



**Immobilien-Fonds Nr. 28 Bestandsbau**  
**Bericht über das Geschäftsjahr 2013**  
**TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**  
**Objekt RING CENTER Offenbach KG**





<b>I. Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013</b> .....	<b>6</b>
1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	9
3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt .....	13
4. Steuerliches Ergebnis 2013 .....	14
5. Ausschüttung 2013.....	14
6. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	15
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014 .....	17
<b>III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt</b> .....	<b>18</b>
1. Allgemeines .....	18
2. Geschäftsverlauf der Mieter .....	18
3. Neuvermietungen / Verlängerung / Vermietungsaktivitäten.....	19
4. Vermietungsstand 100% per 01.05.2015 .....	21
5. Aktivitäten der Werbegemeinschaft.....	21
6. Besondere Themen .....	21
7. Erweiterung RING CENTER .....	22
<b>IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014</b> .....	<b>23</b>
<b>V. Bericht des Beirates 2013</b> .....	<b>25</b>
<b>VI. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012</b> .....	<b>26</b>
<b>VII. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft</b> .....	<b>28</b>
<b>VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 – 2013</b> .....	<b>32</b>
<b>IX. Steuerliche Ergebnisse 1998 – 2013</b> .....	<b>37</b>

## Das Jahr 2013 im Überblick

### Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 100%.

Mieteinnahmen	Soll in T€	Ist in T€
2013 (gemäß Prognose)	4.935,2	4.923,9
2013 (gemäß Prospekt)	5.643,3	4.923,9
2010 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	19.627,6	19.548,7
1999 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	70.607,0	67.181,1

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013 (gemäß Prognose)	6.583,7	6.790,4

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	41.951,2	41.959,3
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prognose)	760,0	760,0
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prospekt)	768,9	760,0
2010 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	2.925,2	2.925,2
1999 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	8.820,2	8.812,0

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	5,91	6,0
2013 (gemäß Prospekt)	6,5	6,0
2010 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	23,64	24,8
1999 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	89,8	88,1

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	6,8	6,7
2013 (gemäß Prospekt)	8,3	6,7
2010 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	26,0	28,2
1999 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	29,0	25,7

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prospekt)	26,8	27,0
Veränderung gegenüber Vorjahr (gemäß Prospekt)	- 3,0	- 3,4

## Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 73391 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	1998
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 84.832,2
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 32.605,1
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 34.055,1
Fremdkapital:	T€ 50.771,3
Sonstige Mittel:	T€ 5,8
Anzahl der Gesellschafter:	781
Finanzamt:	München Abt. V
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach; TED GVG mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer vom Verkäufer errichteten Einzelhandelsimmobilie
Standort:	63069 Offenbach, Odenwaldring 70
Nutzung:	Einzelhandel als großflächiges Fachmarktzentrum mit Ankermieter REWE SB-Warenhaus
Baujahr:	1999
Grundstücksfläche:	73.825 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	33.416 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten:	12
Stellplätze:	1.120

### 1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose

Dem nachfolgenden Soll-Ist-Vergleich und der nachfolgenden Ermittlung der Liquiditätsreserve liegt die im Geschäftsbericht 2011 vorgelegte **neue Prognoserechnung für die Jahre 2010 bis 2018** zu Grunde. Der Vergleich zu den Prospektzahlen wird zusätzlich in Abschnitt 3. vorgenommen.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	4.935,2	4.923,9	- 11,3
Zinseinnahmen	178,7	148,5	- 30,2
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.113,9</b>	<b>5.072,4</b>	<b>- 41,5</b>
Annuität	1.863,6	1.863,6	0,0
davon Zinsen	1.103,6	1.103,6	0,0
davon Tilgung	760,0	760,0	0,0
Reparaturaufwand	156,5	93,0	+ 63,5
Nebenkosten	129,9	159,7	- 29,8
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,6	0,0
Verwaltungskosten	148,1	147,7	+ 0,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>2.303,7</b>	<b>2.269,6</b>	<b>+ 34,1</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>2.810,2</b>	<b>2.802,8</b>	<b>- 7,4</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.  
 \*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Darlehen

	Soll in T€	Ist in T€	Differenz
Darlehensstand 31.12.2013	41.951,2	41.959,2	0,0

Mit der Konditionenneuvereinbarung vom 11.12./18.12.2009 beträgt der Zinssatz  für den Zeitraum vom Dezember 2009 bis Dezember 2013 bei einer Annuität mit € T€ 1.863,6 p.a. und für den Zeitraum von Januar 2014 bis zum  bei einem Zinssatz von  einer jährlichen Annuität von .

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognose aufweisen.

### Mieteinnahmen: - T€ 11,3 (Mindereinnahmen)

Differenzen Mieteinnahmen	in T€
Takko	- 11,7
Woolworth	- 1,6
dm / Werbegemeinschaft	+ 1,3
Klier	+ 0,7
<b>Summe</b>	<b>- 11,3</b>

Bei Takko ging man bei der neuen Prognoserechnung davon aus, ab 01.02.2011 wieder eine Jahresmiete erzielt werden kann. Die tatsächlich vereinbarte Miete beträgt hingegen so dass sich eine geringere Einnahme in Höhe von T€ 11,7 in 2013 ergibt. Diese Abweichung besteht auch in den Folgejahren fort.

Beim Mieter Woolworth fand die letzte Mietanpassung im Dezember 2007 statt. Die in 2013 prognostizierte Anpassung konnte nicht vorgenommen werden, da die Entwicklung des Verbraucherpreisindex bislang geringer ausfiel als geplant. Somit ergibt sich in 2013 eine negative Abweichung der erzielten Mieteinnahmen bei Woolworth zur Prognose in Höhe von T€ 1,6.

Aus der Neuvermietung der ehemaligen Mietfläche Vögele an dm und die Werbegemeinschaft konnten aufgrund der zum 01.04.2011 erfolgten Mieterhöhung bei der Werbegemeinschaft im Geschäftsjahr 2013 Mehreinnahmen in Höhe von T€ 1,3 erwirtschaftet werden.

Bei der Indexmietanpassung bei Friseur Klier zum 01.07.2013 ergab sich für das 1. Halbjahr 2013 eine positive Abweichung zur Prognoserechnung in Höhe von T€ 0,7.

### Zinseinnahmen: - T€ 30,2 (Mindereinnahmen)

Differenzen Zinseinnahmen	in T€
Wertpapiere langfristig	+ 8,7
Zinsen kurzfristig	- 34,2
Kosten Geldverkehr	- 4,7
<b>Summe</b>	<b>- 30,2</b>

### Reparaturaufwand: + T€ 63,5 (Einsparung)

Position	in T€
Instandsetzungen	74,2
Baukostenzuschuss	18,8
<b>Summe</b>	<b>93,0</b>

Nach den mietvertraglicher Vereinbarungen ist die Umlage von Instandsetzungskosten auf der Mietfläche, zu der auch die Mall gehört, auf Kleinreparaturen mit € 543,30 pro Einzelfall gedeckelt. Kosten für Instandsetzungen mit einem höheren Betrag gehen zu Lasten des Eigentümers.

