnahmen zurückfließen.

b) **Objekt Euskirchen**

Per Saldo kam es hier zu zusätzlichen Einsparungen in Höhe von T€ 4,1.

➤ Minderung Kaufpreis	T€ 8,3
➤ abzgl. Fahnenmasten	- T€ 1,8
➤ abzgl. Sicherheitstüre Apotheke	- <u>T€ 2,4</u>
Einsparung	T€ 4,1

Durch die Verrechnung von Gegenforderungen reduzierte sich der restliche Kaufpreisanpruch der GEG.

Insgesamt wurden fünf von ALDI nicht mehr benötigte Fahnenmasten zu einem Preis von insgesamt T€ 4,5 erworben. Drei davon waren dem Dänischen Bettenlager geschuldet und von der GEG bisher nicht geliefert worden. Daher erfolgte in Höhe von T€ 2,7 eine Verrechnung mit dem Kaufpreis. Die anderen beiden Fahnenmasten hat Frau Roessler, die frühere Untermieterin von Futterhaus und jetzige Mieterin, vor kurzem zum Preis von T€ 1,8 erworben, nachdem sie sich zunächst für eine Anmietung interessiert hatte. Es handelt sich also bei dem Betrag von T€ 1,8 nur um einen vorübergehenden Aufwand, der sich 2010 wieder ausgleicht.

Die Sicherheitstüre bei der Apotheke war erforderlich, um dem Mieter einen zusätzlichen Einbruchschutz zu gewähren.

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

a) Soll-Ist-Vergleich 2008

	2008 lt. Prospekt	2008 lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.750,0	2.754,4	4,4
- Euskirchen	781,6	797,7	16,1
Mietausfallwagnis	- 70,6	0,0	70,6
Zinseinnahmen	16,2	36,1	19,9
Summe Einnahmen	3.477,2	3.588,2	111,0
Annuität	957,3	957,3	0,0
Reparaturaufwand	28,4	0,0	28,4
Nebenkosten	133,3	150,1	- 16,8
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	11,2	11,7	- 0,5
Verwaltungskosten	102,9	102,8	0,1
nicht abzugsfähige Vorsteuer	7,1	3,4	3,7
Summe Ausgaben	1.240,2	1.225,3	14,9
Einnahmehmehrung			111,0
Ausgabenminderung			14,9
Ergebnis aus laufender Rechnung			125,9
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2008	28.408,2	28.408,2	0,0

Anmerkung: Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert
 Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert

b) Erläuterungen

Mieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 4,4

Die über die garantierte Miete von T€ 2.750,0 hinausgehenden Mehreinnahmen betreffen die Vermietung von zusätzlichen Stellplätzen, Werbeanlagen und Ständen. Diese zusätzlichen Einnahmen über T€ 2.750,0 hinaus stehen der Brühl KG zu. Eine Zurechnung an den Altgesellschafter, wie sie bei Mieteinnahmen für noch freie Mietflächen vorzunehmen wäre, entfällt hierbei.

Mieteinnahmen Euskirchen: Mehreinnahmen T€ 16,1

Die Mehreinnahmen bei ALDI, dem Dänisches Bettenlager und Futterhaus beruhen auf der Schaffung zusätzlicher Flächen. Beim HIT-Getränkemarkt ergab sich dagegen eine Flächenreduzierung. Die kalkulierten Mieterlöse aus der Waschstraße mindern die Vergütung des Grundstücksverkäufers und sind daher hier nicht angesetzt. Dagegen führen die nicht kalkulierten Erlöse aus der zusätzlich errichteten Drive-In-Apotheke insgesamt zu einem Überschuss im Vergleich zur Prospektangabe. Die Mehrmieten führen insgesamt zu einem um T€ 653,1 höheren Ertragswert, ohne, dass hierfür ein höherer Kaufpreis zu bezahlen ist.

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 70,6

Da keine Mietausfälle zu verzeichnen waren, ergab sich wie im Vorjahr eine Einsparung in voller Höhe des hierfür vorgesehenen Betrages.

Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 19,9

Planmäßig sollten kurzfristig angelegte Mittel bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,00 % p. a. und langfristige Anlagen (in Höhe von T€ 50) mit einem Zinssatz von 3,50 % p. a. Zinseinnahmen von T€ 16,2 einbringen. Tatsächlich konnten Mehreinnahmen von T€ 19,9 erzielt werden, weil eine höhere Liquiditätsreserve vorhanden war. In den Einnahmen sind neben Bankzinsen auch Erträge aus Verrechnungen mit der GEG enthalten (T€ 8,1). Bankgebühren wurden mit den Einnahmen saldiert.

Die erstmalige Anlage in festverzinslichen Wertpapieren erfolgte wegen des niedrigen Zinsniveaus erst im Jahr 2009.

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 28,4

Es sind wiederum keine Reparaturaufwendungen angefallen.

Nebenkosten: Mehraufwand T€ 16,8

Die Mehraufwendungen in Höhe von T€ 16,7 bei den Mietnebenkosten sind auf die Beauftragung eines Wachdienstes während der Öffnungszeiten der Geschäfte in der Giesler-Galerie zurückzuführen. Die hierfür ab 01.04.2008 entstandenen Kosten können nur teilweise auf die Mieter umgelegt werden. Trotz dieser vertraglichen Einschränkungen hat sich die Verwaltung zu diesen Sicherungsmaßnahmen entschlossen, damit negativen Entwicklungen, die sich ohne entsprechende Präsenz des Wachdienstes zu verbreiten drohten, von Anbeginn konsequent entgegengewirkt wird. Die genaue Höhe der Mehraufwendungen bei den Mietnebenkosten steht aber erst nach der abschließenden Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2008 durch die Mieter fest.

Erstmals fielen Kosten für den Beirat an. Das Budget wurde geringfügig um T€ 0,1 überschritten, weil mit den drei Beiräten eine einheitliche Vergütung von jeweils T€ 1,7 vereinbart wurde. Allerdings enthält dieser Betrag neben der Vergütung für die Beiratstätigkeit pauschal sämtliche Spesen, insbesondere die Reisekosten.

Die mit jeweils T€ 1,0 kalkulierte Haftungsvergütung für den jeweiligen Komplementär der beiden Objektgesellschaften und der Fonds KG entstand in planmäßiger Höhe von zusammen T€ 3,0.

Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Einsparung T€ 3,7

Die nicht abziehbaren Vorsteuern in Höhe von T€ 3,4 betrafen ausschließlich die Fonds KG.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 einen Stand von T€ 1.356,2 auf und lag damit um **T€ 488,6** über dem Prospektwert von T€ 867,6.

Ermittlung Liquiditätsreserve	gemäß	Differenz	gemäß Jahres-
	Prospekt		
	T€	tion	zum 31.12.2008
	T€	T€	T€
Stand 31.12.2008	867,6		
ab-/zuzüglich:			
Finanz- und Investitionsplan 31.12.2007		431,2	
ab-/zuzüglich:			
Ergebnis aus laufender Rechnung 2007		92,0	
Minderausschüttung 2007		0,7	
Anlagenzugänge 2007		- 7,3	
Steuerabzugsbeträge 2007		- 1,2	
Ergebnis aus laufender Rechnung 2008		125,9	
Anlagenzugänge 2008		- 17,8	
Ausgleichsposten (Mehrung in Bilanz 2009)		- 134,9	
Stand zum 31.12.2008		488,6	1.356,2

Der Ausgleichsposten von T€ 134,9 beruht auf zwei Positionen, die zwischen dem Soll-Ist-Vergleich und dem Jahresabschluss der Brühl KG abweichen. Wie sich erst nach der Erstellung des Jahresabschlusses herausstellte, wurden die voraussichtlichen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2008 mit einem zu niedrigen Wert bilanziert.

Ferner wurden im Soll-Ist-Vergleich nur die Mieteinnahmen angegeben, die für Ausschüttungen an die Fonds KG zur Verfügung stehen, während in der Einnahmen-Überschuss-Rechnung auch die Mieterlöse erfasst wurden, die an die GEG als Vorabauschüttung fließen. Damit die sich aus dem Jahresabschluss der Brühl KG ergebende Liquiditätsreserve mit dem Soll-Ist-Vergleich übereinstimmt, wurde der oben angegebene Ausgleichsposten gebildet, der in der Bilanz 2009 zu einer entsprechenden Mehrgang der Liquiditätsreserve führt. De facto läge also die Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 nicht bei T€ 1.356,2, sondern bei T€ 1.491,1, was zu einer Verbesserung der Liquiditätsreserve von insgesamt sogar T€ 623,5 führt.

