

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

32

FONDS

FACHMARKTZENTRUM, WEITERSTADT





Blick auf den Gebäudeteil des Mieters KÖLLE Zoo



Erlebnisfachmarkt KÖLLE Zoo im Gebäudeinneren



Ansicht auf den Objektteil des Damen- und Herrenfachgeschäftes Ley's

# INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	FACHMARKTZENTRUM IN WEITERSTADT	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014	14
7.	ANHANG	17

# 1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2008
Anzahl Anleger	301 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 20.312,0
Eigenkapital	T€ 9.908,0
Agio	T€ 462,3
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	75,01 % auf den 01.01.2015
Beirat	Hans-Peter Bender, Sachsen bei Ansbach Norbert Metzner, Lenggries Peter Müller, Sinnatal

## Fondsobjekt Fachmarktzentrum, Weiterstadt

Standort	Robert-Koch-Straße 1/1a/1b/1c, 64331 Weiterstadt
Kaufkraftkennziffer 2015	105,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2015	382,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	2007 Revitalisierung Gebäude toom SB-Warenhaus in Ley's Megastore 2007 Verpachtung Grundstücksflächen an Shell (2.600 m <sup>2</sup> ) und Eurowasch (1.800 m <sup>2</sup> ) 2008/2009 Neubau Gebäude Kölle Zoo
Mietfläche	14.832 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten	2
Pachteinheiten	2
Stellplätze	200
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2014	€ 1.328.591
Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>1)</sup>	

<sup>1)</sup> Gewichtet mit Jahresnettomiete

## Standort des Fondsobjektes



Fachmarktzentrum, Weiterstadt

## Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr <sup>1)</sup>

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Einnahmen	1.329,2	1.298,9
Zinsen für Bankdarlehen	- 527,8	- 534,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 125,1	- 118,3
Bewirtschaftungskosten	- 54,2	- 45,3
Kosten Rechtsstreit <sup>2)</sup>	- 70,5	- 11,2
Reparaturaufwand	- 9,1	0,0
Ausschüttungen	- 628,1	- 628,1
Steuern/Nebenkosten Vorjahre	- 5,6	2,7
<b>Ergebnis</b>	<b>- 91,2</b>	<b>- 35,9</b>

	Ist 2014	Ist 2013
Ausschüttung in %	6,30	6,30
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	1,35	1,29
Steuerliches Ergebnis in T€	132,4	200,7
Steuerliches Ergebnis in % des EK	1,43	2,17
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	10,18	8,75
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	68,32	73,86

Angaben in T€	Ist 2014	Ist 2013
Liquiditätsreserve per 31.12.	433,1	524,3
Fremdkapital per 31.12.	9.295,8	9.420,9

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

<sup>2)</sup>Die im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit gegenüber der KEC Kölner Haie GmbH aufgrund der Gewerbesteuerrückzahlung resultierenden außerordentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten werden von den prospektierten Bewirtschaftungskosten separat betrachtet. Zum Rechtsstreit und dem erfolgreichen Ausgang erfolgen im Abschnitt 4.1 Erläuterungen.

## Highlights

- Der Rechtsstreit gegen die KEC Kölner Haie GmbH über die von der Objektgesellschaft verauslagte Gewerbesteuerzahlung konnte in 2015 erfolgreich beendet werden. Die KEC Kölner Haie GmbH wurde vom Oberlandesgericht Köln verurteilt, den Betrag von T€ 187,6 nebst Zinsen und Prozesskostenerstattung an die Gesellschaft zu bezahlen.
- Die Fondsimmobilien des Fachmarktzentrums Weiterstadt zeigen sich in einem gepflegten Zustand und machen den Standort für Mieter wie auch für Kunden äußerst attraktiv. Dies ist die Basis für ein rentables Investment.
- Diese Attraktivität belegen mehrere Faktoren zugleich: Der Standort Weiterstadt im Großraum der Metropole Frankfurt am Main stellt sich als attraktiver und zugleich kaufkraftstarker Einzelhandelsstandort dar und hat mit 382,9 Punkten eine weit überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer. Auch die Kaufkraft liegt mit 105,4 Punkten deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Die Ausschüttung lag in 2014 mit 6,3 % wiederum um 0,05 % über dem im Emissionsprospekt kalkulierten Wert für das Geschäftsjahr.

