

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

33

FONDS

STAD-GALERIE, ESCHWEGE



Fondsimmobilie Stad-Galerie



Eingang zum Mieter Sparkasse Ecke Stad/Herrengasse



Gebäudeteil Stad

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	KONSOLIDIRTER JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG
Anschrift	Landsberger Straße 439, 81241 München
Emissionsjahr	2008
Anzahl Anleger	234 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	TE 11.377,5
Eigenkapital	TE 6.192,0
Agio	TE 309,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	63,46% auf den 01.01.2016
Beirat	Josef Kauschinger, Ruhmannsfelden Markus Schmeißer, Schillingsfürst

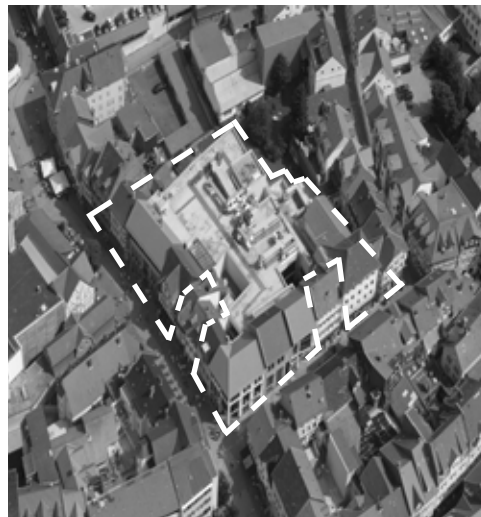
Fondsobjekt Stad-Galerie, Eschwege

Standort	Stad 24/30/32, Herrengasse 1/3/5/9, 37269 Eschwege
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	92,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	179,0 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Handelsensemble
Baujahr	2006 - 2009
Mietfläche	4.264 m ²
Mieteinheiten	11
Stellplätze	0 (Fußgängerzone)
Vermietungsstand	100% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 668.814
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Stad-Galerie, Eschwege

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen	679,2	655,6
Zinsen für Bankdarlehen	- 270,9	- 270,8
Tilgung für Bankdarlehen	0,0	0,0
Bewirtschaftungskosten	- 44,7	- 51,8
Reparaturaufwand	- 0,2	- 2,7
Ausschüttungen	- 392,8	- 392,8
Anrechenbare Steuern/Sonstiges	- 6,5	- 0,3
Ergebnis	- 35,9	- 62,8

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,25	6,25
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis in T€	76,8	54,4
Steuerliches Ergebnis in % des EK	1,24	0,88
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	9,85	8,61
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	66,72	72,37

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	393,9	429,8
Fremdkapital per 31.12.	4.800,0	4.800,0

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾

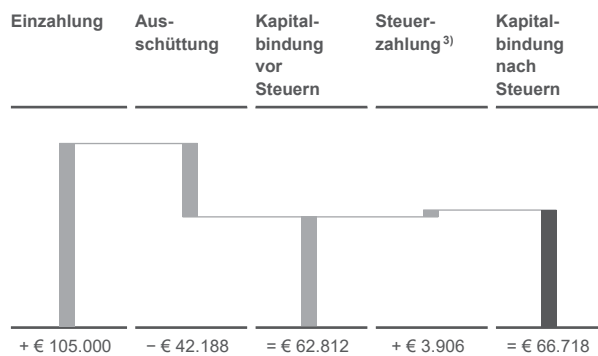
Stad-Galerie, Eschwege (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



³⁾ bei Steuersatz 40 %

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

mit unserem letzten Gesellschafterrundschreiben Nr. 9 haben wir Sie darüber informiert, dass wir in diesem Jahr bei der Ausschüttung eine Reduzierung von 6,25 % um 0,5 % auf 5,75 % vornehmen mussten. Die Gründe für diese Anpassung lassen sich in 3 Punkten zusammenfassen:



2. Bei sämtlichen Mietverträgen war eine Mieterhöhung nach Maßgabe der vereinbarten Wertsicherungsklauseln vorgesehen. Dabei wurde eine jährliche Inflationsrate von 2 % p.a. unterstellt. Aufgrund der Tatsache, dass praktisch keine Inflation mehr in Deutschland gegeben ist, waren in Folge die vertraglichen Voraussetzungen für Mieterhöhungen nicht gegeben. Hier ergeben sich für 2015 im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Mieteinnahmen von T€ 30,9.

