

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2016

30

FONDS

WERRA-CENTER, ESCHWEGE





Gebäudeteil Baumarkt toom



Gebäudeteil Kaufland



Gartencenter von toom

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WERRA-CENTER IN ESCHWEGE	8
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10
6.	JAHRESABSCHLUSS 2016	14
7.	ANHANG	17

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2004
Anzahl Anleger	236 (Stichtag 31.12.2016; Vorjahr: 234)
Ausschüttungsturnus	jährlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 22.052,9
Eigenkapital	T€ 8.530,0
Agio	T€ 396,5
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	111,78 % auf den 01.01.2017
Beirat	Thomas Neu, Vöhringen Heinrich H. Seltenreich, Mannheim Ewald Sieger, Wehingen

Fondsobjekt Werra-Center, Eschwege

Standort	Niederhoner Straße 52/Thüringer Straße 28, 37269 Eschwege
Kaufkraftkennziffer 2017 ¹⁾	91,4 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2017 ¹⁾	177,9 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Fachmarktzentrum
Baujahr	Fondsobjekt Mieter toom: 1978 Bauabschnitt 1 (Grafik nachstehend), 1986 Bauabschnitt 2 sowie 2002/2003 Bauabschnitt 3 Fondsobjekt Mieter Kaufland: 2000 - 2002 Bauabschnitt 4
Mietfläche	13.733 m ²
Mieteinheiten	3
Stellplätze	696
Vermietungsstand	100 % (Stichtag 31.12.2016)
Jahresnettomiete 2016	€ 1.653.191
Mietvertrags-Restlaufzeit ²⁾	

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



Werra-Center, Eschwege

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Einnahmen	1.656,8	1.658,9
Zinsen für Bankdarlehen	- 287,5	- 302,6
Tilgung für Bankdarlehen	- 512,5	- 497,4
Bewirtschaftungskosten	- 85,6	- 74,8
Reparaturaufwand	- 42,1	- 111,0
Ausschüttungen	- 639,8	- 639,8
Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 0,5	- 7,2
Ergebnis	88,8	26,1

	Ist 2016	Ist 2015
Ausschüttung in %	7,50	7,50
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	6,01	5,83
Steuerliches Ergebnis in T€	741,1	660,7
Steuerliches Ergebnis in % des EK	8,69	7,75
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	53,27	44,58
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	34,50	38,12

Angaben in T€	Ist 2016	Ist 2015
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.337,6	1.248,8
Fremdkapital per 31.12.	9.261,7	9.774,2

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

Mietvertrags-Restlaufzeiten ²⁾

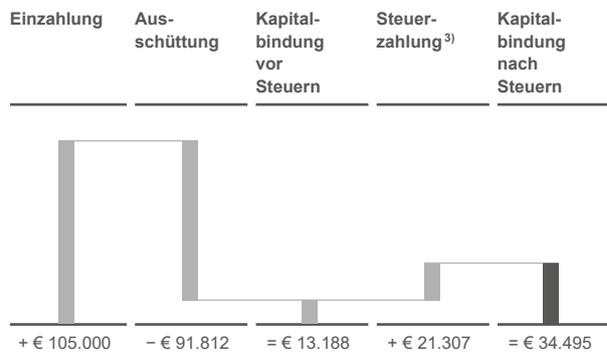
Werra-Center, Eschwege (Stichtag 31.10.2017)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

²⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2016



³⁾ bei Durchschnittssteuersatz 40 %

Highlights

Eschwege übt als Einzelhandelsstandort nach wie vor eine hohe Anziehungskraft auf sein Einzugsgebiet in der Region Werra-Meißner aus. Dies belegt auch der hohe Einzelhandelszentralitätsindex der Stadt von 177,9 Punkten in 2017.

Die Mieter der Fondsimmoblie bestätigen die xxx Zufriedenheit mit ihrer Geschäftsentwicklung vor Ort. Sie erfüllen seit Anbeginn ihre vertraglichen Mietzahlungsverpflichtungen. Bei den Mieteinnahmen ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen. Die Mietverträge mit [redacted] wurden 2016 verlängert, sie repräsentieren rd. [redacted] % der jährlichen Mieteinnahmen.