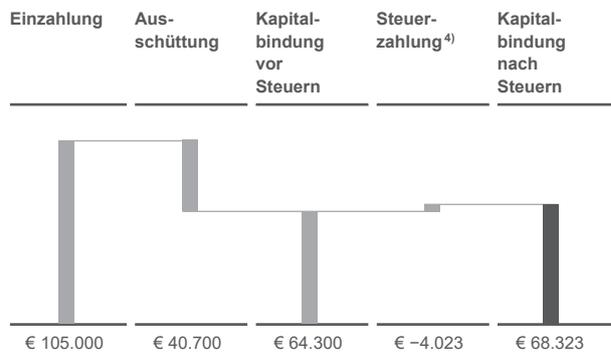
## Mietvertrags-Restlaufzeiten <sup>3)</sup>

Fachmarktzentrum, Weiterstadt (Stichtag 31.12.2015)



<sup>3)</sup>Gewichtet mit Jahresnettomiete

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



<sup>4)</sup>bei Steuersatz 40 %

- Ebenso wird die Attraktivität des Fachmarktzentrums in Weiterstadt aus Investorensicht durch lange Restlaufzeiten der Miet- und Pachtverträge und die gute Bonität der Mieter belegt.
- Durch den im Sommer 2015 im benachbarten Einkaufszentrum Loop5 neu angesiedelten Primark konnten auch die Mieter des Fachmarktzentrums deutlich profitieren. Der Umsatz des Textilfachhändlers Ley's beispielsweise konnte [REDACTED].
- Auch die Filiale des Tierfachmarktes Kölle Zoo zählt weiterhin zu den [REDACTED] Niederlassungen des Unternehmens. Schließlich konnten auch die beiden Pächter der Tankstelle und der Waschstraße von dem Zugewinn des neuen Ankermieters im Einkaufszentrum Loop5 durch gestiegene Kundenzahlen profitieren.
- Eine weitere Optimierung der Ertragssituation wurde durch eine zusätzliche [REDACTED] %-ige Mieterhöhung beim Pächter Eurowasch nach Genehmigung der Erweiterung seiner Waschstraße um 2 zusätzliche SB-Waschstationen erreicht.

## 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 16. März 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

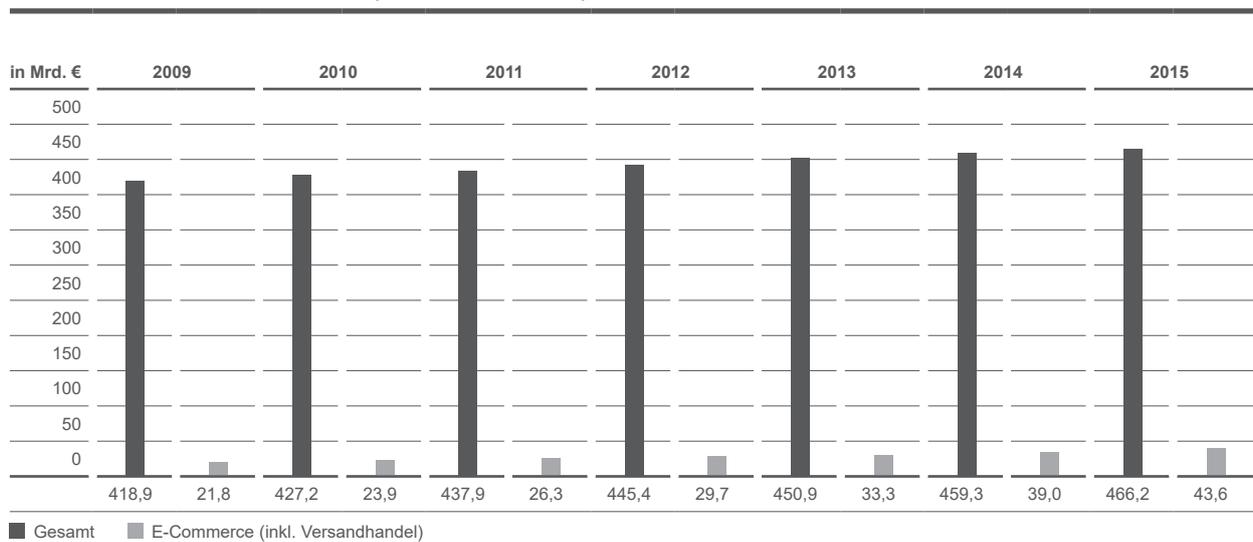
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. FACHMARKTZENTRUM IN WEITERSTADT

