

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2014

FONDS

25

PORTITZ-TREFF, LEIPZIG





Blick auf das Stadtteilzentrum Portitz-Treff in Leipzig



Ladenzeile mit Mieter DuBcom, Kik, Getränke Huster ALDI und Thomas Philipps



Ansicht in die Mall mit Metzgerei Reißhaus, Bäckerei Erntebrot und Früchte Armbrust

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	PORTITZ-TREFF IN LEIPZIG	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2014	16
7.	ANHANG	19

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	1995
Anzahl Anleger	235 (Stichtag 31.12.2015)
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 19.713,5
Eigenkapital	T€ 11.166,4
Agio	T€ 543,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	2,07 % auf den 01.01.2015

Fondsobjekt Portitz-Treff, Leipzig

Standort	Tauchaer Straße 260, 04349 Leipzig
Kaufkraftkennziffer 2015 ¹⁾	91,2 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015 ¹⁾	108,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Stadtteilzentrum als Fachmarktzentrum
Baujahr	1995; 2011 Umgestaltung in Fachmarktzentrum ohne SB-Warenhaus
Mietfläche	7.477 m ²
Mieteinheiten	23
Stellplätze	395
Vermietungsstand	100,00 % (Stichtag 31.05.2016) ²⁾
Jahresnettomiete 2014	€ 595.870
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Internet	www.portitz-treff.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2015

²⁾ Der Mieter Erntebrot meldete im April 2016 Insolvenz an und wird seine Filiale im Objekt (Bäckerei mit 72,05 m²) Ende Juli 2016 aufgeben; vergleiche Objektinformationen im Abschnitt 4.2 auf Seite 8.

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Portitz-Treff, Leipzig

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	585,7	622,7
Zinsen für Bankdarlehen	- 224,3	- 231,9
Tilgung für Bankdarlehen	- 187,6	- 180,0
Bewirtschaftungskosten	- 158,7	- 201,5
Reparaturaufwand	- 35,0	- 24,7
Ausschüttungen	0,0	0,0
Steuern/Nebenkosten/Sonstiges	- 57,8	1,4
Ergebnis	- 77,7	- 14,0

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	0,00	0,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	1,60	1,54
Steuerliches Ergebnis in T€	177,7	- 25,3
Steuerliches Ergebnis in % des EK	1,52	- 0,22
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	- 30,73	- 32,24
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	34,52	33,85

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12. ²⁾	- 52,5	25,2
Fremdkapital per 31.12.	5.192,4	5.380,0

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

²⁾ Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2014 handelt es sich mit T€ -52,5 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag 31.12.2014, die sich im Wesentlichen aus einmaligen Sondereffekten begründet. Im Abschnitt "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" werden die Aufwendungen auf Seite 12 dargestellt und erläutert.

Fondsperformance

Wie in unserer Berichterstattung im Geschäftsbericht 2008/2009 mitgeteilt, reichen nach der umfangreichen Revitalisierung der Fondsimmoblie in 2011 mit einem Aufwand von rd. € 1,9 Mio. die Mieteinnahmen sowie die seit 2012 wirksame Tilgungsreduktion aus, damit die Einnahmen die Ausgaben decken. Mittelfristig ist jedoch nicht davon auszugehen, dass aus den Einnahmen auch Ausschüttungen geleistet werden können.

Aufgrund von Dachundichtigkeiten kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Wassereintritten bei verschiedenen Mietern. Um den laufenden Betrieb des Objektes zu gewährleisten sowie die weiteren Mieteinnahmen sicherzustellen, wurden nach Gesellschafterbeschlussfassung vom Juli 2015 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Dach vorgenommen. Diese Maßnahme wurde durch ein unbesichertes, nachrangiges Darlehen der ILG Holding GmbH über € 860.000 finanziert. Die Arbeiten wurden im April 2016 erfolgreich beendet.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ³⁾

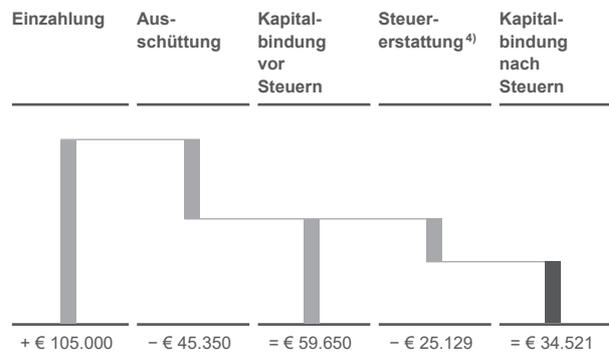
Portitz-Treff, Leipzig (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2014



⁴⁾ bei Steuersatz 40 %

Das Fachmarktzentrum Portitz-Treff ist wieder voll vermietet! Die leerstehende Fläche konnte im Februar 2016 an einen Spielhallenbetreiber für [REDACTED] vermietet werden.

Die beiden Ankermieter im Portitz-Treff, Thomas Philipps und ALDI, die einen Anteil an den Gesamtmieteinnahmen von [REDACTED] darstellen, sind mit dem Standort [REDACTED].