3. Seit einigen Jahren entfallen aufgrund des Niedrigzinsniveaus prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten.

Trotz Vollvermietung der Fondsimmoblie war eine Ausschüttungsreduzierung um 0,5 % aufgrund der dargestellten wirtschaftlichen Rahmeneckdaten und Bedingungen, auf die wir keinen Einfluss haben, unumgänglich. Im aktuellen Marktumfeld stellt die Ausschüttung von 5,75 % weiterhin ein gutes Investment dar.

Die vorgenommene Ausschüttungsreduzierung gilt wie angekündigt für die Jahre 2016 und 2017. Bei einer Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der sich ergebende Einnahmenüberschuss des Fonds erneut zu prüfen, aus der sich eine mögliche Anpassung der Ausschüttung wiederum ergeben kann.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie über die wirtschaftliche Fondsentwicklung in 2015.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 09. September 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

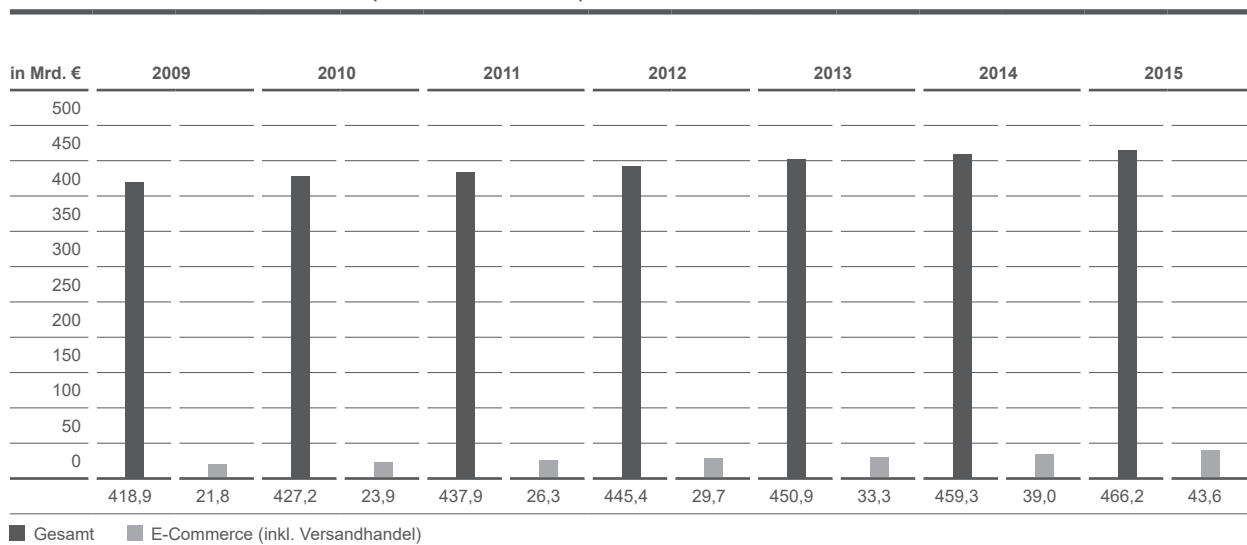
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

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. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	668,8	649,4	19,4
Zinseinnahmen	2,9	3,0	- 0,1
Sonstige Einnahmen	7,6	3,1	4,5
= Einnahmen	679,2	655,6	23,6
Annuität	- 270,9	- 270,8	- 0,1
<i>davon Zinsen</i>	- 270,9	- 270,8	- 0,1
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 0,2	- 2,7	2,5
Nebenkosten	- 14,1	- 22,4	8,3
Sonstige Kosten	- 30,6	- 29,4	- 1,2
= Ausgaben	- 315,8	- 325,4	9,6
Ergebnis aus laufender Rechnung	363,4	330,3	33,1
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 6,5	- 0,3	- 6,2
Ausschüttung	- 392,8	- 392,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	429,8	492,7	- 62,9
Liquiditätsreserve	393,9	429,8	- 35,9

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 19,4.