Zu den größten Instandsetzungsmaßnahmen gehörten in 2013 der turnusmäßige Austausch von Druckgasgeneratoren in Höhe von T€ 16,6 für die RWA-Anlage, die Instandsetzung der mobilen Hebebühne in Höhe von T€ 6,5, die Überprüfung der Sicherheitsbeleuchtung und Brandmeldeanlage in Höhe von T€ 6,1, die Instandsetzung der Blitzschutzanlage in Höhe von T€ 4,9, die Erneuerung einer Trockenalarmventilstation der Sprinkleranlage in Höhe von T€ 4,4, die Reparatur an den Lichtkuppeln und der Entrauchungsanlage in Höhe von T€ 4,0, die Reparatur der Drehtür in der Mall in Höhe von T€ 3,8 sowie die Reparatur der Schnellauftoranlage in Höhe von T€ 3,6. Weiterhin sind in dieser Kostenkategorie auch Zugänge im Anlagevermögen zu nennen. Hierunter wurden die Erweiterung der im Jahr 2012 installierten Videoüberwachungsanlage für T€ 3,2 verbucht. Ferner sind für den Einbau von LED-Leuchten im Eingangsbereich Instandsetzungskosten in Höhe von T€ 3,1 angefallen. An diversen kleineren Reparaturen sind Aufwendungen in Höhe von T€ 18,0 entstanden.



### **Nebenkosten: - T€ 29,8 (Mehrausgaben)**

Die Nebenkosten und sonstigen Kosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf T€ 159,7. Der kalkulierte Wert in der neuen Prognoserechnung von T€ 129,9 wurde somit um T€ 29,8 überschritten.

Davon betragen die nicht umlagefähigen Mietnebenkosten voraussichtlich T€ 135,0. Da die von der REWE abgerechneten Kosten der Vor-Ort-Betreuung noch nicht abschließend abgerechnet wurden und daraus resultierend die endgültigen Nebenkostenabrechnungen noch nicht an die Mieter versandt werden konnten, handelt es sich hierbei um eine vorläufige Zahl. Zu den größten Positionen zählt die Grundsteuer mit T€ 101,4, die aufgrund mietvertraglicher Regelungen mit REWE nicht von ihr zu begleichen ist. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Hebesatz von 430 % auf 500% angehoben, so dass sich hieraus eine Kostenmehrbelastung von T€ 18,2 ergibt.

Weitere Mietnebenkosten in Höhe von vorläufig T€ 33,6 betrafen die nicht umlagefähige Kosten der Objektbetreuung, Versicherungsbeiträge, Reinigungskosten der Mall sowie weitere Sonderregelungen einzelner Mieter, insbesondere der REWE. Der Hausanschluss der Fernwärme wurde einmalig mit einem Betrag in Höhe von T€ 9,4 bezuschusst. Die Beiratskosten betragen T€ 3,8. Sonstige, nicht kalkulierte Kosten summierten sich auf T€ 11,5.

### **Verwaltungskosten: + T€ 0,4 (Einsparung)**

Die Verwaltervergütung berechnet sich an den tatsächlichen Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2013. Aufgrund der im Vergleich zur neuen Prognoserechnung von 2010 um T€ 11,3 geringeren Mieteinnahmen in 2013 als prognostiziert führt dies zu einer niedrigeren Verwaltervergütung und damit zu einer Einsparung bei den Verwaltungskosten in Höhe von T€ 0,4.



### 2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Nach der folgenden Tabelle beträgt die Liquiditätsreserve T€ 6.790,4 und liegt damit um T€ 206,6 über dem Prognosewert von T€ 6.583,7.

Im Abschnitt VIII. wirtschaftliche Ergebnisse wird eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve als Soll-Ist-Vergleich bis einschließlich 2013 dargestellt.

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	5.720,8	5.969,6	+ 248,8
+ Summe Einnahmen	5.113,9	5.072,4	- 41,5
- Summe Ausgaben	2.303,7	2.269,6	+ 34,1
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>8.531,0</b>	<b>8.772,4</b>	<b>+ 241,4</b>
- Ausschüttung 2013	1.947,3	1.976,1	- 28,8
- Anrechenbare Steuern	0,0	5,1	- 5,1
+ Kurzfristdarlehen Kontoausgleich	0,0	3,7	+ 3,7
- Abgänge des Anlagevermögens	0,0	4,5	- 4,5
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>6.583,7</b>	<b>6.790,4</b>	<b>+ 206,7</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	Bestandsbau in T€	Erweiterungs- bau in T€	Summe in T€
+ Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7	0,0	3.631,7
+ Guthaben bei Kreditinstituten, Kasse	3.349,9	436,0	3.785,9
+ Sonstige Vermögensgegenstände	283,6 <sup>(1)</sup>	22,9	306,5
- Rückstellungen	- 5,6	- 102,5	- 108,1
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 159,6	- 52,0	- 211,6
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 309,4	- 31,6 <sup>(1)</sup>	- 341,0
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	- 4,3	- 4,3
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>6.790,6</b>	<b>268,5</b>	<b>7.059,1</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

<sup>(1)</sup> Hierin enthalten ist ein Betrag von T€ 21,5 als Umsatzsteuerausgleichsbetrag zwischen der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG und der atypisch stillen Gesellschaft. Der Umsatzsteuerausgleich betrifft die Umsatzsteuer November und Dezember 2013, die bei der atypisch stillen Gesellschaft entstanden ist, jedoch von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft zu bezahlen ist. Aus diesem Grunde wurde buchhalterisch für die atypisch stille Gesellschaft im vorliegenden Jahresabschluss eine Verbindlichkeit und bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft eine Forderung in Höhe von T€ 21,5 ausgewiesen.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Name	Nennwert in T€	Laufzeit bis	Zinssatz in %	Kurswert zum 31.12.2013 in T€	Anschaffungskosten in T€ (Bilanzwert)
C. Franc. d. Financ. Loc EO-Med.T.Obl. 2010	300,0	26.02.2018	3,625	329,6	308,1
C. Franc. d. Financ. Loc EO-Med.T.Obl. 2010	1.000,0	26.02.2018	3,625	1.098,7	1.029,9
ABN AMRO Bank N. V. EO-Cor. Med. Term Notes 2010	1.000,0	22.06.2020	3,625	1.113,6	1.008,5
Europäische Hypothekenbank EO-Off-Pfbr. 2003	1.000,0	04.06.2018	4,250	1.097,2	1.075,5
ING Bank N. V. EO-Cov. Med. Term Notes 2010	200,0	17.01.2020	4,000	226,8	209,7
<b>Summe</b>				<b>3.865,9</b>	<b>3.631,7</b>

### Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Position	in T€
<b>Bestandsbau</b>	
Münchner Bank	3.267,8
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG	81,4
Kasse Centermanagement	0,5
Landesbank Baden-Württemberg	0,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.349,9</b>
<b>Erweiterungsbau: Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>436,0</b>
<b>Summe</b>	<b>3.785,9</b>

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	in T€
<b>Bestandsbau</b>	
Zinsabgrenzung Festgeld und Wertpapiere	90,9
Schätzung Nebenkosten-Abrechnung 2013	89,0
Vorsteuer im Folgejahr abzugsfähig	26,7
Umsatzsteuerausgleich Bestandsbau zu Erweiterungsbau	21,5
Woolworth GmbH, Nebenkosten-Abrechnung 2012	16,7
Staples GmbH, Nebenkosten-Abrechnung 2012	15,9
RENO Schuhzentrum GmbH, Nebenkosten-Abrechnung 2012	9,2
REWE Großflächen GmbH, Nebenkosten-Abrechnung 2012	4,2
Werbegemeinschaft Ring Center Offenbach, Stromkosten	
Kurzzeitkonnessionäre 2013	3,3
best asia AG, Nebenkosten-Abrechnung 2012	2,8
dm-Drogeriemarkt GmbH & Co. KG, Nebenkosten-Abrechnung 2012	2,1
Sonstiges unter je T€ 1,0	1,3
<b>Zwischensumme</b>	<b>283,6</b>
<b>Erweiterungsbau: Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>22,9</b>
<b>Summe</b>	<b>306,5</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind weitgehend ausgeglichen. Noch nicht ausgeglichen waren zum Berichtszeitpunkt eine Teilposition der Vorsteuer in Höhe von T€ 14,3 aufgrund eines noch nicht eingereichten Baukostenzuschusses.

### Rückstellungen

Die gebildete Rückstellung in Höhe von T€ 5,6 für den Bestandsbau betreffen die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und wurden inzwischen bereits ausgeglichen. Die weiteren Rückstellungen in Höhe von T€ 102,5 fielen beim Erweiterungsbau an.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
<b>Bestandsbau</b>	
Energieversorgung Offenbach, Strom 12/2013 + Fernwärme 02-12/2013	86,7
ESO Offenbacher Dienstleistungs GmbH, Dienstleistungen 11-12/2013	36,3
BWS Sicherheitsdienst GmbH, Bewachung 12/2013	18,3
Atelier m, Honorar Baumaßnahmen 02-09/2013	3,0
Minimax GmbH & Co. KG, Entleerung Sprinklerrockengruppen	2,8
ODG Offenbacher Dienstleistungsges. mbH, Dienstleistung 12/2013	2,8
Schaper GmbH, Reinigungsarbeiten Parkdeck, Kunden WC	2,7
Ille Papier-Service GmbH, Sanitärbedarf	1,8
XT-online, Farbpatrone	1,6
Sonstiges unter je T€ 1,0	3,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>159,6</b>
<b>Erweiterungsbau: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>52,0</b>
<b>Summe</b>	<b>211,6</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung in voller Höhe ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
<b>Bestandsbau</b>	
Verbindlichkeiten Finanzamt	114,3
Verbindlichkeiten einbehaltene Ausschüttungen	105,6
Sonstiges unter T€ 1,0	0,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>309,4</b>
<b>Erweiterungsbau: Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31,6</b>
<b>Summe</b>	<b>341,0</b>

Alle Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme  ausgeglichen.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Dezember 2013 wurden bereits Mieten in Höhe von T€ 4,3 beim Erweiterungsbau für den Zeitraum Januar 2014 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss abgegrenzt werden mussten.

### 3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt

Seit dem Jahr 2010 gilt die neue Prognoserechnung als Maßstab für die Gegenüberstellung der Ergebnisse im Soll-Ist-Vergleich. Um einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Emissionsprospekt zu ermöglichen werden nachstehend in einem Soll-Ist-Vergleich die Ist-Werte zu den prospektierten Soll-Werten gegenübergestellt.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	5.643,3	4.923,9	- 719,4
Zinseinnahmen	393,2	148,5	- 244,7
<b>= Einnahmen</b>	<b>6.036,5</b>	<b>5.072,4</b>	<b>- 964,1</b>
Annuität	2.155,2	1.863,6	+ 291,6
davon Zinsen	1.386,2	1.103,6	+ 282,6
davon Tilgung	769,0	760,0	+ 9,0
Reparaturaufwand	156,5	93,0	+ 63,5
Nebenkosten	196,7	159,7	+ 37,0
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,6	0,0
Verwaltungskosten	169,3	147,7	+ 21,6
<b>= Ausgaben</b>	<b>2.683,3</b>	<b>2.269,6</b>	<b>+ 413,7</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>3.353,2</b>	<b>2.802,8</b>	<b>- 550,4</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

### Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	5.562,5	5.969,6	+ 407,1
+ Summe Einnahmen	6.036,5	5.072,4	- 964,1
- Summe Ausgaben	2.683,3	2.269,6	+ 413,7
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>8.915,7</b>	<b>8.772,4</b>	<b>- 143,3</b>
- Ausschüttung 2013	2.140,8	1.976,1	+ 164,7
- Anrechenbare Steuern	0,0	5,1	- 5,1
+ Kontokorrent	0,0	3,7	+ 3,7
- Abgänge des Anlagevermögens	0,0	4,5	- 4,5
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013</b>	<b>6.774,9</b>	<b>6.790,4</b>	<b>+ 15,5</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

### 4. Steuerliches Ergebnis 2013

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 53.685,65 (= DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio) beträgt

€ 3.215 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (6,0%) (Plan: € 3.643)

und

€ 239 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,4%).

Das Ergebnis liegt 0,3 % unter der neuen Prognoserechnung und ist begründet in geringeren als geplanten Ausgaben und in geringeren Einnahmen. Gegenüber der Prognoserechnung (€ 3.643) ist das Ergebnis um € 189 geringer und damit für den Anleger besser, was im Wesentlichen auf die niedrigeren Ausgaben, aber auch die niedrigeren Einnahmen zurückzuführen ist.

Die Steuererklärung für das Jahr 2013 wurde beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuernummer [REDACTED] eingereicht.