Unter IX. finden Sie eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2008.

Die Liquiditätsreserve von T€ 1.356,2 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2008

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	707,3		
Sonstige Vermögensgegenstände	419,2		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>584,1</u>	1.710,6	
2. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	1.710,6
abzüglich			
3. Rückstellungen		31,8	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	126,1		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>189,7</u>	315,8	
5. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6,8</u>	<u>354,4</u>
Liquiditätsreserve zum 31.12.2008			1.356,2

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

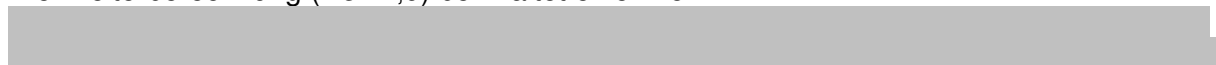
Sämtliche Forderungen betreffen die Brühl KG. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	■
Nebenkostenabrechnung 2006	■
Nebenkostenabrechnung 2007	■
Nebenkostenabrechnung 2008	■
Weiterberechnung/Auslagenerstattung	■
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG	■
Summe	707,3

Lediglich gegen einen Mieter bestehen zum Berichtszeitpunkt noch Forderungen aus Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen (T€ 31,3). Hierüber wurde zwar im August 2009 ein gerichtlicher Vergleich geschlossen, der jedoch vom Mieter nicht eingehalten wurde, so dass Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet wurden. Das Mietverhältnis ist zwischenzeitlich beendet.

Bis auf T€ 25,3 sind sämtliche Forderungen gegen die Mieter aus den Nebenkostenabrechnungen 2006/2007 ausgeglichen. Diese betreffen zwei Mieter, bei denen bisher noch keine Einigung über bestimmte Umlagen erzielt werden konnte. Die Nebenkostenabrechnung 2008 konnte zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht erfasst werden, weil die Heizkostenabrechnung noch nicht vorlag. Der Wert ist daher pauschal angesetzt.

Die Weiterberechnung (T€ 17,9) beinhaltet einen von



Die Forderungen gegen die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG betreffen die Mietgarantie (T€ ■), auf Leerstände entfallende Nebenkosten (T€ ■ für 2006 und T€ ■ für 2007) sowie Auslagenerstattungen für Mängelbeseitigungen (T€ ■).

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Fonds KG	0,2
Brühl KG	383,7
Euskirchen KG	35,3
Summe	419,2

Bei der Fonds KG handelt es sich um verauslagte Kosten für eine Gesamtrechtsnachfolge.

Die Forderungen der Brühl KG bestehen gegenüber dem Finanzamt aus Vorsteuern, die erst im Folgejahr abzugsfähig sind (T€ ■■■) und der GEG (T€ ■■■).

Bei der Euskirchen KG sind Auslagenerstattungen gegenüber der GEG (T€ ■■■) erfasst, die mit dem restlichen Kaufpreisanspruch verrechnet werden. Ferner handelt es sich um noch nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge (T€ 1,1), einen Anspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2008 (T€ 0,9), eine Versicherungsentschädigung (T€ 0,6) sowie zwei Kleinbeträge (zusammen T€ 0,1).

Die zum 31.12.2008 insgesamt gegenüber der GEG bestehenden Forderungen haben sich zum Jahresende 2009 durch Zahlungen bzw. Verrechnungen vorbehaltlich endgültiger Abrechnung der Mietgarantie auf T€ ■■■ reduziert.

Die Beteiligung über T€ ■■■ ist zur Sicherung derartiger Ansprüche an die Fonds KG abgetreten. Die Tilgung der Forderung erfolgt bislang durch Verrechnung mit Ausschüttungsansprüchen, die hieraus in Höhe von T€ ■■■ p. a. anfallen sowie gegebenenfalls durch den Einbehalt von Mieten, die über die Jahresmiete von T€ 2.750,0 hinausgehen und der GEG vertraglich zustehen.

Alle anderen, unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen wurden zwischenzeitlich vereinnahmt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München und Luxemburg auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

	T€
Fonds KG	17,7
Brühl KG	63,1
Euskirchen KG	503,3
Summe	584,1

Rückstellungen

	T€
Fonds KG	2,4
Brühl KG	23,1
Euskirchen KG	6,3
Summe	31,8

Die Rückstellungen betreffen in Höhe von T€ 11,6 die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse 2008 aller drei Gesellschaften (Fonds KG: T€ 2,4; Brühl KG: T€ 6,1; Euskirchen KG: T€ 3,1), noch nicht festgesetzte Gebühren für die Oberflächenentwässerung der Giesler-Galerie (T€ 17,0) und die Nebenkostenabrechnung 2008 für Euskirchen (T€ 3,2).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Fonds KG	0,1
Brühl KG	47,7
Euskirchen KG	78,3
Summe	126,1

Die Verbindlichkeiten der Fonds KG betreffen verauslagte Kosten für den Vollzug eines Gesellschafterwechsels.

Verbindlichkeiten der Brühl KG:

➤ Stadtwerke Brühl (Strom, Gas, Wasser, Müllgebühren)	T€	█
➤ B.O.B. (Sicherheitsdienst)	T€	█
➤ Elektro-IMO (Ladenausbau Backshop Eich)	T€	█
➤ Aircon-Technik (Reparaturarbeiten)	T€	█
➤ TÜV Rheinland (Prüfungskosten)	T€	█
➤ Diverse Kleinbeträge	T€	█

Verbindlichkeiten der Euskirchen KG:

➤ GEG (restlicher Kaufpreisanspruch)	T€	█
➤ Regionalgas Euskirchen (Gaslieferung)	T€	█
➤ Stadt Euskirchen (Müllgebühren)	T€	█
➤ Thoben & Koch (Reinigung Dach)	T€	█
➤ Stubs Dienstleitungen (Parkplatzreinigung)	T€	█

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Fonds KG	0,3
Brühl KG	176,0
Euskirchen KG	13,4
Summe	189,7

Bei der Fonds KG konnte wegen eines Gesellschafterwechsels für diesen Gesellschafter die laufende Ausschüttung für die Monate Oktober bis Dezember 2008 erst im Januar 2009 vorgenommen werden. Der entsprechende Betrag wurde daher als sonstige Verbindlichkeit erfasst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten der Brühl KG betrafen einbehaltene Ausschüttungsansprüche der GEG (T€ █), Verbindlichkeiten aus den Umsatzsteuervoranmeldungen für November und Dezember 2008 und der Jahreserklärung 2008 (T€ 45,0) sowie Mietkautionen (T€ 32,0).

Bei der Euskirchen KG ergab sich aus der Nebenkostenabrechnung 2008 ein Guthaben für einen Mieter (T€ 1,3), während die Verbindlichkeiten aus den Umsatzsteuervoranmeldungen für November und Dezember 2008 sowie aus der Jahreserklärung 2008 T€ 13,4 betragen.

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden im Jahr 2009 ausgeglichen bzw. verrechnet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position betraf bei der Brühl KG eine bereits im Dezember 2008 eingegangene Miete für Januar 2009.

3. Steuerliches Ergebnis 2008

Auf eine Beteiligung an der Fonds KG in Höhe von € 100.000 entfällt im Geschäftsjahr 2008 ein Überschuss aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von

€ 3.058.

Wie im Vorjahr ist die Unterschreitung des planmäßigen Ergebnisses (€ 3.873) in erster Linie auf den hohen Forderungsbestand zum Bilanzstichtag zurückzuführen. Steuerlich gesehen gelten nämlich Erträge bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung erst bei ihrem Zufluss als vereinnahmt, hingegen sind in der Handelsbilanz bereits Forderungen bei ihrem Entstehen ertragswirksam zu erfassen.

Vom Finanzamt München-Abt. I, Karlstr. 9-11, 80333 München, wurde das steuerliche Ergebnis für 2007 mit Bescheid vom 24.03.2009 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2008 wurde beim Finanzamt München-Abt. I unter der Steuer-Nummer 144/235/50393 eingereicht.

Beachten Sie bitte folgenden Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG wird vom Finanzamt München I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

Der Feststellungsbescheid 2008 ergeht voraussichtlich im 1. Quartal 2010. Bis die entsprechende Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis an Ihr Wohnstättenfinanzamt weitergemeldet wird, dauert es erfahrungsgemäß einige Wochen. Sofern das steuerliche Ergebnis nicht mit dem Ihnen mitgeteilten Wert übereinstimmt, bitten wir um Rücksprache, damit von unserer Seite alles Weitere veranlasst werden kann.