Zinseinnahmen

Für das Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG über einen Nennwert von T€ 100,0 konnten in 2015 Zinseinnahmen in Höhe von T€ 2,9 vereinnahmt werden. Die Abweichung der Zinseinnahmen zum Vorjahr resultiert aus der Tatsache, dass für die kurzfristige Liquiditätsanlage auf Tagesgeldkonten seit Herbst 2014 keine bankseitige Verzinsung mehr erfolgt. Im Vergleich zum Prospektwert konnten in Folge des derzeitigen Niedrigzinsniveaus die geplanten Zinseinnahmen nicht erzielt werden.

Sonstige Einnahmen

Die Sonstigen Einnahmen in 2015 von T€ 7,6 resultieren ausschließlich aus einer Vorsteuererstattung. Im Zuge der Neuvermietung des Flächenanteils der BKK an den Werra Verlag zum 01.08.2014 änderte sich der Steueranteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuer. Die Einnahme über T€ 7,6 stellt den Anteil der nichtabzugsfähigen Vorsteuer aus der Umsatzsteuer für 2015 dar, die seit der Neuvermietung als jährliche Sonstige Einnahme zufließt.

Annuität

Die Annuität betrug in 2015 T€ 270,9. Die marginale Abweichung zum Vorjahr in Höhe von T€ 0,1 ergab sich aus rundungsbedingter Zinsabrechnung. Seit dem 30.12.2013 gilt die zweite Swapperiode mit einem vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge von 5,632 % p.a. Die zweite Swapperiode hat eine Laufzeit bis zum 30.12.2018. Die Abweichung zum Prospekt von T€ 0,6 begründet sich aus einer abweichenden Zinstageberechnung durch die Bank von 365 Tagen. Die Fondskalkulation basiert auf einer Bankzinstageberechnung von 360 Tagen. Ab dem 30.12.2018

Mindermieteeinnahmen 2015 zum Prospekt



4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	668,8	702,2	- 33,4
Zinseinnahmen	2,9	11,2	- 8,3
Sonstige Einnahmen	7,6	0,0	7,6
= Einnahmen	679,2	713,4	- 34,2
Annuität	- 270,9	- 270,3	- 0,6
<i>davon Zinsen</i>	- 270,9	- 270,3	- 0,6
<i>davon Tilgung</i>	0,0	0,0	0,0
Reparaturaufwand	- 0,2	- 15,8	15,6
Nebenkosten	- 14,1	- 12,1	- 2,0
Sonstige Kosten	- 30,6	- 30,9	0,3
= Ausgaben	- 315,8	- 329,1	13,3
Ergebnis aus laufender Rechnung	363,4	384,3	- 20,9
Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 6,5	0,0	- 6,5
Ausschüttung	- 392,8	- 392,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	429,8	353,4	76,4
Liquiditätsreserve	393,9	344,9	49,0

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

setzt die Tilgung mit einer anfänglichen Tilgung von 0,5 % p.a. ein.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen in 2015 betragen insgesamt T€ 0,2 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,5 geringer. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 15,8. Der nicht umlegbare Reparaturaufwand betraf Dachwartungsarbeiten.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 14,1 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 22,4 um T€ 8,3 niedriger sowie zum Prospekt von T€ 12,1 um T€ 2,0 höher. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der nicht umlegbaren Nebenkosten und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	10,3	5,9	- 4,4
Versicherung	3,0	1,8	- 1,2
Nicht abz. Vorsteuer ¹⁾	2,9	4,3	+ 1,4
Nebenkosten GK ²⁾	1,2	0,0	- 1,2
Sonstige Nebenkosten	0,8	0,0	- 0,8
Gutschrift aus Vorjahr	-4,0	0,0	+ 4,0
Gesamt	14,1	12,1	- 2,0

¹⁾Nicht abzugsfähige Vorsteuer
²⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontoführung

Die im Vergleich zum Prospekt um T€ 2,0 höheren nicht umlagefähigen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus einer höheren Grundsteuer aufgrund einer deutlichen Erhöhung des Hebesatzes durch die Stadt Eschwege im Vorjahr zum 01.01.2014 von 330 % auf 420 %, höheren Versicherungskosten sowie Nebenkosten des Geldverkehrs für die Bankkontoführung. Dem gegenüber stehen Einsparungen aufgrund geringerer als kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie einer Gutschrift aus dem Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres.