### 4.1 ALLGEMEINES

#### **Gerichtsverfahren gegen die KEC Kölner Haie GmbH**

Im Gerichtsverfahren gegen die KEC Kölner Haie GmbH zur Zahlung der durch die Veräußerung der Gesellschaftsanteile fälligen Gewerbesteuer von Seiten des Verkäufers (wir berichteten im Geschäftsbericht 2013) legte der Beklagte und in erster Instanz verurteilte KEC gegen das Urteil beim Oberlandesgericht in Köln am 26.03.2015 Berufung ein. Mit einem eindeutigen Hinweisbeschluss hatte das Oberlandesgericht den KEC daraufhin aufgefordert, neue Fakten zum Sachverhalt vorzutragen, um neue Aspekte mit in die Prüfung einbeziehen zu können, da andernfalls das Urteil des Landgerichtes Köln bestätigt werden würde. Nachdem keine neuen Fakten durch den KEC vorgelegt werden konnten, wurde die Berufung schließlich zurückgezogen und das Ersturteil vom 24.02.2015 rechtskräftig. Der KEC wurde somit verurteilt, den Betrag von € 187,6 nebst Zinsen von T€ 20,5 und Prozesskostenerstattung von T€ 16,4 an die klageführende Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG zu erstatten. Am 19.11.2015 ging die Zahlung in Höhe von T€ 224,5 ein. Für die der Objektgesellschaft zustehenden Zahlung waren für die Durchsetzung erhebliche Rechtskosten aufzuwenden. Diese beliefen sich auf Ebene der Fondsgesellschaft über die Jahre 2012 bis 2015 auf insgesamt T€ 84,0. Wir bedauern sehr, dass es zu diesem Rechtsstreit mit den damit verbundenen Kosten kommen musste. Das Ergebnis zeigt jedoch, dass die Forderung berechtigt war. Insgesamt konnte per Saldo zumindest ein Betrag von T€ 124,2 zuzüglich der Prozesskostenerstattung von T€ 16,4 erstritten werden.

#### **Gewährleistungsabnahme Kölle Zoo**

Im Februar 2014 erfolgte die Gewährleistungsabnahme des Kölle Zoo Marktes, um dem Generalunternehmer, der Alpine Bau Deutschland AG, noch vor Ende der Gewährleistungsfrist Mängel anzeigen und deren Beseitigung fordern zu können. Im Rahmen dieser Abnahme wurden bauliche Mängel gefunden, die durch die am 01.09.2013 eingetretene Insolvenz der Alpine Bau Deutschland AG nicht mehr beseitigt und auch durch den Insolvenzverwalter abgelehnt wurden. Die Abtretung der Mängelbeseitigungsansprüche der Nachunternehmer ermöglichte es, einige Mängel direkt durch die Ersteller der einzelnen Gewerke beseitigen zu lassen. Um auch die restlichen Mängel beseitigen zu können, wurde die aus dem Generalunternehmervertrag geschuldete Gewährleistungsbürgschaft gezogen. Nach intensiven Verhandlungen mit dem Bürgen, der R+V Versicherung, und dem mit der Prüfung der Ansprüche eingeschalteten Ingenieurbüro konnte schließlich am 21.05.2015 ein Zahlungseingang von T€ 140,7 verzeichnet werden. Diese Geldmittel werden in den kommenden Jahren für die Beseitigung der im Zuge der Abnahme identifizierten Mängel investiert. Geplant ist vorerst nur die Beseitigung solcher Mängel, die den Mieter in der Nutzung der Mietsache behindern bzw. zu langfristigen Folgeschäden führen könnten. In 2014 sind davon T€ 9,1 für Reparaturmaßnahmen in

Anspruch genommen worden (vergleiche Darstellung bei Reparaturaufwendungen).

#### **Dekontamination des Grundstücks**

Die Dekontamination des Grundstücks wurde 2014 abgeschlossen. Nötig wurde diese, nachdem die ehemals auf dem Grundstück ansässige Reinigung den Boden und das Grundwasser verunreinigte. Die Kosten für die Boden- und Grundwassersanierung in Höhe von rd. T€ 250,0 mussten auf Grund der kaufvertraglichen Regelungen vom Alteigentümer des Grundstücks getragen werden. Das Regierungspräsidium Darmstadt hatte am 03.02.2014 bestätigt, dass der Rückbau der Grundwassermessstellen und Brunnen fachgerecht erfolgt ist und keine weiteren Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Mit einer noch vorhandenen LCKW-Konzentration (Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe), die mit 20 µg/l im Bereich des Geringfügigkeitsschwellenwertes liegt und einem Sanierungszielwert von 40 µg/l wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt zudem keine weitere laufende Überwachung des Grundwassers gefordert. In der vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie geführten Altflächendatei wird das Grundstück nun mit dem Status „Sanierungsverfahren abgeschlossen“ geführt. Dieser Eintrag stellt die bestmögliche Eintragung eines ehemals kontaminierten Grundstücks dar. Das für die Dekontamination eingerichtete Notaranderkonto über ursprünglich T€ 500,00 wurde aufgelöst und die restlichen Geldmittel von rd. T€ 250,0 gemäß den kaufvertraglichen Regelungen an den Alteigentümer, die DELUS Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Weiterstadt KG ausgezahlt.