4. Ausschüttungen 2008 und 2009

Die Ausschüttungen für die Jahre 2008 und 2009 erfolgten monatlich in prospektgemäßer Höhe mit 7,00 % p. a.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2009 beträgt € 55.017. Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009

erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswerts. Dadurch hat sich der Vorteil bei der Übertragung einer Beteiligung an der Fonds KG gegenüber einer Übertragung des gleichen Wertes in Geld weiter erhöht. Zum Vergleich: Prospektgemäß hätte der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2008 bei € 74.700 liegen sollen und zum 01.01.2009 hiervon nur geringfügig abweichen.

6. Zweitmarkt 2008

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

7. Kapitalbindung

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zuzüglich 5 % Agio) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) Steuerer- stattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Ab- weichung zum Prospekt
	€	€		€	€	€
2005	- 105.000					
2006	3.000	- 9.590				
2007	7.000	2.859				
2008	<u>7.000</u>	<u>3.058</u>				
Ist-Zahlen:	- 88.000	- 3.673	50 %	1.837	- 86.163	1.343
lt. Prospekt:	- 88.000	- 989	40 %	1.469	- 86.531	1.073
Abweichung:	0	- 2.684	30 %	1.102	- 86.898	805

Da die Ausschüttungen bisher plangemäß waren, beruht die positive Abweichung bei der Kapitalbindung auf dem niedrigeren steuerlichen Ergebnis.

1. Giesler-Galerie Brühl

a) Allgemeines

Anlässlich einer Studie über die Anziehungskraft des Einzelhandels für den Verbraucher im Rhein-Erft-Kreis wurde festgestellt, dass es den Kommunen zunehmend schwerer fällt, ihren Bürgern eine zentrale Versorgung vor Ort zu bieten. In den Innenstädten fehlt es an geeigneten Gewerbeflächen mittlerer Größe. Zudem würden immer mehr Fachgeschäfte schließen und Läden mit Billigartikeln nachrücken. Als Folge davon fließt Kaufkraft ab, weil die Verbraucher außerhalb ihres eigenen Wohnorts einkaufen.

Sicherlich nicht zuletzt wegen der Giesler-Galerie, die sich in den letzten drei Jahren zu einer festen Größe im Brühler Einzelhandel entwickelt hat, war in Brühl ein gegenläufiger Trend zu beobachten. Wie die Gesellschaft für Konsumforschung ermittelte, verbesserte sich die Kundenbindung von 74 Punkten im Jahr 2006 auf 89,3 Punkte im Jahr 2008. Die Punkte wurden errechnet aus der Kaufkraft einer Stadt und den Umsätzen, die der Einzelhandel erzielt. Sind es unter 100 Punkte, so fließt Kaufkraft ab, bei mehr als 100 Punkten werden zusätzliche Käufer aus dem Umkreis in die Stadt gelockt. Die Studie kommt abschließend zu dem Fazit, dass Brühl das klassische Einkaufserlebnis einer Innenstadt eher bietet als andere Städte im Kreis.

Die Tatsache, dass nach einer aktuellen Entscheidung der Telekom Brühl den Zuschlag für die Errichtung eines Call-Centers mit 700 neuen Arbeitsplätzen erhalten hat, wird die Kaufkraft mittelfristig weiter verbessern, wovon auch die Giesler-Galerie profitieren wird. Das Call-Center soll Ende 2010 seinen Betrieb aufnehmen.

b) Umsatzentwicklung 2008/2009

Aufgrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage hat auch der Einzelhandel, abgesehen von wenigen Ausnahmen, mit Umsatzrückgängen zu kämpfen. Von Branche zu Branche sind dabei unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Da die Hauptmieter nicht verpflichtet sind, Umsatzzahlen zu melden, können nur indirekt, wie zum Beispiel über die Belegung des Parkdecks, auf deren Geschäftsgang Rückschlüsse gezogen werden.



c) Vermietungsstand

In den Jahren 2008 und 2009 lag bis auf wenige Ausnahmen eine Vollvermietung aller Büro-, Praxis und Ladenflächen vor. Nachstehend werden Sie über aktuelle Entwicklungen bei bestimmten Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen informiert.

Gastronomiefläche im EG und 1. OG mit 703,41 m² (ehemals GIESLER'S Gaststättenbetriebs-GmbH)

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht über die Schließung der Gastronomieflächen im EG und 1. OG wegen der Insolvenz des Betreibers berichtet. Nach intensiven Bemühungen ist es gelungen, zwei neue Betreiber für die künftig aufgeteilten Gastronomieflächen zu finden. Dabei wurde mit Herrn Stefan Ziel und Herrn Ioannis Gerasimidis zwei erfahrenen Gastronomen der Vorzug vor anderen Bewerbern gegeben.

Herr Ziel, der seit über 20 Jahren als Küchenchef in namhaften Restaurantbetrieben sowie teilweise auch selbständig tätig war, hat die Mietfläche im 1. OG im Juni 2009 übernommen und im August unter dem neuen Namen Restaurant „Auszeit“ eröffnet.

[REDACTED]

[REDACTED]

Der Mietvertrag weist eine Laufzeit von ■ Jahren auf, wobei eine Staffelmiete vereinbart wurde, die bei einer monatlichen Kaltmiete von € ■ beginnt und sich im zweiten und dritten Mietjahr auf € ■ erhöht.

Bereits im Juni 2009 hat Herr Gerasimidis, ein seit Jahren in Brühl erfolgreicher und angesehener Gastwirt, die früher als Café genutzten Flächen im EG übernommen. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis ■ bei einer monatlichen Kaltmiete von € ■. Trotz der Tatsache, dass den beiden neuen Gastronomen zunächst eine den Mietgaranten treffende mietfreie Zeit eingeräumt wurde (es waren ab Übergabe nur die Nebenkostenvorauszahlungen zu entrichten), tat sich auch Herr Gerasimidis in den ersten Monaten sehr schwer.

[REDACTED]

[REDACTED]

Ladenfläche im 1. OG mit 327,69 m² (ehemals Buchhandlung Köhl bzw. Outlet-Shop)

Die neben dem Restaurant „Auszeit“ im 1. OG gelegene Ladenfläche wurde bis 31.07.2009 vom Betreiber eines Designer Outlet-Geschäfts genutzt. Obwohl eigentlich durch die Wiedereröffnung des Restaurants eine höhere Frequenz dieses Bereichs erwartet wurde, hat man das Mietverhältnis nicht zuletzt wegen schleppender Mietzahlungen nicht verlängert. Mietausfälle treffen den Altgesellschafter GEG, da dieser Mietvertrag zu Einnahmen führt, die über die kaufpreisrelevanten jährlichen Miete von T€ 2.750,0 liegen und demzufolge aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für einen bestimmten Zeitraum der GEG zustehen. Aktuell zeichnet sich jedoch eine erfreuliche Entwicklung bezüglich einer Neuvermietung ab, weil sich ein bisher im Objekt ansässiger Mieter für die Übernahme interessiert. Über die weitere Entwicklung werden Sie im nächsten Geschäftsbericht informiert.

III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



Ladenfläche im EG Shop 12 mit 109,94 m² (ehemals [REDACTED])

[REDACTED]

Sämtliche zwischenzeitliche Bemühungen für eine Neuvermietung haben bisher zu keinem Ergebnis geführt. Einerseits lagen die Mietpreisvorstellungen der GEG, die im Rahmen ihrer Erstvermietungsgarantie bei Neuvermietungen ein Mitspracherecht besitzt, auf einem relativ hohen Niveau, so dass von Vorneherein eine Reihe von Bewerbern ausgeschieden ist. Andererseits sollte in Absprache mit der Centerverwaltung an dieser exponierten Stelle auf eine Nutzung Wert gelegt werden, die dem Niveau der Giesler-Galerie entspricht.

Zuletzt wurden ernsthafte Verhandlungen mit dem Betreiber eines asiatischen Restaurants geführt, der seine Bereitschaft erklärt hat, sämtliche für die Nutzungsänderung erforderlichen Baumaßnahmen selbst zu finanzieren. Zudem würden alle genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Obwohl dieser Interessent eine höhere Miete akzeptieren würde, als zwei weitere potentielle Nachmieter, ist noch offen, wem letztlich der Vorzug gegeben wird. Insbesondere wegen eines etwaigen Überangebotes im Gastronomiebereich und auch wegen der erheblichen Umbaumaßnahmen wird die Vermietung als asiatisches Restaurant kritisch betrachtet.