Sonstige Kosten

In den Sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer, Aufwendungen für die Beiratsvergütung sowie die Haftungsvergütung an den Komplementär. Die Ausgaben lagen in 2015 mit T€ 30,6 um T€ 1,2 höher als im Vorjahr. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich aufgrund der vertraglichen Koppelung der Verwaltungsgebühren für die Fonds- und Objektverwaltung an die Mieteinnahmen sowie einer vertraglichen Indexierung der Prüfungskosten. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten in 2015 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	20,7	21,5	+ 0,8
Prüfungskosten	6,1	5,7	- 0,4
Haftungsvergütung ¹⁾	2,0	2,0	0,0
Beiratsvergütung	1,7	1,7	0,0
Gesamt	30,6	30,9	+ 0,3

¹⁾Haftungsvergütung für die Komplementärin

Anrechenbare Steuern/Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -0,3 in 2015 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -6,5. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2015 in T€	2014 in T€
Periodenfremde Aufwendungen ¹⁾	- 3,2	0,0
Forderungsverluste Nebenkosten ²⁾	- 2,1	0,0
Rechts- und Beratungskosten	- 1,2	0,0
Zugang Anlagevermögen	0,0	- 0,2
Anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2
Gesamt	- 6,5	- 0,3

¹⁾Darin enthalten T€ 2,1 für Wartung Kälteanlage 2014, T€ 0,7 für Heizkostenabrechnung 2014, T€ 0,3 für Konzessionsabgabe 2012 sowie T€ 0,1 für Rechtsberatung Hülsmann.

²⁾Forderungsverluste Nebenkosten bei Mieter Dincok aufgrund fehlerhafter Nebenkostenabrechnung 2011 und 2012.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,25 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2015.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 393,9 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 35,9 niedriger. Dies ist im Wesentlichen aufgrund später eintretender Mietanpassungen in Folge stagnierender Verbraucherpreisentwicklung sowie einer zu einem niedrigeren Mietzins erfolgten Anschlussvermietung der ursprünglichen BKK/IPC-Fläche an den Werra Verlag bei unveränderter Ausschüttungshöhe in 2015 zurückzuführen. Im Vergleich zur Kalkulation lag die Liquiditätsreserve um T€ 49,0 höher.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	97,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,4
Sonstige Vermögensgegenstände	5,9
Guthaben bei Kreditinstituten	330,4
Sonstige Rückstellungen	- 6,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 9,0
Sonstige Verbindlichkeiten	- 33,5
Gesamt	393,9

Vorbemerkung

In der aggregierten Darstellung der Bilanziellen Liquiditätsreserve wurde eine Forderung der Fondsgesellschaft gegenüber der Objektgesellschaft über eine Kaufpreiserstattung in Höhe von T€ 4,1 zur besseren Lesbarkeit aufgerechnet und saldiert. Die Positionen "Sonstige Vermögensgegenstände" und "Sonstige Verbindlichkeiten" weisen daher im Vergleich zur aggregierten Bilanz auf Seite 12 bei diesen beiden Positionen um T€ 4,1 abweichende Salden aus. Im aggregierten Jahresabschluss auf Seite 12 erfolgt der handelsrechtliche Einzelausweis.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2015 in T€	Anschaffungs- kosten in T€ (Bilanzwert)
Hypothekenbank Frankfurt AG, Pfandbrief	100,1	97,9
Summe	100,1	97,9

Das Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG mit einem Nennwert von T€ 100,0 war zu einem Zinssatz von 2,875 % angelegt. Die Laufzeit des Pfandbriefes endete am 19.01.2016. In der Bilanz zum 31.12.2015 ist das Wertpapier zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Bilanzstichtag bei T€ 97,9. Die stillen Reserven betragen T€ 2,2. Der endfällige Betrag verbleibt vorerst in der Liquiditätsreserve.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	8,4
Gesamt	8,4