#### **Primark-Eröffnung im Einkaufszentrum Loop5**

Die Eröffnung des 5.600 m<sup>2</sup> großen Textilfilialisten Primark im 500 Meter entfernten Einkaufszentrum Loop5 konnte die Frequenzen im Gewerbe- und Sondergebiet südlich der B42 spürbar erhöhen. Auch wenn der Großteil der neuen Kunden direkt in das Loop5 gezogen wird, profitieren die umliegenden Geschäfte durch die steigende Besucherzahl. Dies bestätigen auch die Mieter des Fondsobjektes.

In einem Interview sprach der Centermanager des Loop5 von einem im Eröffnungsmonat gemessenen Anstieg der Besucherfrequenz von [REDACTED] % im Vergleich zum Vorjahresmonat. [REDACTED] % der Läden konnten demnach ihre Umsätze spürbar erhöhen.

### 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter des Fondsobjektes sind mit dem Standort nach wie vor [REDACTED]. Der Textilfachmarkt Ley's konnte seinen xxx [REDACTED]

Der Tierfachmarkt Kölle Zoo in Weiterstadt gehört nach wie vor zu den [REDACTED] Standorten des Unternehmens und auch die Tankstelle und Waschstraße berichteten uns von [REDACTED] Umsätzen. Durch die starke Kundenanziehung des Primark kam es besonders bei der Tankstelle und der Waschstraße [REDACTED]. Es konnte allerdings

**Vermietungsübersicht (Stichtag 31.12.2015)**

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m <sup>2</sup>	in %	in €	in %
Ley's	Textil		7.370	49,69		
Kölle Zoo	Tierbedarf		3.062	20,65		
Shell	Tankstelle		2.600	17,53		
Eurowasch	Waschanlage		1.800	12,14		
			<b>14.832 <sup>1)</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>1.324.272</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> davon Mietfläche umbauter Raum 10.432 m<sup>2</sup>, davon Pachtfläche Grundstück 4.400 m<sup>2</sup>



Blick in die Kinderabteilung des Textilfachgeschäftes Ley's



Ansicht auf die Shell-Tankstelle

auch eine Verschiebung der Frequenzen festgestellt werden. Das Verkehrsaufkommen ist an Samstagen teilweise so stark, dass es zu Rückstaus bis in die Robert-Koch-Straße kommt, die dazu führten, dass an diesen Tagen bei der Tankstelle und der Waschstraße weniger Kunden zu verzeichnen sind.

**4.3 VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN**

Die lange Restlaufzeit der Mietverträge in Verbindung mit der guten Bonität der Mieter führen dazu, dass in den nächsten Jahren keine Vertragsverhandlungen geführt werden. Dennoch wird permanent versucht, die Ertragssituation zu optimieren. So konnte beispielsweise eine zusätzliche [REDACTED] Mieterhöhung mit Herrn Timo Wolfsturm, dem Betreiber der Waschstraße Eurowash für die Genehmigung der Erweiterung seiner Waschstraße um 2 zusätzliche SB-Waschstationen verhandelt werden. Die Bauarbeiten beginnen mit Ende der Winterperiode in 2016. Eine Anfrage der Schnellrestaurantkette Burger King musste leider zurückgewiesen werden. Die benötigten Flächen zur Errichtung eines weiteren eigenständigen Objektes, inklusive Zufahrt, Parkplätzen und Drive-In können auf dem Grundstück leider nicht zur Verfügung gestellt werden.