Auch die beiden Textilfilialisten Kik und TEDi, die zusammen einen Anteil an den Mieteinnahmen von [REDACTED] darstellen, zeigen sich ebenfalls mit ihren Geschäftsverläufen [REDACTED]. Beide haben ihre Mietverträge vorzeitig verlängert. Kik um [REDACTED] Jahre bis [REDACTED], TEDi um weitere [REDACTED] bis [REDACTED]. Kik investiert in 2016 in seinen Standort im Portitz-Treff und wird zugleich sein neues Ladenbaukonzept umsetzen.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

für die späte Vorlage des Geschäftsberichtes 2014 entschuldigen wir uns. Um sicherzustellen, dass wir Ihnen die Geschäftsberichte zukünftig bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres vorlegen können, haben wir eine Reihe interner Maßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

In diesem Zuge haben wir den Geschäftsbericht inhaltlich und graphisch überarbeitet. Unser erklärtes Ziel ist es, die Darstellung übersichtlich, komprimiert auf die wesentlichen Informationen, zu gestalten und für Sie die Summe der umfangreichen Informationen komfortabler und schneller erfassbar zusammenzustellen. Deshalb enthält diese neue Darstellungsform am Anfang des Berichtes auch eine Zusammenfassung aller wesentlichen Fonds- und Objektdaten.

In Hinblick auf die späte Vorlage werden im vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2014 auch relevante und aktuelle Ereignisse des Jahres 2015 dargestellt. Der noch folgende Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird sich demgegenüber auf das „Zahlenwerk“ mit den hierfür notwendigen Erläuterungen beschränken.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen das neue Geschäftsberichts-Format zusagt und wir damit unser Anliegen erreicht hätten, Ihnen alle relevanten Informationen zu Ihrer Beteiligung in einer noch besseren, übersichtlichen und „lesbaren“ Form mitzuteilen.

Sollten sich trotzdem Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Anlegerbetreuung gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige, interessante Lektüre.

München, den 15. Juni 2016

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

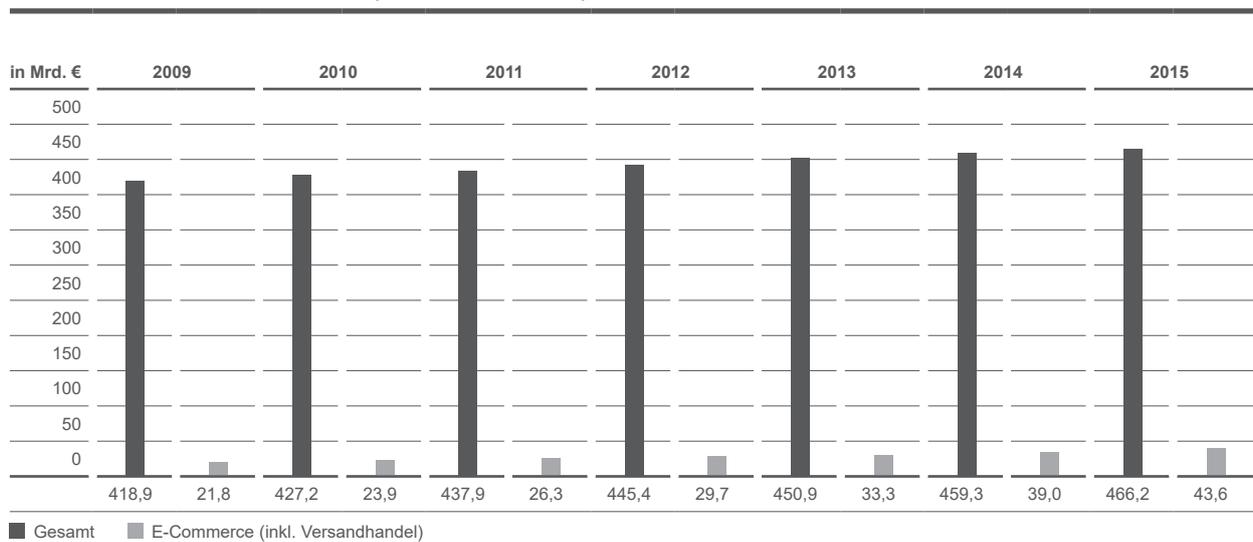
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. PORTITZ-TREFF IN LEIPZIG

4.1 ALLGEMEINES

Mikro- und Makrostandort

Die Region Leipzig profitiert unverändert von den in der Vergangenheit angesiedelten Großunternehmen wie BMW, Amazon sowie DHL. Das Wachstum der Bevölkerung hält ebenfalls an. Beide Faktoren wirken sich positiv auf die Wirtschaftsleistung der Stadt aus. Nach einem Städteranking der Privatbank Berenberg und des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) hat Leipzig die drittbesten Zukunftsaussichten nach Berlin und München.

Auch im direkten Umfeld des Portitz-Treff zeichnen sich positive Entwicklungen ab. Auf dem Nachbargrundstück scheint sich die Realisierung eines seit Jahren geplanten und immer wieder verschobenen Wohngebietes zu konkretisieren. Dies würde für die ansässigen Händler ein weiteres Nachfragepotential bedeuten.