#### **Hinweis:**

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und 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 Einkommensteuererklärungen unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

### 5. Ausschüttung 2013

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 37 vom 17.12.2013 wurde die Ausschüttung von 6,0 % zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach

**€ 3.067,75.**

6. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 51.129,19 zuzüglich 5% Agio

Gemäß Prognose

Jahr	Ausschüttungen gemäß Prognose				Steuerliches Ergebnis gemäß Prognose		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in €
	Soll in €	Ist in €	Soll in %	Ist in %	Soll in €	Ist in €	
1999	- 53.686	- 53.686					
1999	1.023	1.023	4,00	4,00	- 22.204	- 22.526	
2000	3.119	3.119	6,10	6,10	1.712	2.969	
2001	3.119	3.119	6,10	6,10	1.741	1.820	
2002	3.119	3.451	6,10	6,75	1.769	2.200	
2003	3.119	3.119	6,10	6,10	1.920	1.798	
2004	3.119	3.119	6,10	6,10	2.012	1.928	
2005	3.119	3.119	6,10	6,10	1.959	1.047	
2006	3.221	3.068	6,30	6,00	2.368	2.443	
2007	3.221	3.068	6,30	6,00	2.514	2.197	
2008	3.221	3.068	6,30	6,00	2.589	2.423	
2009	3.221	3.068	6,30	6,00	3.193	2.390	
2010	3.022	3.068	5,91	6,00	2.652	3.366	
2011	3.022	3.477	5,91	6,80	3.215	3.174	253
2012	3.022	3.068	5,91	6,00	3.605	3.945	248
2013	3.022	3.068	5,91	6,00	3.643	3.215	239
<b>Summe</b>	<b>- 8.978</b>	<b>- 8.666</b>	<b>89,44</b>	<b>90,05</b>	<b>12.688</b>	<b>12.388</b>	<b>740</b>



Persönlicher Steuersatz	44,31% in €	40,00% in €	30,00% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	12.388	12.388	12.388
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	740	740	740
Steuerzahlung/-erstattung	- 5.294	- 5.151	- 3.912
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	45.019	45.019	45.019
<b>Kapitalbindung Ist</b>	<b>- 13.961</b>	<b>- 13.817</b>	<b>- 12.578</b>
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 14.600	- 14.054	- 12.785
<b>Differenz</b>	<b>- 640</b>	<b>- 236</b>	<b>- 206</b>

**Gemäß Prospekt**

Jahr	Ausschüttungen gemäß Prospekt				Steuerliches Ergebnis gemäß Prospekt		Erzielte Ein- künfte aus Kapital- vermö- gen  in €
	Soll in €	Ist in €	Soll in %	Ist in %	Soll in €	Ist in €	
1999	- 53.686	- 53.686					
1999	1.023	1.023	4,00	4,00	- 22.204	- 22.526	
2000	3.119	3.119	6,10	6,10	1.712	2.969	
2001	3.119	3.119	6,10	6,10	1.741	1.820	
2002	3.119	3.451	6,10	6,75	1.769	2.200	
2003	3.119	3.119	6,10	6,10	1.920	1.798	
2004	3.119	3.119	6,10	6,10	2.012	1.928	
2005	3.119	3.119	6,10	6,10	1.959	1.047	
2006	3.221	3.068	6,30	6,00	2.368	2.443	
2007	3.221	3.068	6,30	6,00	2.514	2.197	
2008	3.221	3.068	6,30	6,00	2.589	2.423	
2009	3.221	3.068	6,30	6,00	3.193	2.390	
2010	3.323	3.068	6,50	6,00	2.862	3.366	
2011	3.323	3.477	6,50	6,80	3.740	3.174	253
2012	3.323	3.068	6,50	6,00	4.164	3.945	248
2013	3.323	3.068	6,50	6,00	4.465	3.215	239
<b>Summe</b>	<b>- 7.772</b>	<b>- 8.666</b>	<b>91,80</b>	<b>90,05</b>	<b>14.805</b>	<b>12.388</b>	<b>740</b>

Persönlicher Steuersatz	44,31% in €	40,00% in €	30,00% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	12.388	12.388	12.388
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	740	740	740
Steuerzahlung/-erstattung	- 5.294	- 5.151	- 3.912
Kapitaleinzahlung	- 53.686	- 53.686	- 53.686
Ausschüttungen	45.019	45.019	45.019
<b>Kapitalbindung Ist</b>	<b>- 13.961</b>	<b>- 13.817</b>	<b>- 12.578</b>
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 14.332	- 13.694	- 12.213
<b>Differenz</b>	<b>371</b>	<b>- 123</b>	<b>- 365</b>

Die negative Abweichung bei den Ausschüttungen von insgesamt 1,75 %-Punkten wurde durch das niedrigere steuerliche Ergebnis teilweise kompensiert. Bei den angegebenen 44,31 % handelt es sich um den derzeitigen Höchststeuersatz (ohne „Reichensteuer“) einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei den anderen beiden Steuersätzen wird deshalb unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag ebenfalls enthalten ist.

### Hinweis:

Beachten Sie bitte, dass die oben dargestellten Ergebnisse ausschließlich Ihre Beteiligung am Bestandsgebäude betreffen.

Die um T€ 206,7 höhere Liquiditätsreserve zum 31.12.2013 entspricht einem Betrag von rd. € 630 je Beteiligung von € 100.000.

### 7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 23.906 (= 44,5%).

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswertes.

#### 1. Allgemeines

Künftig soll die Kundenfrequenz an den beiden Haupteingängen mit einer neuartigen Systemtechnik regelmäßig erfasst werden. Zusätzlich sind für die Ermittlung bzw. Abschätzung der Gesamtfrequenz auch die vom Parkplatz aus direkt erreichbaren Geschäfte, also insbesondere die Fachmärkte des Erweiterungsbaus, zu berücksichtigen.

#### 2. Geschäftsverlauf der Mieter

Wie bereits im Geschäftsbericht 2012 erwähnt, ist die toom Verbrauchermarkt GmbH mit Wirkung zum 30.04.2013 mit der REWE Markt GmbH verschmolzen. Das neue Unternehmen firmiert nunmehr unter dem Namen REWE Markt GmbH.

Damit einhergehend beschreitet die REWE in den Non-Food-Bereichen ihrer SB-Warenhäuser mit der Umsetzung von Shop-in-Shop Konzepten neue Wege, wie sie vor kurzem in zweifacher Form im RING CENTER umgesetzt wurden. Das REWE Center beheimatet nun als neuen Shop „F&F“, einen englischen Textilanbieter für die ganze Familie und wird national als erster Shop dieser Art bislang nur in Offenbach angeboten. Andere Märkte sollen nachziehen. Als zweiter Shop ist „Butlers“, ein Anbieter für Wohn-Accessoires eingezogen. Deutschlandweit wurde dies bereits in zwei weiteren Märkten umgesetzt.