Blick auf das Objekt der Waschanlage Eurowasch

## 5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2014

Angaben	2014 in T€	2013 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	1.328,6	1.288,1	40,5
Zinseinnahmen	0,6	2,8	- 2,2
Sonstige Einnahmen	0,0	8,0	- 8,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.329,2</b>	<b>1.298,9</b>	<b>30,3</b>
Annuität	- 652,8	- 652,8	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 527,8	- 534,6	6,8
<i>davon Tilgung</i>	- 125,1	- 118,3	- 6,8
Reparaturaufwand	- 9,1	0,0	- 9,1
Nebenkosten	- 8,3	- 0,7	- 7,6
Kosten Rechtsstreit	- 70,5	- 11,2	- 59,3
Sonstige Kosten	- 45,9	- 44,6	- 1,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 786,6</b>	<b>- 709,3</b>	<b>- 77,3</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>542,5</b>	<b>589,6</b>	<b>- 47,1</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung Vorjahre	- 5,6	2,7	-8,3
Ausschüttung	- 628,1	- 628,1	0,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>433,1</b>	<b>524,3</b>	<b>-91,2</b>

<sup>1)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

#### Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2014 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 40,5 sowie im Vergleich zur Prognoserechnung beim Soll-Ist-Vergleich (rechte Seite) um T€ 38,5. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung dargestellt.

Mieteinnahmen 2014 zum Prospekt	Angaben in T€
	
<b>Gesamt</b>	<b>38,5</b>

#### Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen in 2014 betragen T€ 0,6 aus der kurzfristigen Liquiditätsanlage. Im Vorjahr wurden zur Zahlung der fälligen Gewerbesteuer von T€ 187,6 die beiden Wertpapiere über insgesamt T€ 150,0 verkauft. Die Mehreinnahmen im Vorjahr von T€ 2,2 resultieren aus der zeitanteiligen Vereinnahmung von Zinsen bis zur Veräußerung der beiden Pfandbriefe.

Im Vergleich zum Prospekt konnten T€ 12,1 weniger an Zinsen vereinnahmt werden. Dies begründet sich im Wesentlichen durch ausgebliebene Zinseinnahmen aus der kalkulierten Wertpapieranlage. Die dafür vorgesehene Liquidität wurde für die Zahlung der Gewerbesteuer für den Anteil des Verkäufers KEC Kölner Haie GmbH verwendet. Nach erfolgreichem Ausgang des Gerichtsverfahrens erfolgte am 19.11.2015 ein Zahlungsrückfluss von T€ 224,5 inklusive Zinsen an die Fondsgesellschaft.

#### Sonstige Einnahmen

Die sonstigen Einnahmen von T€ 8,0 im Vorjahr begründeten sich aus Veräußerungserlösen der Wertpapiere über insgesamt T€ 150,0 zur Zahlung der fälligen Gewerbesteuer von T€ 187,6.

## 5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2014

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	1.328,6	1.290,1	38,5
Zinseinnahmen	0,6	12,7	- 12,1
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
<b>= Einnahmen</b>	<b>1.329,2</b>	<b>1.302,8</b>	<b>26,4</b>
Annuität	- 652,8	- 652,8	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 527,8	- 527,8	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 125,1	- 125,1	0,0
Reparaturaufwand	- 9,1	- 22,9	13,8
Nebenkosten	- 8,3	- 5,8	- 2,5
Kosten Rechtsstreit	- 70,5	0,0	- 70,5
Sonstige Kosten	- 45,9	- 45,6	- 0,3
<b>= Ausgaben</b>	<b>- 786,6</b>	<b>- 727,1</b>	<b>- 59,5</b>
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>	<b>542,5</b>	<b>575,7</b>	<b>- 33,2</b>
Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung Vorjahre	- 5,6	0,0	- 5,6
Ausschüttung	- 628,1	- 623,1	- 5,0
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>433,1</b>	<b>310,2</b>	<b>122,9</b>

<sup>1)</sup> Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

### Annuität

Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Tilgungsleistung spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen. Die zum Bilanzstichtag am 31.12.2014 geltende Zinsbindung mit einem Festzins inklusive Kreditmarge von 5,63 % für die zweite Swapperiode läuft bis zum 30.12.2017. Für die dritte Swapperiode vom 30.12.2017 bis 30.12.2022 gilt ein Festzins inklusive Kreditmarge von 5,96 %.

### Reparaturaufwand

Position	Angaben in T€
Erneuerung Schwerlastrinne	5,4
Gewährleistungsabnahme Kölle Zoo	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>9,1</b>

Die Reparaturaufwendungen betragen insgesamt T€ 9,1 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9,1 gestiegen. Im Vorjahr konnten alle Reparaturaufwendungen nach den mietvertraglichen Regelungen auf die Mieter umgelegt werden. Zum Soll-Ist-Vergleich betragen die Einsparungen T€ 13,8. Die Reparaturaufwendungen setzen sich zusammen aus T€ 5,4 für die Erneuerung der Schwerlastrinne sowie T€ 3,7 aus Aufwendungen für die Gewährleistungsabnahme bei Kölle Zoo (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt 4.1).