Sanierungsmaßnahmen und Mangelbeseitigungen

Im Zuge der sommerlichen Starkregenfälle im Jahr 2015 trat erneut Wasser durch das Dach ein. Um den laufenden Betrieb des Objektes sowie die weiteren Mieteinnahmen zu gewährleisten, wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Dach vorgenommen. Diese Maßnahme wurde durch ein Darlehen der ILG Holding GmbH über € 860.000 finanziert. Die Dachsanierungsarbeiten wurden im April 2016 beendet.

Die Revitalisierungsmaßnahme der ehemaligen SPAR-Flächen wurde im 3. Quartal 2011 beendet. Vor Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist erfolgt im 2. Quartal 2016 eine Objektbegehung, um mögliche Mängelpunkte gegenüber den bei der Revitalisierung beteiligten Handwerkerfirmen anzuzeigen. Im laufenden Betrieb sind bislang keine Mängel aufgefallen.

Aktueller Stand zum Objektverkauf

Wie bereits im Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 ausgeführt, soll das Fondsobjekt verkauft werden. Mit einer Zustimmung von 98,07 % der Gesellschafter, die sich an der Abstimmung beteiligt haben, wurde die Geschäftsführung der Gesellschaft dazu ermächtigt, Verkaufsverhandlungen zu führen und einen Kaufvertrag mit einem Mindesterloß von [REDACTED] abzuschließen. Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter im Objekt Portitz-Treff sind nach den Mietverträgen nicht verpflichtet, ihre Umsätze am Standort bekanntzugeben. Demzufolge kann eine Aussage über die Zufriedenheit der Mieter mit der geschäftlichen Entwicklung nur aus den Gesprächen der ILG mit den Marktleitern oder den Expansionsabteilungen der Mieter bzw. anhand vorzeitig vorgenommener Mietvertragsverlängerungen abgeleitet werden.

In den Gesprächen zeigten sich die Ankermieter [REDACTED] mit der Entwicklung ihrer Filialen im Objekt. Thomas Philipps und ALDI sorgen für eine durchgängig hohe Kundenfrequenz am Standort und [REDACTED]. Ebenfalls zeigen sich die beiden Textilfilialisten Kik und TEDI mit dem Geschäftsverlauf ihrer Filialen [REDACTED]. Aus diesem Grund haben beide vorzeitig die Mietvertragslaufzeit verlängert. Kik hat um weitere [REDACTED] bis [REDACTED] und TEDI um weitere [REDACTED] bis [REDACTED] verlängert. Der Mieter Kik wird außerdem in diesem Jahr Investitionen in seine Mieterfläche vornehmen und ein neues Ladenbaukonzept installieren.

Einzelne kleinere Mieter im Mallbereich konnten die Kunden nicht langfristig an sich binden und sind so [REDACTED]. Der Mieter Erntebrot meldete im [REDACTED] an und wird seine Filiale im Objekt (Bäckerei mit 72,05 m²) Ende [REDACTED] aufgeben. Zum [REDACTED] bzw. [REDACTED] haben die Mieter DuB.com (Elektro Einzelhandel mit 119,10 m²) bzw. Blumenhaus Franke (Fläche mit 47,36 m²) ihre Mietverträge ordnungsgemäß gekündigt. Die ILG hat ihre Aktivitäten zur Nachvermietung dieser Flächen bereits aufgenommen.

4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Die Fläche des ehemaligen Sonnenstudios konnte im Februar 2016 nach intensiven Vermietungsaktivitäten an einen Spielhallenbetreiber vermietet werden. Bei der Vermietung konnte ein sehr guter Kaltmietpreis über [REDACTED] erreicht werden. Aktuell steht der Mietvertrag noch unter der aufschiebenden Bedingung, dass die bereits von dem Mieter eingereichte Nutzungsänderung seitens der Behörde bis Mitte Juli 2016 genehmigt wird.

Die Mieter Kik und TEDI haben vorzeitig das Optionsrecht zur Verlängerung der Mietvertragslaufzeit ausgeübt. Kik hat seinen Mietvertrag bis [REDACTED] und TEDI bis [REDACTED] verlängert.

Das Mietverhältnis mit dem Mieter Hardware 3000 hat sich im November 2015 um weitere [REDACTED] bis [REDACTED] verlängert.

Mit den Mietern Andreas Armbrust (Obst- und Gemüsehandel mit 101,00 m²) sowie Frau Nguyen Thi Bich Hanh (Textilhandel mit 176,00 m²) werden aktuell Vertragsverlängerungen geführt.

Für die frei werdenden kleineren Flächen im Mallbereich (vergleiche Abschnitt 4.2 "Geschäftsverlauf der Mieter") finden derzeit Überlegungen statt, diese zusammenzulegen und anschließend als Großfläche zu vermieten. Eine entsprechende Anmietung wird bereits von mehreren interessierten Filialisten geprüft.