Kaufland, dessen Mietvertrag noch bis zum [redacted] läuft, möchte ebenfalls in seinen Standort investieren und plant die Umstellung auf ein neues, zeitgemäßes Ladenkonzept. Eine Investitionsentscheidung wird für das erste Quartal 2018 erwartet.

toom ist einer der [redacted] Baumärkte in der Region Nordhessen und ist mit der Umsatzentwicklung der letzten Jahre [redacted]. Im April 2016 wurde der Mietvertrag mit toom um weitere [redacted] Jahre verlängert.

Der Diskothekenbetreiber profitiert von seiner regionalen Bekanntheit und seiner nunmehr 15-jährigen Präsenz am Standort. Der Mietvertrag wurde im November 2016 um weitere [redacted] Jahre verlängert. Der Mieter plant aktuell in die Fläche zu investieren und umfassend zu modernisieren.

Die Annuität für das Darlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg wurde auch 2016 vereinbarungsgemäß bedient. Mit der Neukonditionierung des Darlehens zu günstigen Zinsen, über die wir bereits im Geschäftsbericht 2014 ausführlich berichteten, wird bis zum 31.12.2024 eine insgesamt rd. € 1,2 Mio. höhere Tilgung realisiert. Zum Bilanzstichtag sind bereits rd. 30 % des Ursprungsdarlehens getilgt.

Die Ausschüttung für 2016 betrug prospektgemäß 7,5 % p.a. bei einem steuerlichen Ergebnis von 8,64 % p.a.

Die Liquiditätsreserve ist im Prospektvergleich um T€ 681,7 höher. Die Abweichung begründet sich aus kumuliert niedrigeren Reparaturaufwendungen, nicht verbrauchtem kalkulierten Mietausfallwagnis sowie Einsparungen aus der Darlehensneukonditionierung. Darüber hinaus resultieren Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 82,9.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 30.09.2017)



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Dr. Maximilian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ab 01.10.2017)

Ein Wort in eigener Sache: Nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die ILG-Gruppe und ihre Anleger ging Uwe Hauch zum 30.09.2017 in den Ruhestand. An seine Stelle tritt mit Wirkung zum 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach. Herr Hauch wird der ILG-Gruppe als einer ihrer Gesellschafter weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und so zu einer kontinuierlichen Führung unserer Geschäfte zum Wohle der Anleger beitragen.

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

Investitionen in Handelsimmobilien sind aktuell bei Investoren und Anlegern beliebter denn je. Das Angebot an Shoppingcentern und Fachmarktzentren in Deutschland ist begrenzt. Das niedrige Zinsniveau und vielfach fehlende Anlagealternativen haben zur Folge, dass aufgrund stetig steigender Nachfrage die Kaufpreise weiter steigen. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien steuert derzeit von Jahr zu Jahr auf ein neues Rekordhoch bei Transaktionspreisen zu.

Der digitale Wandel und der Trend zu E-Commerce, über den wir in unseren vergangenen Geschäftsberichten des Öfteren berichtet haben und der auch Teil unserer ILG-Studien „Der Mieter im Fokus“ war, entzieht dem stationären Einzelhandel weit weniger Kaufkraft, als zu befürchten war. Der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge wird der Handel der Zukunft weiterhin hauptsächlich vor Ort stattfinden und nicht digital. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz stieg von 8,8 % in 2015 auf 9,1 % in 2016. Während der Online-Handel immer noch als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, unterscheiden die Kunden schon längst nicht mehr zwischen Offline und Online. Ob stationär oder online, ob am Computer, am Smartphone oder Tablet, ob telefonisch oder über soziale Netzwerke – Kunden entscheiden spontan nach Stimmung, Zeit und Ort, an welchem Punkt der Einkauf beginnt – und wo er endet. Es gibt nicht mehr den „einen“ Weg des Kunden zum Produkt und dessen Kauf, die Grenzen zwischen Online und Offline-Handel sind fließend.

Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch vor den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Tatsache, dass zwar weiterhin mehr als 60 % der Befragten unserer diesjährigen Studie von steigenden oder gleichbleibenden, jedoch erstmals über ein Drittel der Befragten von abnehmender Verkaufsfläche ausgehen, zeigt die Veränderung der Branche. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern an der Etablierung der einzelnen Fondsobjekte.

Mit unserem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 laden wir Sie ein, sich über die Geschäftsentwicklung des Werra-Center Eschwege im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren und zugleich mehr über die Entwicklung im Objekt zu erfahren. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus dem Fondsmanagement gerne mit weiteren Erläuterungen zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 08. Dezember 2017

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2016 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2016 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 482,2 Mrd., was einem Wachstum von 2,3 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Zwar konnte der Investmentmarkt 2016 den Rekordwert von 2015 nicht wieder erreichen, dennoch repräsentiert er mit rund € 13 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 liegt. Der Grund für den Rückgang war die geringere Produktverfügbarkeit, die einen Engpass auf der Angebotsseite auslöste.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb indessen ungebrochen hoch. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

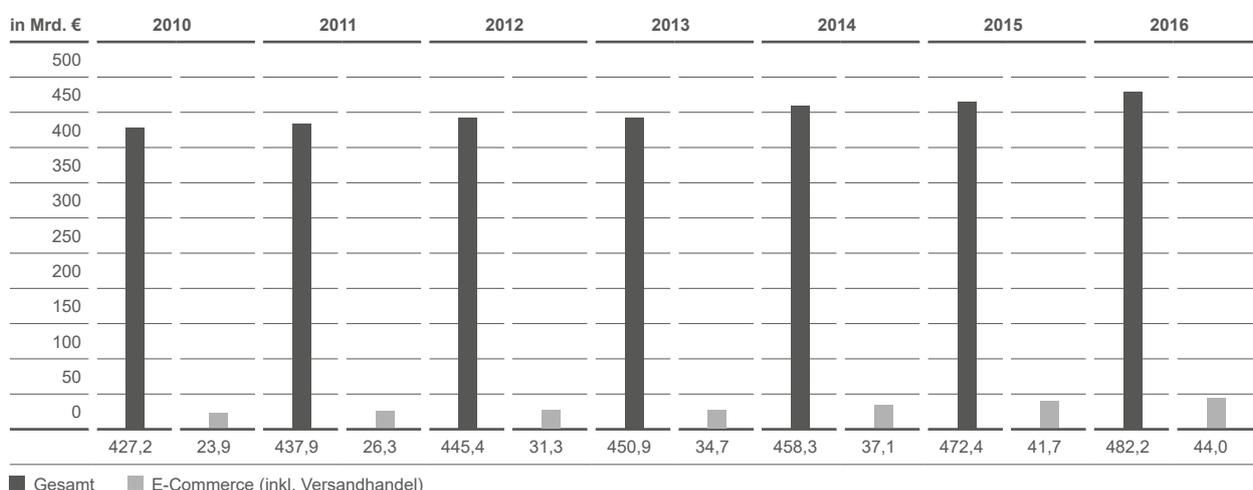
Die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns von Ihnen anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



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

4. WERRA-CENTER IN ESCHWEGE

4.1 ALLGEMEINES

Größere Instandhaltungsmaßnahmen waren im Jahr 2016 nicht erforderlich. Lediglich die Aufzuganlage im Gebäude Kaufland wurde für insgesamt rund T€ 24,5 instandgesetzt. Identifizierte Mängel im Rahmen der durchgeführten Parkdecksanierung wurden aufgrund der Gewährleistungspflichten der jeweiligen Firmen für die Fondsgesellschaft kostenfrei beseitigt.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF DER MIETER

Die Mieter erfüllen seit Anbeginn ihre vertraglichen Mietzahlungsverpflichtungen. Bei den Mieteinnahmen ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen.