Nachfolgend wird über die Geschäftsentwicklung 2013 der REWE Group berichtet, da deren Tochterunternehmen, die REWE Markt GmbH, mit einem Anteil von 76% an den Mieterlösen im RING CENTER den Hauptanteil erbringt.

Im Jahr 2013 konnte der Konzern REWE Group den Gesamtaußenumsatz erneut um 2,9% auf insgesamt € 50,6 Mrd. steigern. Hiervon entfielen € 36,2 Mrd. allein auf das Geschäft in Deutschland. Eine der entscheidenden Voraussetzungen für diesen Erfolg waren die hohen Investitionen in die Modernisierung der stationären Märkte, in die organische Expansion des Vertriebsnetzes und in neue Vertriebskonzepte. Unternehmensweit wurden die Investitionen gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert auf konzernweit € 1,4 Mrd. im Jahr 2013. Hierbei blieb das nationale und internationale Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft, insbesondere das der REWE-Märkte in Deutschland, stärkster Wachstumstreiber. Die Umsätze der REWE-Märkte entwickelten sich deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Mit € 11,3 Mrd. (+ 6,2%) erzielte der selbstständige Einzelhandel unter dem Dach der REWE Group einen Rekordumsatz, davon € 10,8 Mrd. allein in Deutschland. Hier legte das Filialnetz in 2013 um 2,5% auf 10.121 Märkte zu, was einer Steigerung um 251 Märkte entspricht.

Die Mitarbeiterzahl in Europa stieg im Geschäftsjahr 2013 leicht um 0,6% auf 329.418, davon 225.998 im Inland.

Der REWE-Konzernumsatz wuchs erneut um 2,2% auf € 42 Mrd. Das Konzernergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen erhöhte sich von € 1,21 Mrd. auf € 1,26 Mrd.

Kern des Erfolgs ist weiterhin das Vollsortiment National mit seinen Marken REWE, REWE CITY, REWE CENTER, REWE to go und TEMMA, deren Gesamtumsatz auf € 16,4 Mrd. anstieg. Damit betrug in 2013 der Anteil am gesamten Konzernumsatz 39%.

Die bundesweit 55 toom-Filialen wurden erfolgreich in die Vertriebsstruktur der sechs REWE-Regionen integriert und firmieren heute unter dem Großflächenvertriebstyp REWE CENTER.

Mit der Marke TEMMA als Weiterentwicklung eines Bio-Vertriebskonzepts mit eigenständiger Gastronomie ist REWE in den Regionen Nordrhein-Westfalen, Hamburg und dem Rhein-Main-Gebiet auf Expansionskurs. Der Umsatz des Konzepts konnte einen Zuwachs von 44% gegenüber dem Vorjahr verzeichnen.

Innovativ zeigt sich die REWE Group auch im Online-Geschäft: In bislang zehn Städten bietet REWE einen Drive-Service, bei dem die Kunden online bestellen und dann ihren Einkauf selbst abholen können. Darüber hinaus gibt es inzwischen in mittlerweile 15 deutschen Großstädten den REWE-Lieferservice. Damit gehört REWE zu den Vorreitern im Lebensmittel-Onlinehandel in Deutschland.

Untergeordnet bleibt im REWE-Konzern weiterhin das Konzept toom Baumarkt, das mit rd. 360 Märkten (toom Baumarkt, B1 Discount Baumarkt und Klee Gartenfachmarkt) in Summe einen Bruttoumsatz in 2013 von rd. € 2,4 Mrd. erzielte.

#### Weitere Mieter



### 3. Neuvermietungen / Verlängerung / Vermietungsaktivitäten

#### Schließung ProMarkt – Neuer Mieter SATURN

Am 16.05.2013 teilte die REWE Group mit, sich vom Elektrofachmarktkonzept ProMarkt zu trennen. 32 von rd. 70 Märkten wurden an die Konkurrenten expert, ElectronicPartner sowie Euronics verkauft, die restlichen Märkte wurden geschlossen. Der Geschäftsbetrieb aller Märkte unter dem Namen ProMarkt wurde bis Ende 2013 eingestellt.

Der Untermieter der REWE Markt GmbH, ProMarkt, beendete im RING CENTER seinen Geschäftsbetrieb im November 2013. Da die Mietfläche jedoch bis 14.09.2019 durchgehend von der REWE Markt GmbH angemietet ist, wurde die Miete weiterhin in voller Höhe bezahlt.

Nach erfolgreichen Nachvermietungsbemühungen von REWE wurde die Mietfläche des ProMarkts Anfang September 2014 an den neuen Untermieter SATURN Media GmbH übergeben.

Am 27.11.2014 feierte das RING CENTER mit großem Erfolg die Eröffnung des Elektronikfachmarkts SATURN, so dass das Center seitdem wieder vollständig genutzt ist. Das Weihnachtsgeschäft 2014 erhielt durch die Eröffnung des neuen Mieters einen enormen Auftrieb.



#### Frisör Klier

Frisör Klier hat seinen Mietvertrag um [REDACTED] verlängert. Aufgrund der guten Geschäftslage konnte die Jahresmiete [REDACTED] angepasst werden. Der Mieter plant zukünftig den Umbau auf das aktuelle Ladenkonzept.

#### 4. Vermietungsstand 100% per 01.05.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in €/Jahr
REWE Markt GmbH	Vollsortimenter/ weitere Untervermietungen		25.129,29	
Woolworth GmbH	Restposten		1.750,00	
Staples GmbH	Bürobedarf		1.521,13	
SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG	Schuhe		1.256,34	
dm-drogerie markt GmbH + Co. KG	Drogerie		1.174,08	
Takko Holding GmbH	Textil		954,82	
Reno Schuh GmbH	Schuhe		953,75	
best asia AG	Gastronomie		82,94	
Frisör Klier GmbH	Friseur		84,45	
REWE Markt GmbH	Büro		179,01	
REWE Markt GmbH	Lager		227,02	
Werbegemeinschaft RING CENTER	Lager		103,00	
<b>Summe</b>			<b>33.415,83</b>	

#### 5. Aktivitäten der Werbegemeinschaft

Am Tag der deutschen Einheit, den 03.10.2014, feierte das RING CENTER sein 15-jähriges Jubiläum.

Alle Mieter beteiligten sich mit Sonderaktionen. Auf einer Showbühne wurde ein buntes Rahmenprogramm mit regionalen Künstlern veranstaltet. Im Rahmen einer Tombola gab es zahlreiche Preise zu gewinnen, die von den Mietern und der Werbegemeinschaft gesponsert wurden.

Neben der Neueröffnung des SATURN Marktes am 27.11.2014 zählte das Jubiläum zu den Highlights des Jahres 2014.