Ladenfläche im EG Shop 9 mit 37,71 m² (ehemals Stefan Grosch)

Herr Stefan Grosch, der seit Eröffnung der Giesler-Galerie einen Schuh- und Schlüsseldienst betrieben hat, bemühte sich bereits seit längerer Zeit um einen Nachmieter, weil er unter den gegebenen Umständen nach seinen Angaben nicht auskömmlich wirtschaften könne. Zu den gegebenen Konditionen ist es jedoch bisher weder ihm noch der Centerverwaltung gelungen, einen gleichwertigen Nachmieter zu finden.

Vor diesem Hintergrund hat er im Frühjahr 2009 einen geringfügigen Feuchtigkeitsschaden aufgrund einer Undichtigkeit an einer Außentreppe zum Anlass genommen, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Da bereits nach kurzer Leerstandszeit mit Herrn Justus Katzmarzyk ein adäquater Nachmieter gefunden werden konnte, der noch dazu mit seinem Blumenladen zu einer Abrundung des Branchenmix in der Giesler-Galerie beiträgt, wurde unter Abwägung der Chancen und Risiken von einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Vormieter Abstand [REDACTED] genommen.

[REDACTED]

Der Mietvertrag mit Herrn Katzmarzyk weist eine Laufzeit bis [REDACTED] auf; die monatliche Kaltmiete beträgt ab dem zweiten Mietjahr € [REDACTED] (im ersten Mietjahr € [REDACTED]). Bislang hat sich der Mieter so gut etabliert, dass er erwägt, sobald wie möglich in eine größere Fläche umzuziehen, sofern sich hierfür eine Möglichkeit ergibt.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vermietung des ehemaligen Sudhauses

Erfreulicherweise konnte auf Initiative des Centerverwalters, Herrn König, in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister der Stadt Brühl, Herrn Kreuzberg, das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Sudhaus im Zentrum der Giesler-Galerie einer Nutzung zugeführt werden. Im März 2009 wurde mit dem örtlichen Karnevalsverein „Fidele Bröhler-Falkenjäger“ ein [REDACTED] Mietvertrag abgeschlossen. Die jährliche Miete beträgt € [REDACTED]. Mietzahlungsbeginn war zum [REDACTED]

Für die Instandsetzung und den Ausbau der insgesamt 200 m² großen Mietfläche wurden vom Verein, teilweise über Spenden, T€ 140 aufgewendet. Der Beirat der Fondsgesellschaft konnte sich anlässlich der letzten Beiratssitzung ein Bild von den vorbildlich restaurierten Mietflächen, die als Übungs- und Lagerflächen dienen, machen. Über den so genannten Falkenjäger-Corpsappell können Sie über die Internet-Adresse www.bruehl-tv.de/falkenjager-corppsapell-2010-in-der-giesler-galerie ein Video über die Veranstaltung öffnen, bei der die Giesler-Galerie mit dem Sudhaus im Mittelpunkt des Brühler Karnevals steht.

Fazit:

Derzeit erzielt die Brühl KG aus der Vermietung von Büro-, Praxis und Ladenflächen monatliche Mieteinnahmen von T€ [REDACTED]. Dieser Wert liegt knapp über der von der Mietgarantie abgesicherten Grenze von T€ [REDACTED]. Da dem Altgesellschafter GEG über einen bestimmten Zeitraum die über diesen Wert hinausgehenden Erlöse als Vorabgewinn zustehen, partizipiert die Fondsgesellschaft neben der natürlich angestrebten Vollvermietung der Giesler-Galerie langfristig nur über einen höheren Ertragswert an dieser Entwicklung.

Andererseits sind nach vertraglicher Vereinbarung etwaige Mietausfälle durch die GEG über die Mietgarantie abgesichert, so dass die Jahresmiete von T€ 2.750 nicht unterschritten werden kann. Hinzu kommen weitere Mieterlöse, wie zum Beispiel aus der Vermietung von zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, Ständen, Werbeanlagen und dem ehemaligen Sudhaus an die Karnevalsgesellschaft, die nicht von der oben geschilderten Gewinnabführungsregelung betroffen sind.

Bröhler Falkenjäger

Alter Turm, neuer Verein

Von Bettina Jochheim, 05.06.09, 17:25h

Die Bröhler Falkenjäger renovieren ihr neues Quartier. Albert Damaschke ist Vorsitzender des Fördervereins "Alter Sudturm". Dieser wurde am Donnerstag gegründet.



Die Idee, einen Förderverein zu gründen, stammt von den Mitgliedern der KG Fidele Bröhler Falkenjäger. Vorsitzender des neuen Vereins ist Albert Damaschke (2.v.r.). BILD: JOCHHEIM

Brühl Einen Namen fürs neue Quartier gibt es inzwischen: Die Herberge der Fidelen Bröhler Falkenjäger Blau-Gold im Turm der Brühler Giesler-Galerie trägt ab sofort offiziell den Namen "Alter Sudturm". Und in ebendiesem Turm wurde am Donnerstagabend ein Förderverein gegründet. Dessen Ziel ist die Sanierung und Instandhaltung des 18 Meter hohen Turms.

22 Brühler - zum Großteil aus den Reihen der großen Karnevalsgesellschaft - zählen zu den Gründungsmitgliedern des neuen Vereins, beurkundet wurde dies von dem Brühler Notar Dr. Wolfgang Welter. Die erste Unterschrift leistete - noch vor Bürgermeister Michael Kreuzberg - Getränkegroßhändler Hans-Peter Kau. Und es gibt - immerhin - auch zwei Frauen, die sich künftig um das Wohl des Turms kümmern werden: Ellen Thoben-Kreuzberg und ihre Tochter Katja Thoben-Vieth.

Zum Vereinsvorsitzenden wurde Albert Damaschke gewählt, sein Vertreter ist Peter Bädorf. **Geschäftsführer ist Karl-Heinz König**, Werner Sonntag hat das Amt des Schatzmeisters inne. Der gesamte Vorstand wurde einstimmig gewählt.

Bekanntlich haben die Bröhler Falkenjäger, die ihren Verein 1973 gründeten, den Sudturm kürzlich von dessen Eigentümerin, der Münchner ILG, für 15 Jahre mit der Möglichkeit einer zweimaligen Verlängerung um jeweils fünf Jahre gepachtet. Die Miete beträgt 5000 Euro pro Jahr. Die Kosten der Sanierung trägt der Verein. Und so sind die Brühler Jecken schon seit Wochen damit beschäftigt, in Eigenregie und Handarbeit große Tanks, Trichter und eine tonnenschwere Gerstenpresse zu zerlegen - schließlich war der Turm Teil der Giesler-Brauerei. Neue Stromkabel wurden verlegt, die Wände werden in Kürze mit einem Hochdruckreiniger abgespritzt. "Wir haben hier bisher etwa neun bis zehn Tonnen Eisen rausgeschleppt", berichtet Friedel Binzenbach, Präsident der Fidelen Bröhler Falkenjäger. Vor allem die Tanks, die mehrfach beschichtet gewesen seien, hätten sich dem Schneidbrenner massiv widersetzt.

Dieser Artikel wurde mit freundlicher Genehmigung dem KÖLNER STADT-ANZEIGER (www.ksta.de) vom 05.06.2009 entnommen.

Vermietungsstand per 31.12.2009

Mieter	Nutzung	Fläche (inkl. Nebenfläche) m ²
REWE Großflächengesellschaft	SB-Warenhaus (toom)	
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter	
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt	
Heinrich Deichmann-Schuhe	Schuhfachmarkt	
Takko Holding GmbH	Textil	
REWE Unterhaltungselektronik	Elektrofachmarkt (ProMarkt)	
Inten GmbH	Apotheke	
Monika Eich	Backshop	
Justus Katzmarzyk	Blumengeschäft	
Lotto im Marktkauf	Lotto/Toto/Zeitschriften	
Buddelei-Mode	Textil	
Leerstand		
BONITA GmbH & Co. KG	Textil	
mister*lady GmbH	Textil	
McPaper AG	Bürobedarf /Geschenkartikel	
Leerstand		
Eiscafé Gelateria Veneto GbR	Café	
C&A Mode KG	Textil	
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat	
Optik Jahn GmbH	Optik	
Charles Vögele	Textil	
Hassan Salame	Phone-Shop	
Ernsting's GmbH & Co. KG	Textil	
Werner Fleisch- und Wurstwaren	Imbiss, Metzgerei	
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei, Café	
Rina und Hans Ferrand	Frisör	
Ioannis Gerasimidis	Café	
Stefan Ziel	Gastronomie	
Game Stop Deutschland GmbH	Computerspiele	
VSW Verlag Schlossbote	Büro	
Leerstand		
Astrid Braun	Fitnessstudio Mrs. Sporty	
Domizil	Hausverwaltung	
Dr. Katrin Edelmann	Facharztpraxis	
Stadtwerke Brühl GmbH	Parkplatzbewirtschaftung	
Summe:		18.473,54
	Aktuelle Jahresmiete €	
	Garantierte Jahresmiete €	2.750.000

Zusätzlich zu den oben dargestellten Vermietungen werden Einnahmen erzielt aus der Vermietung von 19 Stellplätzen, der Vermietung des Sudhauses an die Karnevals-gesellschaft (Mietzahlungsbeginn 01.02.2010) und aus der Vermietung von Werbe- und Aktionsflächen.