Vermietungsübersicht (Stichtag 31.05.2016)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
Thomas Philipps	Restposten/Sonderposten		2.800	37,45		
ALDI	Discounter		960	12,84		
Kik	Textil		686	9,17		
Huster	Getränke		427	5,71		
TEDi	Restposten/Sonderposten		478	6,39		
Spielhalle	Spielothek		126	1,69		
Wiesen-Apotheke	Apotheke		147	1,96		
PAROS	Gastronomie		356	4,76		
Erntebrot	Bäcker		132	1,76		
Hardware 3000	Elektronik		320	4,28		
Zwischensumme			6.431	86,02		
Weitere Mieter			1.046	13,98		
Portitz-Treff gesamt			7.477	100,00	609.610	100,00

¹⁾ Eröffnung des Insolvenzverfahrens zum 29.04.2016; Abwicklung als eigenverwaltetes Insolvenzverfahren; Beendigung des Mietvertrages zum 31.07.2016; aktuell finden Nachvermietungsaktivitäten statt.

Parallel dazu werden diese Flächen in den bestehenden Zuschnitten potentiellen Mietinteressenten angeboten.

Fondsgesellschaft zu entrichtenden Zahlungen für die laufenden gemeinschaftlichen Kosten.

Alle übrigen Mietverhältnisse bestehen in unveränderter Form fort.

Zur Generierung zusätzlicher Einnahmen wurde auf dem Parkplatz der Eigentümergemeinschaft ein Standplatz an einen Imbisswagenbetreiber vermietet. Der Betreiber zeigt sich mit dem Standort sehr zufrieden. Die Mieteinnahmen fließen der Eigentümergemeinschaft zu und reduzieren die von der



Portitz-Treff mit Mieterauswahl ALDI, Kik, Thomas Philipps, Friseur Abschnitt 88



Getränke Huster, Blumenhaus Franke, Hardware 3000 und Bäckerei Erntebrot

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	582,7	586,6	- 3,9
Zinseinnahmen	0,3	0,2	0,1
Sonstige Einnahmen	2,7	35,9	- 33,2
= Einnahmen	585,7	622,7	- 37,0
Annuität	- 411,9	- 411,9	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 224,3	- 231,9	7,6
<i>davon Tilgung</i>	- 187,6	- 180,0	- 7,6
Reparaturaufwand	- 35,0	- 24,7	- 10,3
Nebenkosten	- 69,9	- 115,3	45,4
Sonstige Kosten	- 88,8	- 86,2	- 2,6
= Ausgaben	- 605,6	- 638,1	32,5
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 19,9	- 15,4	- 4,5
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 57,8	1,4	- 59,2
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsreserve	- 52,5	25,2	- 77,7

¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

²⁾Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2014 handelt es sich mit T€ -52,5 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag 31.12.2014, die sich im Wesentlichen aus einmaligen Sondereffekten begründet. Im Abschnitt "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" werden die Aufwendungen auf Seite 12 dargestellt und erläutert.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 betragen T€ 582,7 und verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,9. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mieteinnahmen in 2014 und die Gegenüberstellung zum Vorjahr dargestellt.

Mindermieteinnahmen 2014 zum Vorjahr	Angaben in T€
Hardware 3000, Neuvermietung 10/2013	
Kefalas, Neuvermietung 04/2013	
Giannikis, Mieterhöhung 05/2013	
Mindermieteinnahmen Wasserschaden	
Beendigung Mietverhältnisse	
Kosten Neuvermietung	
Gesamt	- 3,9

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,9 geringeren Mieteinnahmen setzen sich einerseits aus zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Neuvermietung an Hardware 3000 von [REDACTED] (volles Jahr mit [REDACTED]), Kefalas von [REDACTED] (volles Jahr [REDACTED]) sowie einer Mieterhöhung bei Giannikis von T€ 1,2 zusammen. Dem gegenüber stehen in Folge des Wasserschadens geltend gemachte Mietminderungen bei ALDI, Friseur Abschnitt 88 sowie der Apotheke von insgesamt [REDACTED]. Aufgrund der Beendigung verschiedener Mietverhältnisse ergaben sich im Vorjahresvergleich ferner [REDACTED] geringere Einnahmen (davon [REDACTED] [REDACTED]).

[REDACTED]). Für die Neuvermietung sind Aufwendungen für Anzeigenschaltungen etc. in Höhe von [REDACTED] angefallen.

Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) mit T€ 3,0 zum Kalkulationswert der neuen Prognoserechnung von 2011 begründet sich einerseits mit Mietmindereinnahmen in Höhe von T€ 1,7 aufgrund von verschiedenen Mieterwechseln in 2013. Dem gegenüber steht eine Einsparung beim kalkulatorischen Mietausfallwagnis von T€ 4,7. Daraus ergibt sich insgesamt eine Mietabweichung zur Prognose von T€ 3,0 aus höheren Einnahmen.

Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen aus der kurzfristigen Liquiditätslage betragen in 2014 T€ 0,3 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 0,1 marginal erhöht. Die Abweichung zur Prognoserechnung mit T€ 1,7 begründet sich im Wesentlichen aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus.

