



**Immobilien-Fonds Nr. 31**

**Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2009**



## Fondsobjekt Brühl



## Fondsobjekt Euskirchen

Die Abbildung des Fondsobjektes Euskirchen befindet sich auf der hinteren Umschlagseite.

<b>I. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2009.....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeines.....	3
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2009 .....	3
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>6</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009.....	6
a) Soll-Ist-Vergleich 2009.....	6
b) Erläuterungen .....	6
2. Liquiditätsreserve.....	9
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 .....	9
b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2009 .....	10
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	10
3. Steuerliches Ergebnis 2009.....	14
5. Ausschüttungen 2009 und 2010 .....	16
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010 .....	16
7. Zweitmarkt 2009.....	16
8. Kapitalbindung.....	16
<b>III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten .....</b>	<b>17</b>
1. Giesler-Galerie Brühl .....	17
a) Allgemeines .....	17
b) Umsatzentwicklung der Mieter .....	18
c) Neuvermietungen / Mietvertragsverlängerungen.....	18
d) Vermietungsstand per 30.06.2011 .....	23
2. Fachmarktzentrum Euskirchen .....	24
a) Aktuelles .....	24
b) Vermietungsstand per 30.06.2011 .....	24
<b>IV. Bericht des Beirats.....</b>	<b>26</b>
Bericht des Beirats über die 3. Beiratssitzung am 29.10.2010 .....	26
<b>V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>29</b>

<b>VI. Konsolidierte Bilanz 2009 .....</b>	<b>30</b>
<b>VII. Jahresabschlüsse 2009.....</b>	<b>32</b>
1. Jahresabschluss 2009 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG .....	32
a) Bestätigungsvermerk .....	32
b) Bilanz zum 31.12.2009 .....	33
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	34
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009.....	35
2. Jahresabschluss 2009 – Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG .....	36
a) Bilanz zum 31.12.2009 .....	36
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	37
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009.....	38
3. Jahresabschluss 2009 - Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG .....	39
a) Bilanz zum 31.12.2009 .....	39
b) Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	40
c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009.....	41
<b>VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2009 .....</b>	<b>42</b>
<b>IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 - 2009 .....</b>	<b>43</b>

### 1. Allgemeines

Als Kommanditist sind Sie am ILG Fonds Nr. 31, der „Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG“ (Fonds KG), beteiligt. Die Fonds KG ist unter der Nummer HRA 86626 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Sie hält wiederum 93,52 % bzw. 93,29 % der Gesellschaftsanteile an den beiden Objektgesellschaften „Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG“ (Brühl KG) und „Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG“ (Euskirchen KG). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse der Brühl KG und Euskirchen KG fließen daher maßgeblich in die Fonds KG ein.

Wir berichten im Folgenden zunächst über die weitere Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes, der alle drei Gesellschaften umfasst. Anschließend erhalten Sie Informationen zu den beiden Objektgesellschaften und zwar insbesondere zum Vermietungsstand in der Giesler-Galerie Brühl und aktuelle Informationen zum Fachmarktzentrum in Euskirchen.

### 2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2009

Die vorläufigen Einsparungen zum 31.12.2008 betragen T€ 431,2. Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

#### **Brühl**

An das Finanzamt waren nachträglich Vorsteuern in Höhe von **T€ 14,1** zurückzubezahlen. Hierbei handelt es sich um zunächst in voller Höhe abgezogene Vorsteuerbeträge aus der Kaufpreisabrechnung, die aufgrund der steuerfreien Vermietung der Praxisflächen nach § 15 a Umsatzsteuergesetz anteilig zurückzubezahlen sind. Umsatzsteuerlich ergeben sich hieraus weder Vor- noch Nachteile. Ertragssteuerlich können die zurückbezahlten Beträge jedoch im Jahr ihrer Verausgabung sofort als Aufwand geltend gemacht werden, was bei einer Zurechnung dieser Kosten zum Herstellungsaufwand ansonsten nur über die Abschreibung des Gebäudes möglich gewesen wäre.

#### **Euskirchen**

Wie bereits im letzten Rundschreiben vom 16.12.2010 ausführlich erläutert wurde, scheiterte das Vorhaben mit dem Betreiber, der Fa. IMO Autopflege GmbH, auf einem Grundstücksteil eine Waschstraße zu errichten. Aus der Verpachtung dieses Grundstücksteiles hätten pro Jahr Pachteinahmen in Höhe von T€ 24,0 erzielt werden sollen. Der auf die Waschstraße entfallende Kaufpreis in Höhe von € 312,0 wurde im Berichtsjahr vom Verkäufer zurückerstattet. Zusammen mit der geschuldeten Verzinsung aus der Kaufpreiszahlung (T€ 6,0) flossen somit **T€ 318,0** an die Euskirchen KG zurück.

Hierbei handelt es sich um keine Einsparung, sondern um eine Verkürzung des Finanz- und Investitionsplans, weil sowohl die geplanten Beträge für die Mittelverwendung (Kaufpreis) als auch für die Mittelherkunft (Eigenkapital) reduziert wurden.

Da die Euskirchen KG im vergangenen Jahr keine konkreten Möglichkeiten sah, eine alternative Investition auf dem Grundstück mit dieser freien Liquidität durchzuführen, erschien es in Absprache mit dem Beirat sinnvoll, diese nicht verwendeten Investitionsmittel an die Gesellschafter in Form einer Sonderausschüttung von 1,0 % p. a. zusammen mit der monatlichen Ausschüttung für Dezember 2010 zurückzuzahlen.