### Nebenkosten

Position	Angaben in T€
Nicht umlegbare Nebenkosten	2,0
Haftungsvergütung	2,0
Beiratsvergütung	2,0
Nebenkosten des Geldverkehrs	1,3
Periodenfremde Aufwendungen	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>8,3</b>

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2014 mit T€ 8,3 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7,6 sowie zum prospektierten Wert um T€ 2,5 höher. Die im Vorjahr vergleichsweise geringen nicht umlegbaren Nebenkosten resultierten aus dem Umstand, dass bei den Mietern Ley's und Kölle Zoo eine Nachberechnung aus Nebenkosten für durchgeführte Dachreparaturen in den Jahren 2009 bis 2012 über T€ 4,6 vorgenommen wurde, die ausgabenmindernd bei den sonstigen nicht umlagefähigen Nebenkosten zu berücksichtigen waren. Die Mehraufwendungen zur Prognoserechnung von T€ 2,5 begründen sich im Wesentlichen aus Nebenkosten für den Geldverkehr von T€ 1,3 und leicht höheren Kosten für die Beiratsvergütung von T€ 0,3 aufgrund von Auslagenersatz.

### Kosten Rechtsstreit

Die aus dem Rechtsstreit gegen die KEC Kölner Haie GmbH zur Durchsetzung der Gewerbesteuerrückzahlung resultierenden Aufwendungen, die nicht prospektiert waren und einen außergewöhnlichen Aufwand darstellen, betragen insgesamt T€ 84,0. Davon entfallen auf 2014 T€ 70,5. Aus Transparenzgründen werden diese Kosten separat zu den Bewirtschaftungskosten dargestellt.

### 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€ 45,9 um T€ 1,3 zum Vorjahr höher. Im Vergleich zum Kalkulationswert von T€ 45,6 ergab sich eine leichte Erhöhung von T€ 0,3. Durch die vertragliche Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen ergeben sich durch die höheren Mieteinnahmen in 2014 geringfügig höhere Verwaltungsausgaben.

### Anrechenbare Steuern/Nebenkostenabrechnung Vorjahre

Aus dem saldierten Guthaben der Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr ergab sich in 2013 ein periodenfremder Liquiditätszufluss von T€ 2,7 sowie in 2014 eine Rückzahlung von T€ 5,6.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2014 erfolgte in Höhe von 6,3 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio. Sie entspricht einem um 0,05 % höheren als im Emissionsprospekt mit 6,25 % vorgesehenen Wert für 2014. Die Auszahlung erfolgte monatlich.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve liegt zum 31.12.2014 bei T€ 433,1 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 91,2 niedriger sowie zur kalkulierten Prognose um T€ 122,9 höher. Die Abweichung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Kosten aus dem Rechtsstreit in Höhe von T€ 70,5 gegenüber dem KEC zurückzuführen.

## 5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,5
Sonstige Vermögensgegenstände	242,6
Guthaben bei Kreditinstituten	241,2
Sonstige Rückstellungen	- 4,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 11,4
Sonstige Verbindlichkeiten	- 28,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 6,7
<b>Gesamt</b>	<b>433,1</b>

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Weiterberechnungen Rechtsnachfolgen	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>0,5</b>

Die Forderung über T€ 0,5 zum Bilanzstichtag begründet sich aus der Weiterberechnung von Registergerichtskosten aufgrund einer Rechtsnachfolgeänderung im Handelsregister. Die Forderung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
KEC Kölner Haie GmbH, Gewerbesteuer und Zinsen	187,6
Kölle Zoo GmbH, Mietminderung und Nebenkostenabr.	22,4
ILG Centermanagement GmbH, Konzessionärsmietten	11,6
Marsh GmbH, Schadenersatz	10,1
Ley's, Nebenkostenabrechnung	10,0
Sonstige Vermögensgegenstände (u.a. Shell, Eurowasch)	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>242,6</b>