Fazit:

Die für die Jahre 2008 und 2009 bezahlten Ausschüttungen von jeweils 7,00 % p. a. wurden damit nicht nur erwirtschaftet, sondern es wurden aufgrund von Einnahmenmehrungen und Ausgabeneinsparungen zudem noch Liquiditätsmehrungen von T€ 125,9 im Berichtsjahr sowie voraussichtlich T€ 20 im Jahr 2009 erzielt (Einnahmen: + T€ 17; Ausgaben: - T€ 68; kein Mietausfall: + T€ 71).

2. Fachmarktzentrum Euskirchen

a) Vertragliche Grundlagen

Hinsichtlich der Abwicklung des Kaufvertrages mit der GEG haben sich im vergangenen Jahr Veränderungen ergeben. Der mit dem größten europäischen Waschstraßenbetreiber, der IMO Autopflege GmbH, abgeschlossene Pachtvertrag wurde vom Mieter, nachdem er die Aufforderung erhalten hat, sein Mietzahlungen ab 01.03.2009 aufzunehmen, mit Schreiben vom 25.03.2009 widerrufen bzw. fristlos gekündigt. Als Grund hierfür wurde zum einen die Nichteinhaltung formeller Bestimmungen bei Vertragsunterzeichnung angeführt und zum anderen die Tatsache, dass bis März keine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegen würde.

Begründet wurde die fehlende Bestandskraft der bereits im Oktober 2008 erteilten Baugenehmigung damit, dass es nicht gelungen sei, die Erfordernisse der Baubehörden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erfüllen. Hieran hätte auch der von der Fondsverwaltung ergangene Hinweis auf das Brandschutzkonzept und die Einhaltung der darin genannten Bestimmungen zur Löschwasserversorgung nichts geändert.

Erkenntnisse darüber, ob sich der Mieter aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus oder aus anderen Gründen aus dem Vertragsverhältnis lösen wollte, liegen nicht vor. Seitens der Fondsgeschäftsführung wurden in Absprache mit der GEG zunächst juristische Schritte bis hin zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung erwogen, um den Mieter zur Einhaltung seiner vertraglichen Verpflichtungen zu bewegen. Die GEG, deren wirtschaftliche Interessen durch den Wegfall des Mietvertrages tangiert waren, hat sich letztendlich nicht bereit erklärt, die über die rechtliche Vorprüfung des Sachverhalts hinausgehenden Rechtsanwalts- und Gerichtskosten zu übernehmen.

Als Konsequenz wurde der an die GEG vorzeitig gegen Bürgschaft bezahlte Kaufpreis für die Waschstraße in Höhe von € [REDACTED] zurückgefordert. Der Mietausfall von € [REDACTED]/Monat für den Zeitraum zwischen dem kaufvertraglich vereinbarten Mietzahlungsbeginn ([REDACTED]) und der Rückzahlung des Kaufpreises am [REDACTED], wird als Ausgleich für die vorzeitige Kaufpreiszahlung bei der Kaufpreisabrechnung mit der GEG berücksichtigt.

Da noch keine endgültige Einigung mit der GEG über weitere Gegenrechnungen, insbesondere über die vom Wasserwirtschaftsamt zusätzlich geforderten Entwässerungsmaßnahmen in der Anlieferzone von HIT und ALDI erzielt wurde, konnte bisher keine Endabrechnung des Kaufpreises erfolgen.

b) Vermietungsstand per 31.12.2009

Mieter	Fläche	Miete/m ²	Miete/Monat
	m ²	EUR	EUR
HIT Handelsgruppe (Verbrauchermarkt)	3.880,00	[REDACTED]	[REDACTED]
ALDI GmbH & Co. KG	1.483,65	[REDACTED]	[REDACTED]
HIT Handelsgruppe (Getränkemarkt)	605,00	[REDACTED]	[REDACTED]
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	1.008,73	[REDACTED]	[REDACTED]
Dagmar Roessler	612,00	[REDACTED]	[REDACTED]
Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)	201,17	[REDACTED]	[REDACTED]
Summe	7.790,55	[REDACTED]	[REDACTED]

III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



Nachfolgend wird über Veränderungen bei den oben dargestellten Mietverhältnissen berichtet.

Rückwirkend zum 01.01.2008 wurde der bisherige Mietverhältnis mit der „Das Futterhaus“ – Franchise GmbH & Co. KG auf Wunsch von Futterhaus auf die Franchisenehmerin, Frau Dagmar Roessler, zu gleichen Bedingungen wie bisher übergeleitet.

Mit Wirkung zum 23.03.2009 hat sich gemäß mietvertraglicher Vereinbarung die monatliche Miete beim Apotheker, Herr Dr. Mamedi, von bisher € [REDACTED]/m² auf nunmehr € [REDACTED] Wie bereits anderweitig ausgeführt wurde, war aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen für die Apotheke kein Kaufpreis zu entrichten.

Gegenüber der Kalkulation betragen derzeit die jährlichen Mieteinnahmen (also ohne Waschstraße) T€ [REDACTED]. Sie liegen damit - ohne Auswirkung auf die Höhe des Kaufpreises - um T€ [REDACTED] höher als der Prospektwert von T€ 781,6.

Ausblick:

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht die Möglichkeit der Ausschöpfung eines zusätzlichen Baurechts mit der Schaffung weiterer Fachmärkte erwähnt. Nach dem Rückzug der IMO Autopflege GmbH hat sich zudem eine neue Situation ergeben. Einerseits kann das bisherige Baurecht für die Waschstraße von einem anderen Betreiber (eine entsprechende Anfrage liegt bereits vor) ausgeschöpft werden, andererseits wird nach wie vor die Ansiedlung weiterer Fachmärkte ins Kalkül gezogen.

Energieausweis:

Nachfolgend sind die Energieausweise für die Mietflächen von ALDI und dem HIT Verbrauchermarkt abgedruckt. Dabei ist zu erkennen, dass die beiden Fachmärkte hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs einen sehr günstigen Wert aufweisen, der deutlich unter dem Vergleichswert anderer Gebäude liegt. Dies gilt auch für den Stromverbrauch, der stärker vom individuellen Verhalten des Mieters und den technischen Einrichtungen abhängt.

Der Energieausweis für die neuen Fachmärkte wird in diesem Jahr erstellt, sobald der Energieverbrauch der ersten drei Mietjahre vorliegt. Der danach zu erstellende Energieausweis nach Verbrauch ist wesentlich kostengünstiger und gleichzeitig transparenter für den Nutzer als der nach dem Energiebedarf.

c) Energieausweis ALDI Discountmarkt


ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.10.2019

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Handel Food bis 2000 qm
Adresse	Georgstr.22a, 53879 Euskirchen
Gebäudeteil	ALDI SB-Markt
Baujahr Gebäude	2005
Baujahr Wärmeerzeuger	2005
Baujahr Klimaanlage	
Nettogrundfläche	1289,36 m ²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Anderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

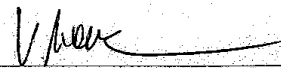
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Fußhüller
Gebäudeenergieberater HWK
Vera Keulen Dipl. Ing. FH
Schebenstr.23 53332 Bornheim

23.10.2009

Datum



Unterschrift des Ausstellers

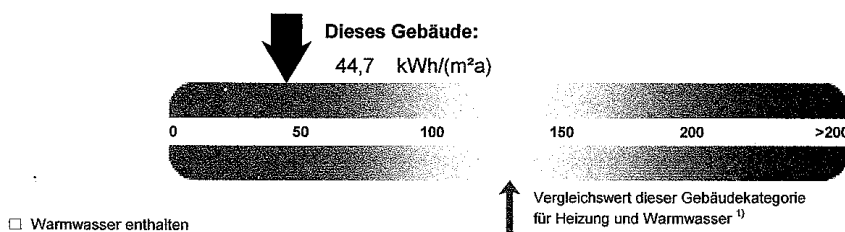
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