Die gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt zum Stichtag 31.10.2017 über das gesamte Objekt nun [REDACTED] Jahre. Dies garantiert gesicherte Mieterträge und verdeutlicht den positiven Geschäftsverlauf und die [REDACTED] der drei Mieter dieses Objektes.

Kaufland

Der Mietvertrag des Mieters Kaufland läuft noch bis zum [REDACTED]. Wie in den vergangenen Geschäftsberichten geschildert, hatte Kaufland bereits im Jahr 2014 geplant, den Markt zu modernisieren, langfristig auszurichten und ein neues Ladenkonzept umzusetzen. Um die geplanten Maßnahmen umzusetzen, bat Kaufland um die Beteiligung des Vermieters in Form eines Baukostenzuschusses. Im Hinblick auf die [REDACTED]

toom Baumarkt

Der Mieter toom Baumarkt hat aufgrund der guten Geschäftsergebnisse am Standort von seinem ersten Optionsrecht fristgerecht Gebrauch gemacht und seinen Mietvertrag zu den bestehenden Konditionen um weitere [REDACTED] Jahre bis zum [REDACTED] verlängert. Mit dieser Optionsziehung verbleibt dem Mieter nun noch ein einmaliges Recht, seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Grundsätzlich wäre toom auch bereit gewesen, den Vertrag vorzeitig bis zum Jahr [REDACTED] zu verlängern. Hierfür hat toom allerdings einen Baukostenzuschuss von [REDACTED] gefordert, um mit diesen und eigenen Mitteln eine Umstellung des Marktes auf ein neues und zeitgemäßes toom-Baumarktkonzept in Verbindung mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu refinanzieren. Diese Forderung haben wir abgelehnt, woraufhin toom bis [REDACTED] verlängert hat.

Diskotheek

Auch die G&M Tanzlokal GmbH & Co. KG hat am November 2016 von ihrem zweiten und nunmehr letzten Optionsrecht Gebrauch gemacht und damit den Mietvertrag um weitere [REDACTED] Jahre bis zum [REDACTED] verlängert. Die Diskothek „Mausefalle“

hat sich über die Jahre gut etabliert und plant aktuell in die Fläche zu investieren und umfassend zu modernisieren.

Vermietungsübersicht (Stichtag 30.11.2017)

Mieter	Nutzung	Mietvertrags-Laufzeit bis	Mietfläche		Jahresnettomiete	
			in m ²	in %	in €	in %
Kaufland	SB-Warenhaus		5.600	40,78		
toom Baumarkt ¹⁾	Baumarkt		4.890	35,61		
toom Baumarkt ²⁾	Baumarkt		2.397	17,45		
G & M Tanzlokal	Diskotheek		846	6,16		
Werra-Center gesamt			13.733	100,00	1.658.115	100,00

¹⁾ Hauptfläche

²⁾ Erweiterungsfläche



Fondsimmobilie Werra-Center Eschwege



toom Baumarkt



Kaufland



Eingangsbereich Kaufland

5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

5.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2016

Angaben	2016 in T€	2015 in T€	Veränderungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	1.653,2	1.653,2	0,0
Zinseinnahmen	3,5	3,8	- 0,3
Sonstige Einnahmen	0,1	1,9	- 1,8
= Einnahmen	1.656,8	1.658,9	- 2,1
Annuität	- 800,0	- 800,0	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 287,5	- 302,6	15,1
<i>davon Tilgung</i>	- 512,5	- 497,4	- 15,1
Reparaturaufwand	- 42,1	- 111,0	68,9
Nebenkosten	- 24,3	- 19,7	- 4,6
Sonstige Kosten	- 61,3	- 55,1	- 6,2
= Ausgaben	- 927,7	- 985,8	58,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	729,1	673,1	56,0
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 0,5	- 7,2	6,7
Ausschüttung	- 639,8	- 639,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.248,8	1.222,6	26,2
Liquiditätsreserve	1.337,6	1.248,8	88,8

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich
¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen betragen in 2016 T€ 1.653,2. Im Vorjahresvergleich ergaben sich keine Veränderungen. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich (Tabelle 5.2) mit T€ 20,2 zum prospektierten Wert setzt sich wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt zusammen.