Sonstige Einnahmen

Bei den sonstigen Einnahmen in 2014 von T€ 2,7 handelt es sich unter anderem um eine periodenfremde Zahlung in Höhe von T€ 1,4 aus einem Rechtsstreit gegenüber dem Mieter DuB.com aufgrund ausstehender Mietzahlungen. Weiterhin konnte eine Rückstellung von T€ 0,4 für ausstehende Reparaturkosten für Haustechnik aufgelöst und somit als Sonstige Einnahme ausgewiesen werden. Für den insolventen Mieter Schlecker wurde im Jahr 2014 eine Nebenkostenabrechnung erstellt, die ein Guthaben

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prognose in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	582,7	579,7	3,0
Zinseinnahmen	0,3	2,0	- 1,7
Sonstige Einnahmen	2,7	0,0	2,7
= Einnahmen	585,7	581,7	4,0
Annuität	- 411,9	- 412,6	0,7
<i>davon Zinsen</i>	- 224,3	- 228,4	4,1
<i>davon Tilgung</i>	- 187,6	- 184,2	- 3,4
Reparaturaufwand	- 35,0	- 37,1	2,1
Nebenkosten	- 69,9	- 47,8	- 22,1
Sonstige Kosten	- 88,8	- 88,9	0,1
= Ausgaben	- 605,6	- 586,4	- 19,2
Ergebnis aus laufender Rechnung	- 19,9	- 4,7	- 15,2
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 57,8	0,0	- 57,8
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsreserve	- 52,5	158,4	- 210,9

¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

²⁾Aus der vorstehenden Darstellung der Liquiditätsreserve zum Jahresende 2014 handelt es sich mit T€ -52,5 um eine temporäre Unterdeckung zum Bilanzstichtag 31.12.2014, die sich im Wesentlichen aus einmaligen Sondereffekten begründet. Im Abschnitt "Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges" werden die Aufwendungen auf Seite 12 dargestellt und erläutert.

von T€ 0,6 aufwies. Dieses Guthaben wurde im Zuge der Insolvenz einbehalten, um damit einen Teil der damals offenen Forderungen gegenüber dem Mieter aus 2013 verrechnen zu können. Die restlichen Sonstigen Einnahmen in Höhe von T€ 0,3 begründen sich aus Mahngebühren.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 411,9. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder.

Die Abweichung der Annuität zum prognostizierten Wert in Höhe von T€ 0,7 begründet sich darin, dass die finanzierende Bank die Tilgungsreduzierung nicht wie beantragt ursprünglich ab dem 01.01.2011, sondern erst ab dem 01.01.2012 gewährt hatte. In Folge dessen war die Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2011 um T€ 89,8 höher als prognostiziert. In den Folgejahren werden durch erhöhte Tilgungen Einsparungen im Zinsbereich generiert werden können. Im Geschäftsjahr 2014 standen Mehrausgaben für Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 3,4 Einsparungen bei Zinsen in Höhe von T€ 4,1 gegenüber. Dies führte per Saldo zu geringfügigen Minderausgaben bei der Annuität in Höhe von T€ 0,7.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 35,0 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10,3 höher. Zum prognostizierten Wert von T€ 37,1 ergaben sich Einsparungen von T€ 2,1,

die thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart werden. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen dargestellt.

Position	Angaben in T€
Dach- und Folge Reparaturen Wasserschaden	22,4
Reparaturen Türen	2,6
Reparaturen Beleuchtung	2,1
Reparaturen Sanitäranlage	1,8
Sonstiger Reparaturaufwand	6,0
Gesamt	35,0

Nebenkosten

Die Zusammensetzung der nicht umlagefähigen Nebenkosten ist in der nachstehenden Übersicht dargestellt.

Position	Angaben in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten Wohngeld ETG ¹⁾	35,3
Grundsteuer	17,0
Gas, Strom	5,0
Heizung	3,4
Reinigung	2,0
Bewachung	1,6
Abfall	0,4
Versicherungen	0,3
Sonstige Nebenkosten	4,9
Gesamt	69,9

¹⁾ ETG = Eigentümergemeinschaft

Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen in 2014 T€ 69,9 und lagen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 45,4 niedriger. Im Vergleich zur Prognose ergaben sich Mehrausgaben von T€ 22,1. Die um T€ 22,1 im Vergleich zur Prognoserechnung höheren nicht umlegbaren Nebenkosten begründen sich im Wesentlichen aus höheren nicht auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten der Eigentümergemeinschaft sowie höheren Abgaben bei der Grundsteuer.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer. Die Ausgaben lagen in 2014 mit T€ 88,8 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 86,2 um T€ 2,6 höher. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 88,9 ergab sich eine leichte Einsparung von T€ 0,1 resultierend aus geringeren Mieteinnahmen von T€ 3,9.

Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ 1,4 in 2014 ein Liquiditätsabfluss von T€ -57,8. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2014 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt und erläutert.

Position	2014 in T€	2013 in T€
Darlehen ILG Holding Teilrückzahlung	- 30,0	0,0
Periodenfremde Aufwendungen	- 13,2	0,0
Einzelwertberichtigungen	- 12,8	0,0
Uneingelöste Ausschüttungsschecks ¹⁾	+ 4,4	0,0
Rechts- und Beratungskosten	- 2,9	0,0
Nebenkostenabrechnungsergebnis ²⁾	- 2,6	+ 1,4
Kosten Veranstaltungen/Marketing	- 0,6	0,0
Anrechenbare Steuern	- 0,1	- 0,1
Gesamt	- 57,8	+ 1,4

¹⁾Ausbuchung uneingelöste Ausschüttungsschecks
²⁾Ergebnis aus der Nebenkostenabrechnung Vorjahr

Zum Bilanzstichtag des Vorjahres am 31.12.2013 betrug das von der ILG Holding GmbH ausgereichte Darlehen T€ 142,0 zuzüglich gestundeter Zinsen in Höhe von T€ 12,0. In 2014 erfolgte eine Teilrückzahlung von T€ 30,0. Die Position periodenfremde Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen das Abrechnungsergebnis der nach dem Bilanzstichtag jeweils nachträglich zu erstellenden Wohngeldabrechnung der Eigentümergemeinschaft, gestundete Verwaltungskosten der ILG Holding GmbH sowie Hausmeisterleistungen. Die gebildete Einzelwertberichtigung betrifft Forderungen gegenüber der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn.