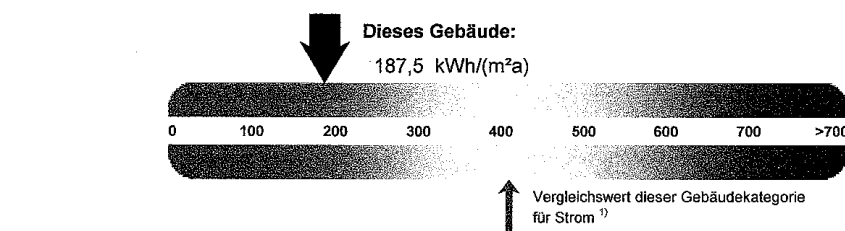
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Heizenergieverbrauchskennwert



Stromverbrauchskennwert



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Heizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges:

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.10.2005	31.10.2006	55997	—	1,17	46,7	—	46,7
Erdgas E	01.11.2006	31.12.2007	55955	—	1,18	43,9	—	43,9
Erdgas E	01.01.2008	30.09.2008	30499	—	1,37	43,1	—	43,1
Durchschnitt								44,7

Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m²a)]
von	bis		
01.01.2006	31.12.2006	233.073	187,5
01.01.2007	31.12.2007	243.778	
01.01.2008	31.12.2008	249.196	

Gebäudekategorie

Gebäudekategorie Handel Food bis 2000 qm

Sonderzonen

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das
Hottgenrot Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie Gebäude: Georgstr. 22a, 53879 Euskirchen

d) Energieausweis HIT Verbrauchermarkt

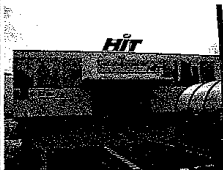
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 26.10.2019

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Handel Food über 2000 qm
Adresse	Georgstr., 53879 Euskirchen
Gebäudeteil	HIT SB-Markt
Baujahr Gebäude	2005
Baujahr Wärmeerzeuger	2005
Baujahr Klimaanlage	2005
Nettogrundfläche	3461,94 m ²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Fußhöller
Gebäudeenergieberater HWK
Vera Keulen Dipl. Ing. FH
Schebenstr.23 53332 Bornheim

27.10.2009

Datum


Unterschrift des Ausstellers

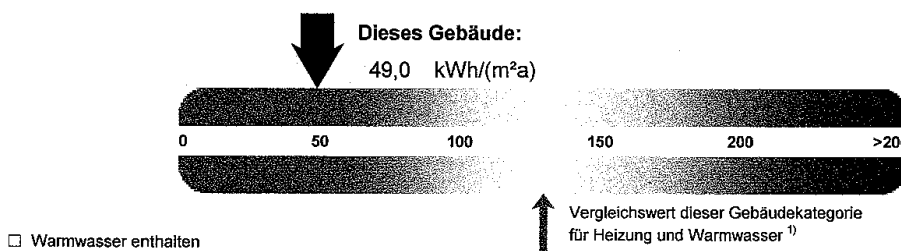
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

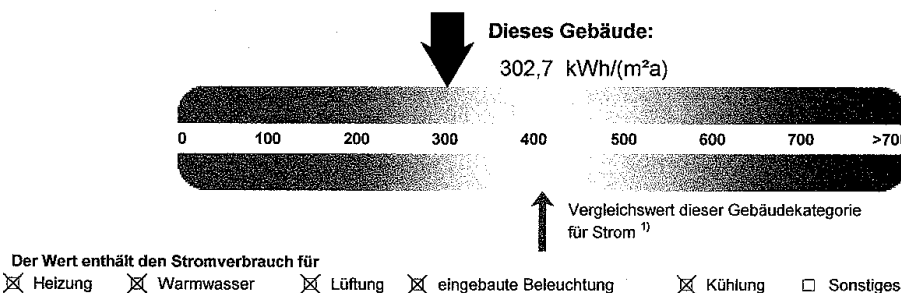
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Heizenergieverbrauchskennwert



Stromverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2006	31.12.2006	222361	—	1,20	77,1	—	77,1
Erdgas E	01.01.2007	31.12.2007	85778	—	1,25	31,0	—	31,0
Erdgas E	01.01.2008	31.12.2008	116837	—	1,16	39,0	—	39,0
Durchschnitt								49,0

Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert	Kennwert [kWh/(m ² a)]
von	bis	[kWh]	
01.01.2006	31.12.2006	972.998	302,7
01.01.2007	31.12.2007	1.048.270	
01.01.2008	31.12.2008	1.125.057	

Gebäudekategorie

Gebäudekategorie Handel Food über 2000 qm

Sonderzonen

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
 Hotzenrotz, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
 Gebäude: Georgstr., 53879 Euskirchen

Bericht des Beirats über die 3. Beiratssitzung am 25.11.2009

Teilnehmer:

Herr Friedhelm Müller	Beiratsmitglied
Herr Thomas Neu	Beiratsmitglied
Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Zum ersten Mal konnte eine Beiratssitzung vor Ort in der Giesler-Galerie mit allen Beiräten abgehalten werden. Besonderes Augenmerk wurde daher auf das Erscheinungsbild der beiden Fondsobjekte in Brühl und Euskirchen gelegt.

Bei seiner Begrüßung in den Räumen der Domizil Hausverwaltung erwähnte Herr Hauch, dass sich der Geschäftsführer von Domizil, Herr König, vor kurzem dafür entschieden hat, sein komplettes Büro in die Giesler-Galerie zu verlagern und den bisherigen zweiten Standort in der unmittelbar benachbarten Mühlenstraße aufzugeben. Sollte sich in Zukunft ein weiterer Raumbedarf ergeben, so könne sich Herr König auch vorstellen, die in Kürze frei werdenden Räume der Musikschule mit zu übernehmen.

Seine Erläuterung des Soll-Ist-Vergleichs für 2008 beginnt Herr Hauch mit den Mieteinnahmen. Bei der Giesler-Galerie ergaben sich nach Abzug der dem Mietgaranten GEG zustehenden Erlöse geringfügig höhere Einnahmen als die garantierte Miete von T€ 2.750, die im wesentlichen auf zusätzliche Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen in der Anlieferzone zurückzuführen sind.

Bei den Fachmärkten in Euskirchen hingegen sind die Mehrmieten darauf zurückzuführen, dass durch die Erweiterung der mietzinsrelevanten Fläche von ALDI und die neu hinzugekommene Apotheke, für die kein zusätzlicher Kaufpreis bezahlt werden musste, höhere Erlöse erzielt wurden, als ursprünglich vorgesehen. Hier führt Herr Hauch weiter aus, dass sich bei den aktuellen Mietansätzen eine Vermögensreserve von rund T€ 678 ergibt, wenn man den vereinbarten Kaufpreisfaktor von 13,0 zugrunde legt und den zurückgeflossenen anteiligen Kaufpreis für die Waschstraße einbezieht.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2008 keine Mietausfälle absehbar waren, konnte der hierfür vorgesehene Betrag von T€ 70,6 voll als Einsparung ausgewiesen werden. Die Zinseinnahmen lagen erheblich über den Prospektwerten. Hierzu haben in erster Linie die im Jahr 2008 noch erfreulich hohen Festgeldzinsen beigetragen. Andererseits wurden zusätzliche Einnahmen aus der Vorfinanzierung von Baukosten für den Ausbau des Ärztehauses in der Giesler-Galerie erzielt.

Bei den Ausgaben fielen die Einsparungen bei den Reparaturaufwendungen auf, während es bei den Nebenkosten zu Mehraufwendungen kommen wird, die im wesentlichen auf den seit 01.04.2008 tätigen Sicherheitsdienst beruhen, der nach Einschätzung der Hausverwaltung unbedingt erforderlich ist. Von den Großmietern sind diese Aufwendungen nach den mietvertraglichen Regelungen allerdings nicht zu übernehmen.

Die endgültigen Mehraufwendungen bei den Nebenkosten, so führt Herr Hauch weiter aus, stünden jedoch noch nicht fest, da die diesbezüglichen Abrechnungen gegenüber den Mietern noch nicht erstellt werden konnten. Der negative Saldo bei den Nebenkosten wird sich im Jahr 2009 weiter erhöhen, weil von der Hausverwaltung seit Jahresbeginn auch zusätzlich Centermanagementaufgaben wahrgenommen werden, die monatlich mit T€ █ vergütet werden. Sowohl die Leistungen des Sicherheitsdienstes als auch des Centermanagements können nur etwa zur Hälfte auf die Mieter umgelegt werden.