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 8,4 handelt es sich um einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Von den zum Bilanzstichtag offenen Forderungen aus Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung T€ 7,4 noch offen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Zinsabgrenzung Wertpapier 2015	2,7
Stadtwerke Eschwege	2,7
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Gesamt	5,9

Für die bilanzielle Abgrenzung der Zinseinnahmen aus dem Wertpapier bei der Hypothekenbank Frankfurt AG wurde der periodenfremde Zinsanteil für 2015 von T€ 2,7 ausgewiesen. Die Zinszahlung erfolgte in 2016. Bei der Position "Stadtwerke Eschwege" von T€ 2,7 handelt es sich um die Endabrechnung des Jahresstromverbrauchs, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung

beglichen ist. Bis auf einen Betrag von T€ 0,2 bei den Sonstigen Vermögensgegenständen sind die übrigen Positionen ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank	137,6
Sparkasse Werra-Meißner	192,2
VM-Bank	0,3
Deka Bank	0,3
Gesamt	330,4

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Objektgesellschaft	3,4
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	2,7
Gesamt	6,1

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nach Leistungsbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Elektro Werner GmbH, Prüfung Sicherheitsbeleuchtung	4,0
Heilbronner Versorgungs GmbH, Stromabrechnung	1,3
Dornbach GmbH, Rechtsberatung	1,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6
Gesamt	9,0

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Firma Elektro Werner und Grüning GmbH handelt es sich um eine zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeit über Kosten für die Prüfung der Sicherheitsbeleuchtung in der Stad-Galerie in Höhe von T€ 4,0. Die Position gegenüber der Firma Dornbach GmbH in Höhe von T€ 1,1 betrifft Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit grunderwerbsteuerlichen Ausirkungen von Gesellschaftsanteilen des Altgesellschafters. Bis auf T€ 0,5 aus einer offenen Beiratsvergütung sowie T€ 0,3 gegenüber einem Mieter aus der Nebenkostenabrechnung sind die übrigen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Kautionskonten	28,8
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	4,5
Finanzamt, Umsatzsteuer	0,3
Gesamt	33,5

Bei der Position "Kautionskonten" handelt es sich um einbezahlte Mietkaution von vier Mietern von T€ 28,8. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erb-fällen). Zum Berichtszeitpunkt sind die Einbehalte noch offen.

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Sparkasse Werra-Meißner
Ursprungsdarlehen	€ 4.800.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	5,632 % / Tilgung 0,5% ab 30.12.18
Zinsfestschreibung	30.12.2018
Darlehensstand 31.12.2015	€ 4.800.000

Mit der finanzierenden Bank, der Sparkasse Werra-Meißner, wurde 2008 ein Darlehensvertrag über € 4,8 Mio. mit einem ver-änderlichen Zins zuzüglich einer Kreditmarge abgeschlossen. Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Um den veränderlichen Zins langfristig über den gesamten Prognosezeitraum abzusichern, wurden vier Zinstauschge-schäfte, so genannte Swapvereinbarungen, in gleicher Höhe abgeschlossen. Dabei wurde jeweils ein Festzinssatz gegen einen variablen Zinssatz getauscht. Der variable Zinssatz aus diesen Swapvereinbarungen gleicht den Zinssatz aus den Dar-lehen mit veränderlichem Zins ohne die vereinbarte Kreditmarge jeweils aus. Dieser hat den zum Bilanzstichtag am 31.12.2015 geltenden vereinbarten Festzins inklusive Kreditmarge für die zweite Swapperiode bis 30.12.2018 von 5,632 % p.a. In der drit-ten Swapperiode mit Laufzeit vom 30.12.2018 bis zum 30.12.2023 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,906 % p.a. Ab dem 30.12.2018 setzt die Tilgung mit einer Eingangstil-gung von 0,5 % p.a. ein. Für die vierte Swapperiode vom 30.12.2023 bis zum 30.12.2028 beträgt der vereinbarte Festzins inklusive Kreditmarge 5,247 % p.a. Die Darlehenstilgung in der vierten Swapperiode beträgt 1 % p.a. Ein Sonderkündigungsrecht gemäss § 489 BGB ist bei einem durch Swap-Vereinbarung abgesicherten Darlehen nicht gegeben.