Mehr-/Mindermieteinnahmen 2016	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Gesamt	1.653,2	1.633,0	+ 20,2



Zinseinnahmen

Für das bei der Caisse Francaise de Financement Local über T€ 100,0 angelegte Wertpapier wurden in 2016 Zinseinnahmen von T€ 3,5 vereinnahmt. Für die im Vorjahr am 03.02.2015 endfällige Obligation im Nennwert von T€ 100,0 bei der UniCredit Bank AG erfolgte aufgrund des derzeitigen Nullzinsniveaus keine Wiederanlage. Der endfällige Betrag aus dieser Wertpapieranlage verbleibt in der Liquiditätsreserve. Im Vergleich zum Prospekt konnten resultierend aus der Nullzinsphase prospektierte Zinseinnahmen aus kurz- und langfristiger Liquiditätsanlage nicht realisiert werden.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 800,0. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Die Abweichung im Vergleich zum Prospekt ergab eine um T€ 123,0 niedrigere Annuität. Die verbindliche Zinsfestschreibung endete am 30.06.2014. Mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, wurde deshalb am 14.03.2014 eine Neukonditionierung des Darlehens getroffen. Sie beinhaltet für den Zeitraum vom

5.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2016

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	1.653,2	1.633,0	20,2
Zinseinnahmen	3,5	42,1	- 38,6
Sonstige Einnahmen	0,1	0,0	0,1
= Einnahmen	1.656,8	1.675,1	- 18,3
Annuität	- 800,0	- 923,0	123,0
<i>davon Zinsen</i>	- 287,5	- 549,9	262,4
<i>davon Tilgung</i>	- 512,5	- 373,1	- 139,4
Reparaturaufwand	- 42,1	- 94,7	52,6
Nebenkosten	- 24,3	- 31,1	6,8
Sonstige Kosten	- 61,3	- 61,5	0,2
= Ausgaben	- 927,7	- 1.110,1	182,4
Ergebnis aus laufender Rechnung	729,1	564,9	164,2
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 0,5	0,0	- 0,5
Ausschüttung	- 639,8	- 639,8	0,0
Liquiditätsvortrag Vorjahr	1.248,8	730,7	518,1
Liquiditätsreserve	1.337,6	655,9	681,7

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾Vereinnahmte Mieten bereinigt um eventuelle Mietausfälle; Prospektwert vermindert um kalkulatorisches Mietausfallwagnis

30.06.2014 bis 31.12.2024 einen Festzins von 3,0 % p.a. anstatt dem prospektierten Zins von 5,58 % p.a. Die bisherige Tilgung von 1,8 % p.a. vom Ursprungsdarlehen wurde mit der Neukonditionierung auf 3,07 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen erhöht. Insgesamt werden bis zum 31.12.2024 rd. T€ 1.200 mehr getilgt als prospektiert. Die Annuität beträgt künftig T€ 800,0 p.a. und damit trotz erheblicher Mehrtilgung rd. T€ 123,0 p.a. weniger als in der Prospektkalkulation angegeben.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2016 T€ 42,1 und sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 68,9 sowie zum Prospekt um T€ 52,6 niedriger. Die Abweichung zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit der in 2015 vorgenommenen Fugensanierung. Die Einsparung wird für kommende Reparaturen angespart. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Reparaturaufwendungen in 2016 dargestellt.