#### 6. Besondere Themen

##### Ertüchtigung des Tragwerks auf der Mietfläche SATURN

Im Rahmen der Übergabe der Untermietfläche an den Mieter SATURN wurde festgestellt, dass die Kosolenaufleger einiger Stahlbetonfertigteilträger Risse aufweisen, die unverzüglich beseitigt werden mussten, um eine reibungslose Eröffnung zu ermöglichen. So wurden mehrere Auflager durch Stahlkonsolen verstärkt bzw. Stahlstützen eingebaut. Die Kosten für diese Maßnahmen, die im Zeitraum von Oktober 2014 bis einschließlich Januar 2015 durchgeführt wurden, beliefen sich auf rd. T€ 168,0.



Hauptkosten waren hierbei das Gewerk Stahlbau mit ca. T€ 79,0, Tragwerksplanung mit rd. T€ 14,0, Umbauarbeiten beim Gewerk Elektro mit rd. T€ 18,0, Umbau der Sprinkleranlage mit T€ 17,0, Brandschutzverkleidungen mit rd. T€ 12,0, Trockenbauarbeiten mit rd. T€ 6,0, Baubegleitung mit rd. T€ 5,0 sowie Aufwendungen für diverse Arbeiten mit rd. T€ 13,0. Für Revitalisierungen des Bestandsgebäudes nach 15 Jahren Betriebszeit wurde gemäß der aktuellen Prognoserechnung für das Jahr 2014 ein Budget von € 1,6 Mio. zurückgestellt, das für solche oder ähnliche Maßnahmen vorgesehen ist.

Ob an weiteren Stellen im Bestandsgebäude solche Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, wird derzeit untersucht. Über das Ergebnis werden wir im nächsten Geschäftsbericht informieren.

#### **7. Erweiterung RING CENTER**

Die Gesellschafter, die sich im Rahmen von atypisch stillen Gesellschaftsverhältnissen an der Neubaumaßnahme beteiligt haben, erhalten auch im Geschäftsjahr 2013 einen separaten Geschäftsbericht.

Es bestätigt sich auch weiterhin, dass die Erweiterungsmaßnahme eine ideale Ergänzung zu den Geschäften im Bestandsbau darstellt und das RING CENTER dadurch eine höhere Kundenfrequenz verzeichnet, von der beide Bauteile profitieren.



### Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Basis für die Soll-Werte ist die neue Prognoserechnung von 2010. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	5.004,4	4.924,7	- 79,7
Zinseinnahmen	167,0	140,0	- 27,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.171,4</b>	<b>5.064,7</b>	<b>- 106,7</b>
Annuität	3.291,8	3.291,8	0,0
davon Zinsen	2.419,0	2.419,0	0,0
davon Tilgung	872,8	872,8	0,0
Reparaturaufwand	1.690,3	240,0	+ 1.450,3
Nebenkosten	132,5	143,6	- 11,1
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,6	5,6	0,0
Verwaltungskosten	150,1	147,7	+ 2,4
<b>= Ausgaben</b>	<b>5.270,3</b>	<b>3.828,7</b>	<b>+ 1.441,6</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>- 98,9</b>	<b>1.236,0</b>	<b>+ 1.334,9</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

#### Mieteinnahmen

Bei den Mieteinnahmen ist aufgrund der beschriebenen Mindermiete bei Takko sowie kalkulierter, jedoch noch nicht eingetretener Mieterhöhungen nach der Indexregelung bei REWE und Takko eine Unterdeckung entstanden.

#### Zinseinnahmen

Bei den Zinseinnahmen resultiert die Abweichung daraus, dass für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel wegen des historischen Zinstiefs fast keine Erträge mehr erwirtschaftet werden konnten.

#### Annuität

Die Annuität ist in 2014 im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um T€ 1.428,2 gestiegen. Dies begründet sich in einer in 2009 vorgenommenen Konditionenneuvereinbarung. Bei den bestehenden Darlehensverträgen mit der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB) wurde im Jahr 1998 eine Zinsfestschreibung bis 30.12.2013 vereinbart. Im Dezember 2009 erfolgte eine Neukonditionierung mit einer Annuität für den Zeitraum vom Dezember 2009 bis Dezember 2013 mit € T€ 1.863,6 p.a. und einer Annuität von T€ 3.291,8 ab dem Januar 2014 bis zum 31.12.2018.

### Reparaturaufwand

In 2014 wurde eine Großreparatur in Höhe von T€ 1.533,9 kalkuliert. Diese ist in 2014 nicht angefallen. Die nicht in Anspruch genommene Instandhaltungsreserve wird für eine in den kommenden Jahren anstehende Großreparatur thesauriert. An laufenden Reparaturen sind in 2014 rd. T€ 72 angefallen und für die Ertüchtigung der Stahlbetonträger im Mietbereich Saturn rd. T€ 168.

### Nebenkosten

Die Mehraufwendungen sind in erster Linie auf die erneute Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer zurückzuführen.

### Verwaltungskosten

Hier korrespondieren die Einsparungen mit den niedrigeren Mieteinnahmen.

### Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	6.583,7	6.790,4	+ 206,7
+ Summe Einnahmen	5.171,4	5.064,7	- 106,7
- Summe Ausgaben	5.270,3	3.828,7	+ 1.441,6
<b>= Liquidität vor Ausschüttung</b>	<b>6.484,8</b>	<b>8.026,4</b>	<b>+ 1.541,6</b>
- Ausschüttung 2014	- 1.947,3	- 1.976,1	- 28,8
- Anrechenbare Steuern	0,0	- 5,1	- 5,1
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014</b>	<b>4.537,5</b>	<b>6.045,2</b>	<b>+ 1.507,7</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

\*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

### Ausschüttung 2014

Das Geschäftsjahr 2014 verlief plangemäß. Die mit dem Beirat abgestimmte Ausschüttung für 2014 in Höhe von 6,00% p.a. wurde mit Gesellschafterrundschriften Nr. 40 vom 10.12.2014 zur Auszahlung gebracht. Damit wurde in Anbetracht der höheren Liquiditätsreserve der in der neuen Prognoserechnung ermittelte Wert von 5,91 % p. a. wiederum nach oben aufgerundet.

### Atypisch stille Gesellschaft

Da die Gesellschafter der atypisch stillen Gesellschaft, die am Neubau beteiligt sind, ab dem Geschäftsjahr 2013 einen eigenen Geschäftsbericht erhalten, soll hier nur informativ erwähnt werden, dass die plangemäße Ausschüttung für 2014 in Höhe von 7,00 % p.a. wiederum erreicht wurde.