Bei der Forderung gegenüber der KEC Kölner Haie GmbH in Höhe von T€ 187,6 handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag noch offene Forderung aus Gewerbesteuer sowie Zinsen. Im Rahmen einer Betriebsprüfung durch das Finanzamt wurde festgestellt, dass die Veräußerung der Gesellschaftsanteile auf Seiten der Verkäufer die Auslösung der Gewerbesteuerzahlung zur Folge hatten. Die Gewerbesteuer fiel auf Ebene der Objektgesellschaft an und ist nach den kaufvertraglichen Regelungen vom Verkäufer zu tragen. Einer der beiden Verkäufer, die L-C Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG hatte dies bereits ausgeglichen. Der andere Verkäufer, der KEC, berief sich auf Verjährung. Die Berufung durch den KEC wurde zurückgezogen. Die Rückzahlung durch den KEC an die Fondsgesellschaft erfolgte nach Rückzug der Berufung durch Gerichtsentscheidung mit Eingang am 19.11.2015 in Höhe von T€ 224,5. Bei den Positionen gegenüber Kölle Zoo, Ley's, Shell und Eurowasch handelt es sich um Forderungen aus Nebenkosten sowie bei Kölle Zoo ergänzend um Mietminderungen für September bis Dezember 2014. Die Forderung gegenüber der ILG Centermanagement GmbH von T€ 11,6 begründet sich aus der Abrechnung Konzessionärsvermietung. Bei der Forderung gegenüber der Firma Marsh GmbH von T€ 10,1 handelt es sich um einen bei der Versicherung angezeigten Schaden an einem Lichtmasten. Bis auf die Forderung gegenüber Kölle Zoo und einer sonstigen Forderung über T€ 0,5 aus einer Gasabrechnung sind sämtliche Ansprüche ausgeglichen. Nach Geltendmachung bei Kölle Zoo werden diese Forderungen vollumfänglich nachgezahlt.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	161,9
Kreissparkasse Köln	78,9
Landesbank Baden-Württemberg	0,2
Deka Bank	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>241,2</b>

## Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2014 Objektgesellschaft	2,8
Prüfung Jahresabschluss 2014 Fondsgesellschaft	1,9
<b>Gesamt</b>	<b>4,7</b>

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2014 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe von T€ 2,8 bzw. T€ 1,9 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung aufgelöst war.

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung	7,2
Sascha Gerner GmbH, Dachwartung	1,4
HUG Dienstleistungen, Winterdienst	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>11,4</b>

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Fondsverwalterin von T€ 7,2 handelt es sich um die Schlussabrechnung der Verwaltervergütung 2014, die in 2015 bezahlt wurde. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Sascha Gerner GmbH betreffen Wartungsarbeiten am Dach sowie gegenüber der HUG Dienstleistungen den Winterdienst. Sämtliche Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Umsatzsteuer 2014	25,2
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>28,4</b>

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für November und Dezember 2014 sowie der Jahreserklärung 2014 Verbindlichkeiten von T€ 25,2. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den sonstigen Verbindlichkeiten noch T€ 1,5 aus Einbehalten offen.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
█	█
<b>Gesamt</b>	<b>6,7</b>

Im Dezember 2014 wurde vom █ in Höhe von T€ 6,7 für den Zeitraum Januar 2015 bezahlt, die im vorliegenden Jahresabschluss zum Bilanzstichtag 31.12.2014 abgegrenzt werden mussten.

## 5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2014

Kreditinstitut	Kreissparkasse Köln
<b>Darlehen 1</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 7.440.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,63 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2017 (Ende 2. Swapperiode)
Darlehensstand 31.12.2014	€ 6.936.890
<b>Darlehen 2</b>	
Ursprungsdarlehen	€ 2.530.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,63 % / 1,0 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	30.12.2017 (Ende 2. Swapperiode)
Darlehensstand 31.12.2014	€ 2.358.916

Mit der finanzierenden Bank, der Kreissparkasse Köln, wurden 2008 zwei Darlehensverträge über insgesamt T€ 9.970 mit einem veränderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins über die gesamte Prognoseperiode abzusichern, wurden 3 Zinstauschgeschäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Diese legen den zum Bilanzstichtag am 31.12.2014 geltenden Festzins inklusive Kreditmarge für die zweite Swapperiode bis 30.12.2017 von 5,63 % fest. Für die dritte Swapperiode vom 30.12.2017 bis 30.12.2022 gilt ein Festzins inklusive Kreditmarge von 5,96 %.