Position	Angaben in T€
Reparaturen Aufzug	24,5
Austausch Kessel	13,5
Reparaturen Parkdeck	1,6
Reparaturen Dach	0,3
Sonstige Reparaturaufwendungen	2,2
Gesamt	42,1

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2016 mit T€ 24,3 im Vorjahresvergleich um T€ 4,6 höher sowie im Vergleich zum Prospekt um T€ 6,8 niedriger. Die geringeren nicht umlagefähigen Nebenkosten begründen sich im Wesentlichen mit Einsparungen bei Versicherungsbeiträgen. In der nachfolgenden Übersicht ist die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Grundsteuer	14,7	12,4	- 2,3
Versicherung	4,2	18,7	+ 14,5
Nebenkosten GK ¹⁾	0,6	0,0	- 0,6
Sonstige Nebenkosten	4,8	0,0	- 4,8
Gesamt	24,3	31,1	+ 6,8

¹⁾Nebenkosten des Geldverkehrs für Bankkontenführung

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 sowie Aufwendungen für die Beiratsvergütung. Die Ausgaben lagen in 2016 mit T€ 61,3 im Vorjahresvergleich um T€ 6,2 höher sowie im Vergleich zum Prospekt marginal um T€ 0,2 niedriger. In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Sonstigen Kosten

in 2016 und die Gegenüberstellung mit dem Prospekt dargestellt.

Position	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichung in T€
Verwaltungskosten	49,6	50,0	+ 0,4
Prüfungskosten	8,1	7,5	- 0,6
Beiratsvergütung	3,6	4,0	+ 0,4
Gesamt	61,3	61,5	+ 0,2

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Aus dem saldierten Ergebnis verschiedener liquiditätswirksamer Positionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ -7,2 in 2016 ein Liquiditätsabfluss in Höhe von T€ -0,5. Die Zusammensetzung der liquiditätsbeeinflussenden Positionen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist in der nachstehenden Zusammenfassung dargestellt.

Position	2016 in T€	2015 in T€
Rechts- und Beratungskosten ¹⁾	- 0,4	- 0,7
Nebenkostenabrechnungsergebnis ²⁾	- 0,1	- 6,5
Gesamt	- 0,5	- 7,2

¹⁾Rechts- und Beratungskosten in 2016: Allgemeine Rechtsberatung von T€ 0,4.

in 2015: Allgemeine Rechtsberatung im Zusammenhang mit Parkdeckmängeln gegenüber der Firma Maertin von T€ 0,7.

²⁾Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2016 in Höhe von 7,5 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert. Sie entspricht dem im Emissionsprospekt vorgesehenen Wert für 2016. Die Auszahlung erfolgte am 21.12.2016. Mit Gesellschafterrundschreiben Nr. 24 vom 19.12.2016 haben wir darüber informiert.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2016 bei T€ 1.337,6 und damit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 88,8 sowie im Prospektvergleich um T€ 681,7 höher. Der im Berichtsjahr höhere Einnahmenüberschuss zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus deutlichen Einsparungen bei Instandhaltungsaufwendungen. Die im Prospektvergleich um T€ 681,7 höhere Liquiditätsreserve begründet sich im Wesentlichen aus kumuliert niedrigeren Reparaturaufwendungen, nicht verbrauchtem kalkulierten Mietausfallwagnis sowie jährlichen Einsparungen aus der zum 30.06.2014 vorgenommenen Darlehensneukonditionierung. Ein Teilbetrag der Mehrliquidität ergab sich aus Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von von T€ 82,9.

5.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Wertpapiere des Anlagevermögens	100,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1,6
Guthaben bei Kreditinstituten	1.275,8
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,5

Sonstige Rückstellungen	- 8,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 9,8
Sonstige Verbindlichkeiten	- 34,8
Gesamt	1.337,6

Wertpapiere des Anlagevermögens

Position	Kurswert zum 31.12.2016 in T€	Anschaffungs- kosten (Bilanzwert) in T€
Caisse Francaise de Financement Local, Dexia Municipal Pfandbrief	113,4	100,9
Summe	113,4	100,9

Der Pfandbrief bei der Caisse Francaise de Financement Local mit einem Nennwert von T€ 100,0 ist zu einem Zinssatz von 3,5 % p.a. angelegt. Die Laufzeit des Pfandbriefes endet am 24.09.2020. Im Jahresabschluss per 31.12.2016 ist das Wertpapier zum Bilanzstichtag zu den Anschaffungskosten angesetzt. Der Gesamtwert des Depots lag zum Stichtag bei T€ 100,9. Die stillen Reserven betragen somit T€ 12,5.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	8,9
ILG Centermanagement GmbH, Konzessionärsabr. ¹⁾	1,4
Mietforderungen	1,1
Sonstige Forderungen	0,2
Gesamt	11,6