### Bericht des Beirates der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG, München

Beiratssitzung: 29.09.2014 in Offenbach

Beginn: 14.10 Uhr

Ende: 16.30 Uhr

Teilnehmer: Beirat: Herr Hans Rebhan  
Herr Heinrich H. Seltenreich  
Herr Dr. Peter Kryst (entschuldigt)

ILG Fonds GmbH: Herr Andreas Maurer (Leiter Fondsmanagement)  
Herr Jürgen Kraft (Portfoliomanagement)  
Herr Michael Relic (Leiter Centermanagement)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 29.09.2014 in Offenbach einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2013 dargestellt, über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr 2013 berichtet und mit den im Emissionsprospekt prognostizierten Werten im Soll-Ist-Vergleich gegenübergestellt und die Abweichungen (Mehreinnahmen/Minderausgaben bzw. Mindereinnahmen/Mehrausgaben) erläutert und diskutiert.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2013 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, mit Datum vom 14. Mai 2014 versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2013 verwiesen.

Der Beirat bedankt sich bei den Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen und dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Hans Rebhan

gez. Heinrich H. Seltenreich

### Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 52,81 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>35.050</b>	<b>52,81%</b>
abzüglich Stimmenthaltungen	167	0,25%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>34.883</b>	<b>52,56%</b>
davon genehmigt:	34.883	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>35.050</b>	<b>52,81%</b>
abzüglich Stimmenthaltungen	503	0,76%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>34.547</b>	<b>52,05%</b>
davon genehmigt:	34.547	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

#### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>35.050</b>	<b>52,81%</b>
abzüglich Stimmenthaltungen	482	0,73%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>34.568</b>	<b>52,08%</b>
davon genehmigt:	34.568	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde der Beirat für seine in 2012 geleistete Tätigkeit entlastet.

### Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>35.050</b>	<b>52,81%</b>
abzüglich Stimmenthaltungen	728	1,10%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>34.322</b>	<b>51,71%</b>
davon genehmigt:	34.322	100,00%
davon nicht genehmigt:	0	0,00%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

### Bestätigungsvermerk 2013

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 TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 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 14. Mai 2014



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer





Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	6.780.527,12	6.524
2. sonstige betriebliche Erträge	12.755,87	38
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.391.104,18	- 1.387
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.627.665,81	- 1.450
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155.800,50	164
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.194.100,08</u>	- <u>1.215</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.736.213,42	2.674
8. sonstige Steuern	- <u>154.106,68</u>	- <u>116</u>
9. Jahresüberschuss	2.582.106,74	2.558
10. Gewinnvortrag	<u>4.466.764,37</u>	<u>1.909</u>
11. Bilanzgewinn	7.048.871,11 =====	4.467 =====

## Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	6.780.527,12	87.916,00 -	149.588,57	6.718.854,55
Zinsen und ähnliche Erträge	155.800,50	90.934,82 -	90.913,69	155.821,63
Sonstige Erträge	12.755,87	5.028,04 -	6.151,52	11.632,39
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.194,83	1.264.263,56	1.269.458,39
	<u>6.949.083,49</u>	<u>189.073,69</u>	<u>1.017.609,78</u>	<u>8.155.766,96</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.391.104,18	0,00	0,00	1.391.104,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.194.100,08	0,00	0,00	1.194.100,08
Grundsteuer	154.106,68	0,00 -	20.000,00	134.106,68
Sonstige Aufwendungen	1.627.665,81	162.761,19 -	194.942,31	1.595.484,69
bezahlte Vorsteuer	0,00	28.355,54	245.627,10	273.982,64
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	139.109,36	880.627,71	1.019.737,07
	<u>4.366.976,75</u>	<u>330.226,09</u>	<u>911.312,50</u>	<u>5.608.515,34</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>2.582.106,74</u>			
		<u>- 141.152,40</u>	<u>106.297,28</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>2.547.251,62</u>

## Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	1999			2000		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve				+ 102	+ 148	+ 46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 85.549	- 85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
+ Einnahmen	+ 1.032	+ 1.063	+ 31	+ 4.632	+ 4.756	+ 124
- Ausgaben	- 207	- 186	+ 21	- 2.468	- 2.435	+ 33
Zwischensumme				+ 2.266	+ 2.469	+ 203
- Ausschüttung				- 2.009	- 2.009	0
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 3	- 3
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 102</b>	<b>+ 148</b>	<b>+ 46</b>	<b>+ 257</b>	<b>+ 457</b>	<b>+ 200</b>

Position	2001			2002		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 257	+ 457	+ 200	+ 414	+ 661	+ 247
+ Einnahmen	+ 4.637	+ 4.689	+ 52	+ 4.641	+ 4.608	- 33
- Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	+ 57
Zwischensumme	+ 2.423	+ 2.671	+ 248	+ 2.581	+ 2.852	+ 271
- Ausschüttung	- 2.009	- 2.009	0	- 2.009	- 2.223	- 214
- Anrechenbare Steuern	0	- 1	- 1	0	0	0
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 414</b>	<b>+ 661</b>	<b>+ 247</b>	<b>+ 572</b>	<b>+ 629</b>	<b>+ 57</b>

Position	2003			2004		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 572	+ 629	+ 57	+ 808	+ 867	+ 59
1. Investitionsphase						
+ nachträgliche Änderung	0	0	0	0	+ 43	+ 43
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 4.727	+ 4.658	- 69	+ 4.773	+ 4.667	- 106
- Summe Ausgaben	- 2.481	- 2.410	+ 71	- 2.486	- 2.372	+ 114
Zwischensumme	+ 2.817	+ 2.876	+ 59	+ 3.095	+ 3.205	+ 110
- Ausschüttung	- 2.009	- 2.009	0	- 2.009	- 2.009	0
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 1	- 1
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 808</b>	<b>+ 867</b>	<b>+ 59</b>	<b>+ 1.086</b>	<b>+ 1.195</b>	<b>+ 109</b>

Position	2005			2006		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.086	+ 1.195	+ 109	+ 1.311	+ 1.980	+ 669
1. Investitionsphase						
+ nachträgliche Änderung	0	+ 561	+ 561	0	- 36	- 36
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ Einnahmen	+ 4.794	+ 4.674	- 120	+ 5.049	+ 4.742	- 307
- Ausgaben	- 2.560	- 2.441	+ 119	- 2.572	- 2.443	+ 129
Zwischensumme	+ 3.320	+ 3.989	+ 669	+ 3.788	+ 4.243	+ 455
- Ausschüttung	- 2.009	- 2.009	0	- 2.075	- 1.976	+ 99
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 1.311</b>	<b>+ 1.980</b>	<b>+ 669</b>	<b>+ 1.713</b>	<b>+ 2.267</b>	<b>+ 554</b>