Unter Berücksichtigung von diversen Anschaffungskosten, wie zum Beispiel für den Ausbau des Backshops von Frau Eich oder die Absperrung der vermieteten Stellplätze, ergibt sich rechnerisch eine Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.356,2, die um T€ 488,6 über dem Planwert liegt.

Beim Nachweis der Liquiditätsreserve über die einzelnen Bilanzpositionen des konsolidierten Jahresabschlusses der beiden Objektgesellschaften und der Fonds KG fällt der hohe Forderungsbestand auf. Herr Hauch weist hier darauf hin, dass es sich dabei fast ausschließlich um Forderungen gegen den Generalübernehmer GEG und die Mieter handelt.

Bei der GEG sei im Laufe dieses Jahres bereits ein erheblicher Forderungsabbau erreicht worden. Selbst für den Fall, dass die GEG aufgrund aktueller Entwicklungen keine Zahlungen mehr leistet, ist vorgesorgt. Denn dann wären die Außenstände in spätestens zweieinhalb Jahren durch den Einbehalt der Ausschüttungen auf die Beteiligung der GEG an der Brühl KG und durch Überschüsse aus den Mieteinnahmen erledigt.

Die Forderungen gegen die Mieter betrafen im wesentlichen die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2006 und 2007. Bis auf zwei Ausnahmen seien sämtliche Forderungen vereinbart worden. Nachdem die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter erst mit Wirkung zum 01.01.2009 an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden konnten, ist letztmals für das Jahr 2008 mit einer ähnlich hohen Nachzahlungsforderung wie im Vorjahr zu rechnen. Deren genaue Höhe konnte zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht angegeben werden, sondern musste im Wege einer sachgerechten Schätzung ermittelt werden.

Die steuerlichen Ergebnisse des Berichtsjahres liegen nach den Ausführungen von Herrn Hauch ähnlich wie in den Vorjahren unter den Prospektwerten, was auf den oben geschilderten hohen Forderungsbestand zurückzuführen ist.

Seine Vorschau auf die voraussichtlichen Ergebnisse des laufenden Jahres beginnt Herr Hauch mit der Einnahmenseite. Die Mieterlöse bei der Giesler-Galerie werden sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändern, während in Euskirchen wegen einer vereinbarten Staffelmiete die positive Abweichung zur Prospektvorgabe noch einmal steigt. Ob Mietausfälle entstehen, könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend angegeben werden, weil die Entwicklung in Bezug auf den Betreiber der Musikschule abzuwarten ist. Sicher sei aber, dass die Zinseinnahmen den Vorjahreswert erheblich unterschreiten werden, weil die Festgeldzinsen einen Tiefststand erreicht haben.

Nach der vom Mieter angestregten Aufhebung des Pachtvertrages für die Waschstraße hat die Objektgesellschaft den hierfür anteilig bezahlten Kaufpreis von T€ █ zurückerstattet bekommen. Im Einvernehmen mit dem Beirat soll dieser Betrag zunächst in der Gesellschaft verbleiben. Herr Hauch unterbreitet den Vorschlag, gemeinsam mit einem erfahrenen Projektentwickler anderweitige Nutzungen bzw. baurechtliche Möglichkeiten zu prüfen, um gegebenenfalls einen Grundstücksteil an einen neuen Betreiber zu verpachten oder einen weiteren Fachmarkt zu errichten und zu vermieten.

Die nicht auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten werden sich wegen der zusätzlichen Centermanagementleistungen weiter erhöhen. Dennoch bleibt der Beirat bei seiner vor einem Jahr getroffenen Empfehlung, dass von der Hausverwaltung Domizil ab 01.01.2009 auch typische Aufgaben eines Centermanagements wahrgenommen werden sollen. Hierzu gehören beispielsweise die Durchführung von Veranstaltungen, die Öffentlichkeitsarbeit und in erster Linie die Vermietung von freien Flächen.

Bei den nicht umlagefähigen Reparaturaufwendungen wird aus Sicherheitsgründen von einer Höhe ausgegangen, die etwa der Prospektvorgabe entspricht. Daneben wird erstmals mit Aufwendungen in Zusammenhang mit der umsatzsteuerfreien Vermietung der Praxisflächen an Frau Dr. Edelmann wegen der Zurückzahlung der auf diese Gebäudeteile anteilig entfallenden Vorsteuer gerechnet. Per Saldo wird für das laufende Jahr ein Ergebnis aus laufender Rechnung erwartet, das etwas über den Planzahlen liegt. Noch nicht berücksichtigt hierbei sind allerdings die Aufwendungen für die durchgeführten Taubenabwehrmaßnahmen, die eigentlich dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnen sind.

Im Hinblick auf die Neuvermietung der ehemaligen Boutique Tiffany mit 110 m² im EG spricht sich der Beirat für eine Nutzung aus, die an dieser exponierten Stelle gut zum bisher vorhandenen Branchenmix passt. Die vom Mietgaranten GEG bevorzugte Vermietung an den Betreiber eines asiatischen Restaurants sollte sich nicht nur an der Rendite orientieren, sondern auch daran, dass das gastronomische Angebot dann möglicherweise zu stark repräsentiert ist.



Beim abschließenden Rundgang durch das Objekt berichtet Herr König, dass nach fast drei Jahren Betriebszeit die Giesler-Galerie voll im Bewusstsein der Bürger der Stadt Brühl integriert sei. Der Kundenstrom in der Fußgängerzone hat seit Eröffnung immer stärker zugenommen und nun gänzlich die Giesler-Galerie erreicht.

Da ein Teil des Beirats bereits einen Tag zuvor angereist war, kann bestätigt werden, dass die Immobilie sowohl in der Nacht als auch tagsüber einen gepflegten und einladenden Eindruck macht. Der Wach- und Sicherheitsdienst verrichtet seine Arbeit auch in der Nacht unauffällig, wirksam und zuverlässig. Zu den Geschäftszeiten war eine rege Kundenfrequenz in allen Bereichen zu beobachten. Wie Herr König ergänzend ausführte, ist das Gebäude öfters auch nach den üblichen Geschäftszeiten noch belebt, weil Sonderaktionen, Pressekonferenzen und Veranstaltungen, insbesondere der Karnevalsvereine, in der Mall stattfinden und so für eine Belebung sorgen.

Die Beiratssitzung in der Giesler-Galerie fand ihren Abschluss in der Besichtigung des alten, unter Denkmalschutz stehenden Sudturms, der auf Initiative von Herrn König für eine Jahrespacht von T€ [redacted] an den örtlichen Karnevalsverein vermietet werden konnte. Dabei sind sämtliche Ausbau- und Renovierungsarbeiten, die für die Nutzung der brach liegenden und herunter gekommenen Gebäudeteile aufzubringen waren, zusammen mit der hierfür erforderlichen Baugenehmigung vom Mieter zu tragen. Zwei Räume in übereinander liegenden Stockwerken sind bereits vollständig ausgebaut und für die Zwecke der Karnevalsgesellschaft als Übungs- und Aufenthaltsraum sehr präsentabel hergerichtet. Die Karnevalsgesellschaft hat bisher rund T€ 140 in den Ausbau investiert.

Auch das weitere Fondsobjekt, das Fachmarktzentrum in der Georgstraße in Euskirchen, hinterließ beim Beirat einen sehr gepflegten Eindruck. Insbesondere konnte sich der Beirat ein Bild von den noch freien Grundstücksflächen machen, die für eine Nutzung als Waschstraße oder einen sonstigen, zum bisherigen Mieterbestand passenden Fachmarkt in Frage kommen.

Wie Herr Hauch erklärte, sei ferner von ALDI der Wunsch an die Geschäftsführung herangebracht worden, seine Mietfläche um ca. 300 m² zu vergrößern. In Betracht käme hierfür ein bisher von HIT genutztes Flaschenlager, das verlegt werden müsste. Sofern sich HIT für eine derartige Flächenverkleinerung ausspricht, würden weitere Einzelheiten geklärt. Die brandschutztechnischen Voraussetzungen dieser Maßnahme seien gegeben.

Abschließend möchten die Beiräte ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Friedhelm Müller

Thomas Neu

Heinz Pabst

Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2007

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß §9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 58,83 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.250.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	418.000	
= abgegebene Stimmen:	14.832.000	
davon		
genehmigt:	14.832.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.250.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	628.000	
= abgegebene Stimmen:		
davon	14.622.000	
genehmigt:	14.577.000	99,69 %
nicht genehmigt:	45.000	0,31 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2008 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.250.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	380.000	
= abgegebene Stimmen:	14.870.000	
davon		
genehmigt:	14.870.000	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Uwe Hauch als geschäftsführender Gesellschafter für seine in 2007 geleistete Geschäftsführungstätigkeit entlastet.