Ausschüttung

Wie im Geschäftsbericht 2008/2009 mit der Berichterstattung über die Revitalisierung der Fondsimmoblie und der Vorstellung der

neuen Prognoserechnung für 2011 - 2015 dargestellt, steht mittelfristig keine Liquidität für Ausschüttungen zur Verfügung.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ -52,5 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 77,7 sowie zur kalkulierten Prognose um T€ 210,9 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf Einmaleffekte, wie zuvor im Abschnitt "Sonstiges" dargestellt, zurückzuführen.

Im Vergleich zur Prognoserechnung begründet sich die Minderliquidität von T€ 210,9 im Wesentlichen auf die ein Jahr später einsetzende als ursprünglich bei der finanzierenden Bank beantragten Tilgungsreduktion von T€ 89,8 sowie in höheren nicht umlegbaren Nebenkosten.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1,8
Guthaben bei Kreditinstituten	29,9
Sonstige Rückstellungen	- 30,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 77,3
Sonstige Verbindlichkeiten	- 23,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4,3
Gesamt	- 52,5

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	29,7
Mietforderungen	18,6
Forderung gegenüber ehemalige Mieterin Hirsekorn	2,4
Gesamt	50,7

Bei der Forderung aus Nebenkostenabrechnung in Höhe von T€ 29,7 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag 2014, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. In dieser Position enthalten sind Auslagererstattungen in Höhe von T€ 11,5. Diese beinhalten zum Bilanzstichtag offene Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von T€ 6,5, Rechtsanwaltsgebühren, Zinsen und Mahngebühren gegenüber Mietern in Höhe von T€ 2,1 sowie diverse Weiterberechnungen für umlegbare Nebenkostenpositionen an Mieter in Höhe von T€ 2,9. Für die Forderung gegenüber der ehemaligen Mieterin Katja Hirsekorn wurde für Mietausfälle im Zeitraum von Juni bis November 2011 sowie Nebenkostenabrechnungen aus den Jahren 2012 und 2013 aus der ursprünglichen Forderung von T€ 15,2 im vorliegenden Jahresabschluss eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 12,8 gebildet. Per Saldo ergibt sich eine Restforderung von in Höhe von T€ 2,4 gegenüber der ehemaligen Mieterin.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen noch Restforderungen aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern Wartenberg-Apotheke in Höhe von T€ 5,7 und Hong-Kong Bistro in Höhe von T€ 3,4 offen. Aus Weiterberechnungen an Mieter sind gegenüber Thi Ngoc Nguyen Forderungen von T€ 8,5 sowie Thi Bich Hanh Nguyen von T€ 0,5 nicht ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Stadt Leipzig, Baugenehmigungsgebühren	1,8
Gesamt	1,8

In dieser Position enthalten ist ein Kostenerstattungsanspruch aus vorauslagter Baugenehmigungsgebühr gegenüber der Stadt Leipzig. Die Forderung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch offen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	20,8
Landesbank Baden-Württemberg, Kautionskonten	8,8
Münchener Bank	0,1
Kassenbestand	0,2
Gesamt	29,9

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten 2014	14,7
Prüfung Jahresabschluss 2014	6,3
Ausstehende Rechnung Haustechniker 2014	6,0
Wohngeldabrechnung 2014	2,0
Nebenkostenabrechnung 2014	1,0
Gesamt	30,0

Für die Verwaltungskostenabrechnung gegenüber der ILG Holding GmbH, den Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2014, ausstehenden Rechnungen gegenüber dem Haustechniker, der Wohngeldabrechnung 2014 an die Eigentümergemeinschaft sowie der Nebenkostenabrechnung 2014 wurden Rückstellungen gebildet. Bis auf die Rückstellung für Verwaltungskosten, die gestundet ist, waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung alle übrigen Positionen nach Rechnungsstellung aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskosten	36,9
ILG Centermanagement GmbH, Centermanagement	12,0
US-Elektro-KG, Sicherheitseinbehalt	4,8
Stadtwerke Leipzig, Strom/Gas	4,6

3 B Dienstleistung Leipzig, Reinigung	3,3
Wörner & Kollegen, Rechtsanwaltsgebühren	2,4
Kluge Gebäudemanagement, Startup-Erstellung	2,1
IKL + Partner, Begutachtung Regenentwässerung	2,1
WEG, Wohngeldabrechnung	1,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7,2
Gesamt	77,3