¹⁾Konzessionärsabrechnung Standflächenvermietung

Bei der Position "Nebenkostenabrechnung" über T€ 8,9 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. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind die Nebenkostenforderungen noch offen. Bei der Konzessionärsabrechnung gegenüber der ILG Centermanagement GmbH in Höhe von T€ 1,4 handelt es sich um Kurzzeitvermietungen einer Außenstandfläche. Diese Position – ebenso wie die Mietforderungen – sind zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
Zinsabgrenzung Wertpapier 2016	0,9
Weiterberechnung Rechtsnachfolgekosten	0,5
Sonstige Vermögensgegenstände	0,2
Gesamt	1,6

In der Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände enthalten waren zum Bilanzstichtag T€ 0,9 für die bilanzielle Abgrenzung

der Zinseinnahmen aus dem Wertpapier bei der Caisse Francaise de Financement Local für den periodenfremden Zinsanteil für 2016 aufgrund der Zinszahlung in 2017. Sämtliche Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Landesbank Baden-Württemberg	960,4
Münchner Bank	311,8
DEKA-Bank Luxemburg	3,6
Gesamt	1.275,8

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Siemens AG, Feuerwehranschluss Brandmeldungen 01 - 12/2017	0,5
Gesamt	0,5

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 0,5 begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in das Jahr 2016 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2017 betreffen. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2016 Fondsgesellschaft	8,1
Gesamt	8,1

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2016 für die Fondsgesellschaft wurde im Jahresabschluss eine Rückstellung gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Leistungsbringung und Zahlung aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
ILG Holding GmbH, Verwaltungskostenabrechnung 2016	3,6
Fritz Nebeling GmbH & Co. KG, Überprüfung Fugen	2,3
Schade Gala- und Straßenbau, Sanierung Einlaufrinne Rampenauffahrt Parkdeck	1,8
Sonstige Verbindlichkeiten	2,1
Gesamt	9,8

Bei der Verbindlichkeit in Höhe von T€ 3,6 gegenüber der ILG Holding GmbH handelt es sich um die Verwaltungskostenabrechnung für 2016. Die Verbindlichkeit in Höhe von T€ 2,3 gegenüber der Firma Fritz Nebeling GmbH & Co. KG betraf eine offene Rechnung aus der quartalsweisen Fugenüberprüfung im Nachgang der in 2015 durchgeführten Fugensanierung. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
Finanzamt, Umsatzsteuer 2016	25,5
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	9,3
Gesamt	34,8

Gegenüber dem Finanzamt bestanden aus der Umsatzsteuer-Voranmeldung für November und Dezember 2016 sowie der Jahreserklärung 2016 Verbindlichkeiten von T€ 25,5. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind von den Verbindlichkeiten T€ 9,4 aus Erbfallklärungen offen.

5.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2016

Kreditinstitut	Landesbank Baden-Württemberg
Ursprungsdarlehen	€ 13.180.650
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	3,0 % / 3,07 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2024
Darlehensstand 31.12.2016	€ 9.261.715
Darlehensstilgung in % zum 31.12.16	29,73 %

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 2016 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 (8,64 %)	€ 8.647
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,04 %)	€ 41

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 5.006 um € 3.682 höhere steuerliche Ergebnis begründet sich insbesondere aufgrund deutlich niedrigeren Zinsaufwands von T€ 262,4 (Istaufwand 2016 von T€ 287,5 zu Planaufwand von T€ 549,9).

Die Einreichung der Steuererklärung für das Jahr 2016 erfolgte beim Finanzamt München Abteilung III unter der Steuernummer 143/573/10076. Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse für 2016 wurden mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 26 vom 08.12.2017 versandt.