Position	2007			2008		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.713	+ 2.267	+ 554	+ 2.188	+ 2.676	+ 488
1. Investitionsphase						
- nachträgliche Änderung	0	- 14	- 14	0	- 11	- 11
2. Bewirtschaftungs phase						
+ Einnahmen	+ 5.129	+ 4.827	- 302	+ 5.161	+ 4.976	- 185
- Ausgaben	- 2.579	- 2.428	+ 151	- 2.584	- 2.471	+ 113
Zwischensumme	+ 4.263	+ 4.652	+ 389	+ 4.765	+ 5.170	+ 405
- Ausschüttung	- 2.075	- 1.976	+ 99	- 2.075	- 1.976	+ 99
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 16	- 16
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 2.188</b>	<b>+ 2.676</b>	<b>+ 488</b>	<b>+ 2.690</b>	<b>+ 3.178</b>	<b>+ 488</b>

Position	2009			2010		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.690	+ 3.178	+ 488	+ 3.467	+ 3.770	+ 303
1. Investitionsphase						
- Nachträgliche Änderung	0	- 18	- 18	0	- 54	- 54
2. Bewirtschaftungs phase						
+ Einnahmen	+ 5.448	+ 5.097	- 351	+ 5.564	+ 5.059	- 505
- Summe Ausgaben	- 2.596	- 2.487	+ 109	- 3.168	- 2.523	+ 645
Zwischensumme	+ 5.542	+ 5.770	+ 228	+ 5.863	+ 6.252	+ 389
- Ausschüttung	- 2.075	- 1.976	+ 99	- 2.140	- 1.976	+ 164
- Anrechenbare Steuern	0	- 24	- 24	0	- 2	- 2
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 3.467</b>	<b>+ 3.770</b>	<b>+ 303</b>	<b>+ 3.723</b>	<b>+ 4.274</b>	<b>+ 551</b>

Position	2011		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 3.723	+ 4.274	+ 551
+ Einnahmen	+ 5.598	+ 5.080	- 518
- Ausgaben	- 2.661	- 2.230	+ 431
Zwischensumme	+ 6.660	+ 7.124	+ 464
- Ausschüttung	- 2.141	- 2.240	- 99
- Anrechenbare Steuern	0	- 6	- 6
- Zugänge Anlagevermögen	0	- 3	- 3
+ Abgänge Anlagevermögen	0	+ 260	+ 260
+ Erstattung Verauslagungen	0	+ 40	+ 40
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 4.519</b>	<b>+ 5.175</b>	<b>+ 656</b>

Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse sowohl dem Prospekt als auch der neuen Prognoserechnung gegenüber gestellt.

Position	2012 (Prospekt)			2012 (Prognose)		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 4.519	+ 5.175	+ 656	+ 4.867	+ 5.175	+ 308
+ Einnahmen	+ 5.858	+ 5.083	- 775	+ 5.102	+ 5.083	- 19
- Ausgaben	- 2.674	- 2.306	+ 368	- 2.301	- 2.306	- 5
Zwischensumme	+ 7.703	+ 7.952	+ 249	+ 7.668	+ 7.946	+ 284
- Ausschüttung	- 2.141	- 1.976	+ 165	- 1.947	- 1.976	-29
- Anrechenbare Steuern	0	- 6	- 6	0	- 6	-6
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 5.562</b>	<b>+ 5.970</b>	<b>+ 408</b>	<b>+ 5.721</b>	<b>+ 5.970</b>	<b>+ 249</b>

Position	2013 (Prospekt)			2013 (Prognose)		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 5.562	+ 5.970	+ 408	+ 5.721	+ 5.970	+ 249
+ Einnahmen	+ 6.036	+ 5.072	- 964	+ 5.114	+ 5.072	- 42
- Ausgaben	- 2.683	- 2.269	+ 414	- 2.303	- 2.269	+ 34
Zwischensumme	+ 8.915	+ 8.773	- 143	+ 8.532	+ 8.773	+ 241
- Ausschüttung	- 2.141	- 1.976	+ 165	- 1.947	- 1.976	- 29
- Anrechenbare Steuern	0	- 5	- 5	0	- 5	- 5
+ Kontokorrent	0	+ 4	+ 4	0	+ 4	+ 4
- Anschaffungen / + Erlöse aus Ab- gängen des Anla- gevermögens	0	- 5	- 5	0	- 5	-5
<b>= Liquiditätsreserve</b>	<b>+ 6.774</b>	<b>+ 6.791</b>	<b>+ 16</b>	<b>+ 6.585</b>	<b>+ 6.791</b>	<b>+ 206</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.



### Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 105.000 (= 53.686,65) inklusive 5 % Agio.

Jahr	Soll in € gemäß Prospekt	Ist in €		Abweichung in €
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
1998		- 24.299		(1)
1999		0	- 22.528	(1)
2000	- 20.492	4.741	2.970	(1)
2001	1.741	1.820	1.820	(1)
2002	1.769	2.200	2.200	(1)
2003	1.920	1.798	1.798	(1)
2004	2.012	1.928	1.928	(1)
2005	1.959	1.047	1.047	(1)
2006	2.368	2.443	2.443	(1)
2007	2.514	2.197	2.197	(1)
2008	2.589	2.423	2.423	(1)
2009	3.193	2.390	2.390	(1)
2010	2.862	3.366	3.366	(2)
2011	3.740	3.427	3.427	(2)
2012	4.164	4.193	4.193	(2)
2013	4.465	3.454	3.454	(2)
<b>Summe</b>	<b>14.805</b>	<b>13.128</b>	<b>13.128</b>	<b>- 1.677</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Das Ergebnis laut Prospekt für die Jahre 1998 bis 1999 wird wegen der unterschiedlichen Beitrittszeitpunkte und Ergebniszusweisungen in diesen Jahren kumuliert für das Jahr 2000 angegeben.

Die Änderungen aufgrund der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 sind in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt. Wegen der unterschiedlichen Ergebniszusweisung der verschiedenen Gesellschaftergruppen für die Jahre 1998 bis 2000 sind die Änderungen dieser Jahre zusammengefasst im Jahr 2000 enthalten.

Die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2003 bis 2006, die damit rechtskräftig veranlagt sind, ist abgeschlossen. Es ergab sich nur für das Jahr 2005 eine Änderung, die in der oben stehenden Tabelle berücksichtigt ist. Auf einen Anteil von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio (= € 53.685,65) entfällt ein Mehrergebnis in Höhe von DM 70 (= 35,79).

Beim Ist-Ergebnis sind die Ergebnisse aus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit den Einkünften aus Kapitalvermögen zusammengefasst.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2007 bis 2009 stattgefundenen steuerlichen Außenprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

Die steuerlichen Ergebnisse liegen damit kumuliert um € 1.677 unter dem Prospektwert.

19.05.2015





**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Str. 439

81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0

Telefax: 089 - 88 96 98 - 11

E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)