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 36,9 gegenüber der ILG Holding GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit aus der Verwaltungskostenabrechnung für das 3. und 4. Quartal 2014, welche bis zum 15.07.2016 gestundet ist. Die Position gegenüber der ILG Centermanagement GmbH beinhaltet Ausgaben für Centermanagementleistungen, die ebenfalls gestundet sind. Bei der Verbindlichkeit gegenüber der US-Elektro KG handelt es sich um einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von T€ 4,8. Bis auf die beiden Verbindlichkeiten gegenüber der ILG von T€ 36,9 und T€ 12,0, dem Sicherheitseinbehalt von T€ 4,8 sowie der Wohngeldabrechnung gegenüber der WEG von T€ 1,9 sind alle übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Mietkautionen	15,3
Finanzamt, Umsatzsteuererklärung	5,6
Giannikis, Nebenkostenabrechnung	1,5
Sonstige Verbindlichkeiten	0,8
Gesamt	23,2

Bei der Position "Mietkautionen" wurde eine offene Forderung gegenüber dem Mieter DuB.com mit dessen Mietkautionkonto in Höhe von T€ 6,5 in Verrechnung gebracht. Zum Berichtszeitpunkt sind bis auf Mietkautionen von T€ 7,8 sämtliche übrigen Sonstigen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Miete 01/2015	
Zahlungseingang Miete 01/2015	
Gesamt	4,3

Im Dezember 2014 wurde von den Mietern [REDACTED] bereits die Mietzahlung in Höhe von insgesamt T€ 4,3 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden musste.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Darlehen 1	
Ursprungsdarlehen	€ 5.383.904 (= DM 10.530.000)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,17 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2015 ¹⁾
Darlehensstand 31.12.2014	€ 3.439.803
Darlehen 2	
Ursprungsdarlehen	€ 2.758.941 (= DM 5.396.020)
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	4,17 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2015 ¹⁾
Darlehensstand 31.12.2014	€ 1.752.573
Bankdarlehen gesamt	
Ursprungsdarlehen	€ 8.142.845 (= DM 15.926.020)
Darlehensstand 31.12.2014	€ 5.192.376
Darlehenstilgung in % zum 31.12.14	36,23 %
Darlehen ILG Holding GmbH ²⁾	
Ursprungsdarlehen	€ 142.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,0 % / Stundung
Zinsfestschreibung	bis Darlehenstilgung
Darlehensstand 31.12.2014	€ 112.000 zzgl. gestundete Zinsen für 2012 - 2014 € 17.993

¹⁾ Anschlussfinanzierung Darlehen 1 und 2 ab Valutierung 01.01.2016; informative Darstellung im nachfolgenden Abschnitt 5.5 "Konditionenneuvereinbarung sowie Zusatzdarlehen für Dachsanierung".

²⁾ Darlehen zur Liquiditätsunterstützung vom 27.06.2012 mit Nachträgen.

Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde 1995 ein Gesamtkredit über € 14.750.771 (= DM 28.850.000) vereinbart. Dieser Kredit teilte sich in zwei Teile auf: Ein Kredit in Höhe von € 6.607.926 (= DM 12.923.980) erfolgte zu einer Auszahlung von 100 % und einer Laufzeit bis 30.06.1996. Als kurzfristiger Kredit galt er für die Zwischenfinanzierung und wurde aus den Kommanditeinlagen der Gesellschafter zurückgeführt.

Als langfristiges Darlehen des bereitgestellten Kredites wurden von der Landesbank Baden-Württemberg € 8.142.845 (= DM 15.926.020) gewährt. Die Darlehensbereitstellung erfolgte in zwei Teildarlehen, die in der vorstehenden Finanzierungsübersicht zum 31.12.2014 als Darlehen 1 und Darlehen 2 dargestellt sind. Diese wurden seit dem 30.06.2005 bis zum Ablauf der Zinsfestschreibung am 30.06.2015 zu einem Festzins von 4,17 % p.a. geführt. Mit Ablauf der Zinsfestschreibung erfolgte am 14.12.2015 eine Darlehensneukonditionierung ab dem 01.01.2016, die nachstehend im Abschnitt 5.5 "Konditionenneuvereinbarung sowie Zusatzdarlehen Dachsanierung" erläutert wird.

5.5 KONDITIONENNEUVEREINBARUNG SOWIE ZUSATZDARLEHEN FÜR DACHSANIERUNG

Konditionenneuvereinbarung

Zum 14.12.2015 wurde mit der finanzierenden Bank eine Konditionenneuvereinbarung mit Vertragsänderung vorgenommen.

Das Darlehen wurde bei einem Restdarlehen zum 31.12.2015 von € 4.996.964 prolongiert. Der Zinssatz berechnet sich seither aus einem variablen Teil auf Basis des 3-Monats-EURIBOR-Satzes zuzüglich einem Zuschlag von 1,80 % als festem Zinsanteil. Die Zinsbindungsperiode ist vierteljährlich, ebenso die Kündigungsmöglichkeit. Der Zuschlag auf den 3-Monats-EURIBOR-Satz gilt befristet bis zum 31.12.2016. Die Tilgungsrate in 2016 beträgt € 80.500 p.a.