6. JAHRESABSCHLUSS 2016

6.1 BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktiva		2016 in €	2015 in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen	13.480.736,00	13.991.610,00
II.	Finanzanlagen	100.890,00	100.890,00
B.	Umlaufvermögen		
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.587,08	21.682,27
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.579,80	943,16
III.	Wertpapiere	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.275.750,01	1.173.444,73
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		2.222,00
		481,50	
Summe		14.871.024,39	15.290.792,16
Passiva		2016 in €	2015 in €
A.	Eigenkapital		
I.	Komplementärkapital	0,00	0,00
II.	Kommanditkapital	8.530.000,00	8.530.000,00
III.	Kapitalrücklage (Agio)	396.500,00	396.500,00
IV.	Ausschüttungen	- 7.902.780,92	- 7.263.030,92
V.	Kapitalrückführungen	0,00	0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 10.029,36	- 10.029,36
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	4.542.908,15	5.556.597,87
B.	Rückstellungen		
I.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
II.	Sonstige Rückstellungen	8.056,72	7.351,59
C.	Verbindlichkeiten		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 528.052,16	9.261.714,71	9.774.217,94
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 9.812,53	9.812,53	7.529,37
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: € 34.842,56	34.842,56	35.506,22
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Summe		14.871.024,39	15.290.792,16

6.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016 in €	2015 in €
1. Umsatzerlöse	1.720.786,94	1.711.312,39
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.088,27	4.947,15
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 510.874,00	- 510.895,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 170.012,36	- 224.333,09
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	3.497,37	3.823,46
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 287.496,77	- 302.587,86
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	759.989,45	682.267,05
9. Sonstige Steuern	- 29.828,62	- 29.828,65
10. Jahresüberschuss	730.160,83	652.438,40
11. Gewinnvortrag	3.812.747,32	3.160.308,92
12. Bilanzgewinn	4.542.908,15	3.812.747,32

6.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 4 (*Anmerkung: des Prüfungsberichtes der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG*) habe ich wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Werra-Center Eschwege KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll-

systems 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Köln, 08.12.2017

Prof. Dr. Rainer Jurowsky
Wirtschaftsprüfer

7. ANHANG

7.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Beteiligungsobjekt TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRA 84333 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde freiwillig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) berücksichtigt. Von den für kleine 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. Die Nutzungsdauer beträgt 40 Jahre.

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 § 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.

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

7.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 6.538.919,85.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

_ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 9.261.714,71.

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 TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach, München.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2016 findet im 4. Quartal 2017 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 6. November 2017

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra-Center Eschwege KG
vertreten durch ihre Komplementäre

Dr. Günter Lauerbach TAL Grundstücksverwaltungs GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Maximilian Lauerbach



Dr. Günter Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge 2016	Anschaffungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen 2016	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	4.092.708,00	0,00	4.092.708,00	0,00	0,00	4.092.708,00	4.092.708,00
Gebäude	14.097.178,29	0,00	14.097.178,29	422.916,00	5.286.443,29	8.810.735,00	9.233.651,00
Außenanlagen	1.646.126,45	0,00	1.646.126,45	86.617,00	1.082.960,45	563.166,00	649.783,00
HBP ¹⁾	16.115,27	0,00	16.115,27	848,00	3.465,27	12.650,00	13.498,00
BGA ²⁾	6.192,87	0,00	6.192,87	493,00	4.715,87	1.477,00	1.970,00
	19.858.320,88	0,00	19.858.320,88	510.874,00	6.377.584,88	13.480.736,00	13.991.610,00
II. Finanzanlagen							
Wertpapiere ³⁾	100.890,00	0,00	100.890,00	0,00	0,00	100.890,00	100.890,00
	19.959.210,88	0,00	19.959.210,88	510.874,00	6.377.584,88	13.581.626,00	14.092.500,00

¹⁾ Höhenbegrenzung Parkdeck

²⁾ Betriebs- und Geschäftsausstattung

³⁾ Wertpapiere des Anlagevermögens



Gebäudeteil Kaufland



Gebäudeteil Baumarkt mit Haupteingang zu toom



Eingangsbereich Kaufland

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

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