## 5.5 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 (1,43%)	€ 1.426
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,01%)	€ 6

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.515 um € 1.083 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf höheren Ausgaben aufgrund des Rechtsstreits mit der KEC Kölner Haie GmbH von T€ 70,5 sowie noch ausstehenden Forderungen aus Mietminderung und Nebenkosten bei Kölle Zoo von T€ 22,4. Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2014 erfolgte beim Betriebsstättenfinanzamt München Abteilung I unter der Steuernummer 144/235/50776. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2014 wurden mit dem Gesellschafterrundschriften Nr. 13 versandt.

## 5.6 AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,3 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte jeweils in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht einem um 0,05 % höheren Wert als der Prognose für 2014.

## 6. KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2014

### 6.1 BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva		2014 in €	2013 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	17.079.679,72	17.428.029,72
II.	Finanzanlagen	0,00	17.079.679,72
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	514,76	42.800,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	242.628,21	188.247,02
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	241.206,30	484.349,27
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Summe</b>		<b>17.564.028,99</b>	<b>18.012.253,66</b>
Passiva		2014 in €	2013 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	9.746.860,43	9.746.860,43
III.	Kapitalrücklage (Agio)	462.250,00	462.250,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.027.299,06	- 1.399.155,50
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 8.823,39	- 8.670,39
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	44.022,52	8.217.010,50
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	4.730,76	4.730,76
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 132.240,83	9.295.806,52	9.420.856,98
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 11.395,51	11.395,51	36.946,48
III.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	0,00	0,00
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 28.415,70	28.415,70	9.335.617,73
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		6.670,00
<b>Summe</b>		<b>17.564.028,99</b>	<b>18.012.253,66</b>

## 6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

	2014 in €	2013 in €
1. Umsatzerlöse	1.392.776,63	1.380.627,10
2. Sonstige betriebliche Erträge	19.878,52	9.240,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 348.350,00	- 348.246,23
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 207.412,38	- 137.666,33
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	580,19	5.229,54
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 527.784,86	- 534.595,68
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	329.688,10	374.588,40
8. Sonstige Steuern	- 15.938,19	- 14.875,64
9. Jahresüberschuss	313.749,91	359.712,76
10. Gewinnvortrag	- 269.727,39	- 629.440,15
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>44.022,52</b>	<b>- 269.727,39</b>

### 6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. 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 30. Juni 2015



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

## 7. ANHANG

### 7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

### 7.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

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

### 7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Fondsgesellschaft

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

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

#### Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 8.554.064,33.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 9.295.806,52.

### 7.4 SONSTIGE ANGABEN

#### Hafteinlagen

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

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

#### Geschäftsführung und Vertretung

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

An der Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 83,9 % des Kommanditkapitals von T€ 4.100. Am Ergebnis ist die Gesellschaft mit 92,86 % beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2014 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 405.387,28 € aus.

#### Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 14.09.2015 in München statt.

#### Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 10 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

### 7.5 ERGEBNISVERWENDUNG

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

München, den 29. Juni 2015

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

### 1. Beteiligungsfonds 32 Weiterstadt GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2014	Zugänge 2014	Anschaffungs- kosten 31.12.2014 <sup>1)</sup>	Abschreibungen 2014	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
<b>I. Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	9.535.812,07	0,00	9.535.812,07	592.883,60	5.888.500,18	3.647.311,89	4.240.195,49
	<b>9.535.812,07</b>	<b>0,00</b>	<b>9.535.812,07</b>	<b>592.883,60</b>	<b>5.888.500,18</b>	<b>3.647.311,89</b>	<b>4.240.195,49</b>

### 2. Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG

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
<b>I. Sachanlagen</b>							
Grund und Boden	3.507.873,00	0,00	3.507.873,00	0,00	0,00	3.507.873,00	3.507.873,00
Gebäude	10.486.462,04	0,00	10.486.462,04	314.594,00	2.051.813,04	8.434.649,00	8.749.243,00
Außenanlagen	632.528,97	0,00	632.528,97	33.756,00	231.881,97	400.647,00	434.403,00
	<b>14.626.864,01</b>	<b>0,00</b>	<b>14.626.864,01</b>	<b>348.350,00</b>	<b>2.283.695,01</b>	<b>12.343.169,00</b>	<b>12.691.519,00</b>

<sup>1)</sup> Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2008 an der Objektgesellschaft: € 9.535.812,07



*Blick auf die Fondsimmoblie von der Zufahrtsstraße*



*Einblick in die Erlebniswelt des Kölle Zoo in Weiterstadt*



*Wechselnde Blickfangaktionen im Damen- und Herrenfachgeschäft Ley's erhöhen das Kundeninteresse am Erlebniseinkauf*

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](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)