1. Konsolidierter Jahresabschluss 2008

a) Gewinn- und Verlustrechnung 2008

	2008		Vorjahr
	€		T€
1. Umsatzerlöse	4.216.101,80		4.227
2. Sonstige betriebliche Erträge	19.504,68		25
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.065.475,60	-	1.048
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 988.261,00	-	893
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.497,82		39
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>660.760,89</u>	-	<u>667</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.562.606,81		1.683
8. Sonstige Steuern	<u>124.699,50</u>		<u>120</u>
9. Jahresüberschuss	1.437.907,31		1.563
10. Verlustvortrag	- <u>8.440.887,64</u>	-	<u>10.004</u>
11. Bilanzverlust	- <u>7.002.980,33</u>	-	<u>8.441</u>

b) Bilanz zum 31.12.2008

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen	44.304.204,00		45.376
Finanzanlagen	<u>71.859,34</u>	44.376.063,34	72
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	707.344,87		594
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	419.246,39		52
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>584.069,76</u>	1.710.661,02	797
		<u>46.086.724,36</u>	<u>46.891</u>

			PASSIVA
			Vorjahr
	€	€	T€
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	27.425.000,00		27.425
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>1.295.900,00</u>		1.296
	28.720.900,00		
4. Ausschüttungen	- 4.360.709,91		- 2.458
5. Sonstige Entnahmen	- 33.153,06		- 33
6. Bilanzverlust	- <u>7.002.980,33</u>	17.324.056,70	- 8.514
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		31.807,60	11
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 292.510,00	28.408.186,50		28.707
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 126.106,94	126.106,94		298
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 154.827,37	<u>189.731,27</u>	28.724.024,71	155
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		6.835,35	4
		<u>46.086.724,36</u>	<u>46.891</u>

1. Jahresabschluss 2008 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG

a) Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008 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 Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 20. August 2009




Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

Anmerkung:

Dieser Bestätigungsvermerk für 2008 liegt gleichlautend auch für die beiden Objektgesellschaften Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH und Co. KG vor.

c) Gewinn- und Verlustrechnung

	€	Vorjahr T€
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 31.588,23	- 43
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.217,43	6
3. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>10,99</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 24.381,79	- 37
5. Verlustvortrag	- <u>5.376.841,72</u>	- <u>5.340</u>
6. Bilanzverlust	- <u>5.401.223,51</u>	- <u>5.377</u>

d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
ERTRÄGE				
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.217,43</u>	<u>68,95</u>	- <u>2.731,00</u>	<u>4.555,38</u>
AUFWENDUNGEN				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10,99	0,00	0,00	10,99
Sonstige Aufwendungen	<u>31.588,23</u>	<u>16.378,00</u>	- <u>2.487,60</u>	<u>45.478,63</u>
	<u>31.599,22</u>	<u>16.378,00</u>	- <u>2.487,60</u>	<u>45.489,62</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>24.381,79</u>			
		- <u>16.309,05</u>	- <u>243,40</u>	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- <u>40.934,24</u>

2. Jahresabschluss 2008 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG

a) Bilanz zum 31.12.2008

AKTIVA		PASSIVA	
	Vorjahr T€	Vorjahr T€	
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen	34.530.694,00	35.334	0
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	707.344,87	684	18.220
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	383.674,63	18	1.906
2. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	63.080,22	233	17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			
1. sonstige Rückstellungen	0,00	1	23
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. sonstige Rückstellungen	23.120,00		23
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 237.540,00	22.040.879,16		22.273
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 47.685,50	47.685,50		171
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 176.731,00	176.731,00		0
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 176.071,99	176.071,99		119
D. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
	6.835,35		4
	35.684.793,72	36.270	36.270
	35.684.793,72		
	22.441.367,65		
	6.835,35		
	35.684.793,72		
	36.270		
	35.684.793,72		

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.342.360,90	3.439
2. sonstige betriebliche Erträge	16.589,63	11
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 825.459,48	- 826
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 849.043,89	- 766
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.437,32	10
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 510.799,72	- 513
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.189.084,76	1.355
8. sonstige Steuern	- 106.659,31	107
9. Jahresüberschuss	1.082.425,45	1.248
10. Verlustvortrag	- 2.617.568,63	- 3.866
11. Bilanzverlust	- 1.535.143,18	- 2.618

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	3.342.360,90	223.890,80	- 274.730,49	3.291.521,21
Zinsen und ähnliche Erträge	15.437,32	288,22	- 8.100,88	7.624,66
Sonstige Erträge	16.589,63	6.050,00	- 15.871,73	6.767,90
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	43.956,88	580.759,72	624.716,60
	<u>3.374.387,85</u>	<u>274.185,90</u>	<u>282.056,62</u>	<u>3.930.630,37</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	825.459,48	0,00	0,00	825.459,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	510.799,72	0,00	- 2.731,00	508.068,72
Grundsteuer	106.659,31	94.676,17	0,00	201.335,48
Sonstige Aufwendungen	849.043,89	36.021,86	- 46.744,13	838.321,62
bezahlte Vorsteuer	0,00	11.400,36	137.497,68	148.898,04
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	89.412,79	403.439,78	492.852,57
	<u>2.291.962,40</u>	<u>231.511,18</u>	<u>491.462,33</u>	<u>3.014.935,91</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.082.425,45</u>			
		<u>42.674,72</u>	- <u>209.405,71</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>915.694,46</u>

b) Gewinn- und Verlustrechnung 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	873.740,90	788
2. sonstige betriebliche Erträge	2.915,05	14
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 240.016,12	- 223
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 107.628,88	- 85
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.843,07	23
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 149.950,18	- 153
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	397.903,84	364
8. sonstige Steuern	- 18.040,19	13
9. Jahresüberschuss	379.863,65	351
10. Verlustvortrag	- 446.477,29	- 797
11. Bilanzverlust	- 66.613,64	- 446

c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmenü- berschuss €
		zum 01.01.2008 €	zum 31.12.2008 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	873.740,90 -	18.532,50	2.332,61	857.541,01
Zinsen und ähnliche Erträge	18.843,07	528,53 -	90,83	19.280,77
Sonstige Erträge	2.915,05	202,36 -	618,80	2.498,61
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00 -	3.482,73	166.453,98	162.971,25
	<u>895.499,02 -</u>	<u>21.284,34</u>	<u>168.076,96</u>	<u>1.042.291,64</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	240.016,12	0,00	0,00	240.016,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	149.950,18	0,00	0,00	149.950,18
Grundsteuer	18.040,19	0,00	0,00	18.040,19
Sonstige Aufwendungen	107.628,88	2.567,09 -	11.211,75	98.984,22
bezahlte Vorsteuer	0,00	429,38	14.798,59	15.227,97
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	9.541,12	138.673,67	148.214,79
	<u>515.635,37</u>	<u>12.537,59</u>	<u>142.260,51</u>	<u>670.433,47</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>379.863,65</u>			
		- <u>33.821,93</u>	<u>25.816,45</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>371.858,17</u>

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000,00.

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		2005	2006	
	€	€	€	
2005		- 11.143		
2006	- 8.703	1.553	- 9.590	
2007	3.841	2.859	2.859	
2008	3.873	3.058	3.058	
Summe	- 989	- 3.673	- 3.673	- 2.684

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	200,0	700,1	500,1	532,7	1.048,1	515,4
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 68,9	- 68,9	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen	3.470,4	3.519,9	49,5	3.477,2	3.588,2	111,0
- Ausgaben	- 1.236,0	- 1.193,5	42,5	- 1.240,2	- 1.225,3	14,9
- Ausschüttung	- 1.901,7	- 1.901,0	0,7	- 1.902,1	- 1.902,1	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2	0,0	0,0	0,0
- Ausgleichsposten (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	- 134,9	- 134,9
- Anschaffungen	0,0	- 7,3	- 7,3	0,0	- 17,8	- 17,8
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	532,7	1.048,1	515,4	867,6	1.356,2	488,6

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

(1) Der Ausgleichsposten im Jahr 2008 führt zu einer gleich hohen Mehrung in der Bilanz 2009.









Fondsobjekt Euskirchen

Der rechts zu sehende Marktkauf (jetzt toom-BauMarkt) gehört nicht zum Fondsobjekt



ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de