4.5 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 2015 für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüg-lich 5 % Agio lautet wie folgt (in Klammerangaben ist das steuerliche Ergebnis als Prozentwert angegeben):

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (1,19%)	€ 1.197
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,04%)	€ 43

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.456 um € 1.215 niedrigere steuerliche Ergebnis begründet sich in einer höheren Gebäudeabschreibung aufgrund eines niedrigeren Ansatzes für den Grundstückswert (Plan 2015 von T€ 231,5 zu Ist 2015 von T€ 270,9; Abweichung T€ 39,4).

5. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €	2014 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	8.033.103,00	8.275.946,00
II.	Finanzanlagen	0,00	8.033.103,00
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.364,68	15.363,20
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	10.014,23	15.850,37
III.	Wertpapiere	97.870,00	97.870,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	330.376,71	446.625,62
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	Summe	8.479.728,62	8.750.626,39
Passiva		2015 in €	2014 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	6.268.000,00	6.268.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	309.500,00	309.500,00
IV.	Ausschüttungen	- 2.618.253,10	- 2.225.436,82
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 1.231,05	- 1.231,02
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 331.032,08	3.626.983,77
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	6.058,74	6.058,74
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 0,00	4.800.000,00	4.800.000,00
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 8.994,88	8.994,88	12.095,80
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: € 37.691,23	37.691,23	4.846.686,11
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
	Summe	8.479.728,62	8.750.626,39

5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	743.704,24	713.245,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.557,59	4.959,54
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 242.843,00	- 242.843,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 110.355,21	- 104.912,90
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.875,11	3.581,39
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 270.932,67	- 270.820,27
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	130.006,06	103.210,04
8. Sonstige Steuern	- 15.942,86	- 15.942,84
9. Jahresüberschuss	114.063,20	87.267,20
10. Verlustvortrag	- 445.095,28	- 532.362,48
11. Bilanzverlust	- 331.032,08	- 445.095,28

5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 29. April 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

6. ANHANG

6.1 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.

6.2 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.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

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

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

Objektgesellschaft

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

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

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.752.120,00.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 4.800.000,00.

6.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

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

Geschäftsführung und Vertretung

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

Beteiligung

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

Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 125.630,24 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2015 findet im 2. Halbjahr 2016 statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

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

6.5 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 28. April 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

1. Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 ¹⁾	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Finanzanlagen							
Beteiligung ²⁾	2.791.840,88	- 399.942,00	2.391.898,88	399.942,00	2.836.101,12	2.391.898,88	2.791.840,88
	2.791.840,88	- 399.942,00	2.391.898,88	399.942,00	2.836.101,12	2.391.898,88	2.791.840,88

2. Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	470.826,00	0,00	470.826,00	0,00	0,00	470.826,00	470.826,00
Gebäude	9.440.962,43	0,00	9.440.962,43	242.843,00	1.878.685,43	7.562.277,00	7.805.120,00
	9.911.788,43	0,00	9.911.788,43	242.843,00	1.878.685,43	8.033.103,00	8.275.946,00
II. Finanzanlagen							
Wertpapiere ³⁾	97.870,00	0,00	97.870,00	0,00	0,00	97.870,00	97.870,00
	10.009.658,43	0,00	10.009.658,43	242.843,00	1.878.685,43	8.130.973,00	8.373.816,00

3. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 33 aus Fonds- und Objektgesellschaft

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	12.801.499,31	- 399.942,00	12.401.557,31	642.785,00	4.714.786,55	10.522.871,88	11.165.656,88

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

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

³⁾ Wertpapiere des Anlagevermögens

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Fondsimmobilie mit dem Gebäudeteil Herrengasse und Mieter RENO



Eingangsbereich zu den Mietern C&A und Jeans Fritz



Eingang zur Sparkasse von der Fußgängerzone Ecke Stad/Herrengasse

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