Zusatzdarlehen für Dachsanierung

Zur Finanzierung der Dachsanierung wurde – wie im Gesellschafterrundschreiben Nr. 36 vom 30.06.2015 informiert und durch Gesellschafterbeschluss sanktioniert – von der ILG Holding GmbH ein unbesichertes nachrangiges Darlehen über € 860.000 zu einem Zinssatz von 4,0 % mit Darlehensvertrag vom 07.10.2015 aufgenommen. Vom bereitgestellten Darlehensbetrag von € 860.000 wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung in 6 Teilauszahlungen entsprechend den vorliegenden Rechnungen € 833.080 ausbezahlt.

5.6 STEUERLICHES ERGEBNIS

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das persönliche anteilige steuerliche Ergebnis 2014 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,55 %)	€ 1.549
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,04 %)	€ 43

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 7.465 um € 5.873 niedrigere steuerliche Ergebnis ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nach Revitalisierung nicht mehr aussagekräftig und vergleichbar. In unserer Berichterstattung über die Geschäftsjahre 2008/2009 haben über die Revitalisierung der Fondsimmoblie sowie die wirtschaftlichen Eckdaten informiert und die Auswirkungen danach dargestellt.

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung V unter der Steuernummer 148/234/50347. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 38 vom 10.06.2016 versandt. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäss §§ 179 und 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern wird das Ergebnis automatisch mitgeteilt.



Blick auf die Fondsimmoblie



Ansicht auf die Ladenzeile mit den Mietern Kik, Getränke-Huster, ALDI und Thomas Philipps



Blick auf das Fachmarktzentrum Portitz-Treff

6. JAHRESABSCHLUSS 2014

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva	2014 in €	2013 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	4.731.632,76	4.914.208,76
II. Finanzanlagen	0,00	4.731.632,76
B. Umlaufvermögen		
I. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.721,66	64.545,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.789,58	26.050,27
III. Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	29.893,09	82.404,33
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		
I. Komplementärkapital	152.499,90	12.321,67
II. Kommanditkapital	490.691,73	643.191,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe		5.457.228,72
		5.622.625,44
Passiva	2014 in €	2013 in €
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	127.822,97	127.822,97
II. Kommanditkapital	11.038.791,72	11.038.791,72
III. Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27	543.503,27
IV. Ausschüttungen	- 34.895,67	- 34.895,67
V. Kapitalrückführungen	- 5.112.577,90	- 5.116.893,20
VI. Sonstige Entnahmen	- 3.889,31	- 3.867,58
VII. Bilanzgewinn/-verlust	- 7.201.946,71	- 643.191,63
VIII. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter		643.191,63
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	30.006,50	30.006,50
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 195.473,20	5.192.375,82	5.379.965,18
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 77.342,22	77.342,22	35.683,72
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 153.169,18	153.169,18	5.422.887,22
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.335,00
Summe		5.457.228,72
		5.622.625,44

¹⁾ In dieser Position enthalten ist das von der ILG Holding GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft gewährte Darlehen mit einer Darlehensstand zum Bilanzstichtag 31.12.2014 in Höhe von € 112.000,00 zzgl. Zinsen für 2012 - 2014 in Höhe von € 17.993,04, insgesamt € 129.993,04. Bei der Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 wurde das in der Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" enthaltene Darlehen der ILG Holding GmbH nicht miteinbezogen, da es wie Bankdarlehen keine kurzfristige Verbindlichkeit darstellt und somit nicht liquiditätswirksam ist.

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	753.633,47	755.414,93
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.772,48	51.291,49
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 182.576,00	- 182.576,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 374.598,68	- 384.316,05
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	645,60	213,94
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 230.369,56	- 238.953,92
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 28.492,69	1.074,39
8. Sonstige Steuern	- 24.534,64	- 24.534,64
9. Jahresfehlbetrag	- 53.027,33	- 23.460,25
10. Verlustvortrag	- 7.148.919,38	- 7.125.459,13
11. Bilanzverlust	- 7.201.946,71	- 7.148.919,38

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 26. Februar 2015



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Personengesellschaften entsprechend §§ 242 ff. HGB aufgestellt.

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

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

7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.130.360,40.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 5.192.375,82.

7.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage und Herr Dr. Günter Lauerbach, München, mit einer Einlage von € 127.822,97.

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Günter Lauerbach.

7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind – nach Vorwegabzug von 1 % für den Komplementär Dr. Günter Lauerbach – im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 25. Februar 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	1.470.150,76	0,00	1.470.150,76	0,00	0,00	1.470.150,76	1.470.150,76
Gebäude	14.271.185,36	0,00	14.271.185,36	152.918,00	11.212.846,36	3.058.339,00	3.211.257,00
Gebäudeeinr. ¹⁾	303.642,12	0,00	303.642,12	29.658,00	100.499,12	203.143,00	232.801,00
	16.044.978,24	0,00	16.044.978,24	182.576,00	11.313.345,48	4.731.632,76	4.914.208,76

¹⁾ Gebäudeeinrichtungen

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Blick auf die Ladenzeile mit Mall-Eingang im Hintergrund



Ansicht auf die Fondsimmobilie Stadtteilzentrum Portitz-Treff



Blick auf die Ladenzeile

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Str. 439
81241 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de