Mit dieser Sonderausschüttung ist kein Substanz- oder Renditeverlust verbunden. Einerseits wäre die vorgesehene Waschstraße auf dem Grundstück der Euskirchen KG durch den Pächter auf dessen eigene Kosten errichtet worden. Andererseits haben die gegenüber der Prospektierung weggefallenen Pachteinahmen der Waschstraße keinen Einfluss auf die zukünftige Ausschüttung, da die nicht geplanten Mieteinnahmen aus der Drive-In-Apotheke,

die der Verkäufer als Ausgleich für die verspätete Übergabe der neuen Fachmärkte sozusagen „kostenfrei“ herzustellen und zu vermieten hatte, die weggefallenen Pachteinnahmen überkompensieren. Hierdurch ergibt sich also ein gesteigerter Ertragswert der Immobilie.

Durch die Kaufpreiserückerstattung und die Weitergabe dieses Betrages an die Gesellschafter des Fonds durch die Ende 2010 zur Auszahlung gebrachte Sonderausschüttung in Höhe von 1 % des Gesellschaftskapitals ist es konsequent, die nach der Prospektkalkulation angesetzten Pachterlöse für die entfallene Waschstraße in Höhe von jährlich T€ 24,0 ab dem Geschäftsjahr 2010 bei der Sollvorgabe im Soll-Ist-Vergleich zu kürzen. Die Sollmieten werden also künftig nicht mehr mit T€ 781,6, sondern nur noch mit T€ 757,6 (zuzüglich kalkulierter Mieterhöhungen) angegeben.

### **Vorschau auf 2010:**

Im Jahr 2010 haben sich die vorläufigen Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan u. a. dadurch reduziert, dass eine bei der vorläufigen Kaufpreisabrechnung gegenüber dem Generalübernehmer GEG im Jahr 2006 vorgenommene Kürzung zurückgenommen werden musste. Es handelte sich dabei um einen Einbehalt wegen Minderflächen in Höhe von T€ 230,0. Von der GEG wurde inzwischen nachgewiesen, dass die gemäß Bauantrag geschuldeten Flächen auch tatsächlich errichtet wurden.

Über einen weiteren, gegenüber der GEG vorgenommenen Einbehalt in Höhe von T€ 60,0 wurde hingegen noch keine Einigung erzielt. Wir sind der Auffassung, dass die Kürzung deswegen gerechtfertigt ist, weil zwei Treppenhäuser, die nach dem Bauantrag geschuldet waren, nicht errichtet wurden. Die GEG verweist einerseits darauf, dass die Funktionsfähigkeit des Gebäudes durch den Wegfall der beiden Treppenhäuser in keiner Weise eingeschränkt ist und andererseits andere Leistungen, die nach dem Vertrag nicht geschuldet sind, geliefert bzw. eingebaut wurden. Eine abschließende Überprüfung dieses Vortrags hat unsererseits noch nicht stattgefunden.

### **Anschaffungen**

Hierunter fallen Investitionen, die weder dem Finanz- und Investitionsplan noch dem jährlichen Soll-Ist-Vergleich zuzurechnen sind, weil sie weder die Investitionsphase betreffen noch zu den laufend wiederkehrenden Ausgaben gehören. Die Abschreibung erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

### **Objekt Brühl**

Hier entstanden nachträgliche Aufwendungen in Höhe von T€ 54,9, die sich folgendermaßen zusammensetzen.

➤ Taubenabwehranlage	T€ 48,2
➤ Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>T€ 6,7</u>
<b>Mehraufwand</b>	<b>T€ 54,9</b>

In den ersten Betriebsjahren der Giesler-Galerie stellte sich heraus, dass die Tauben, die früher auf dem stillgelegten Brauereigelände heimisch waren, wegen deren Ortstreue sich mehr und mehr aus den umliegenden Bereichen wieder in der Giesler-Galerie ansiedelten. Die zunehmende Taubenpopulation stellte nicht nur eine Belastung für die Kundschaft dar. Auch aus hygienischen Gründen, zum Schutz des Gebäudes und zur Vermeidung hoher Reinigungskosten waren entsprechende Bekämpfungsmaßnahmen unabdingbar.

Wegen der unterschiedlichen Bereiche, wie Anlieferzone, Haupteingang oder Dach war hierbei eine Kombination verschiedener Konzepte erforderlich. Vorwiegend in der Anlieferzone wurden großflächig Netze angebracht, im Dachbereich sogenannte Spikes und an anderen, baulich hierfür geeigneten Stellen ein elektromechanisches Taubenabwehrsystem, das über schwache elektrische Felder die Tauben fernhält.

Mit der Ausführung betraute man einen auf diesem Gebiet bekannten Spezialisten, mit dem bereits an einem anderen Objekt der ILG, nämlich dem RING CENTER in Offenbach, beste Erfahrungen gemacht wurden. Damit konnte eine hohe Effizienz mit angemessenen Kosten verbunden werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung betrafen u. a. eine fahrbare Arbeitsbühne für Reparaturen und Wartungen (T€ 3,1), zwei Info-Tafeln, einen Wickeltisch mit Sichtschutzwand und einen Wandkasten für einen Defibrillator in der Mall (T€ 3,0), einen Streuwagen für den Winterdienst (T€ 0,3) sowie einen Bewegungsmelder im Behinderten-WC (T€ 0,3).

## Objekt Euskirchen

➤ Außenanlagen	<u>T€ 2,5</u>
<b>Mehraufwand</b>	<b>T€ 2,5</b>

Die nachträglichen Aufwendungen für die Außenanlagen betrafen den Einbau einer Entwässerungsrinne bei der Apotheke und die Herstellung einer Pflasterfläche im Lager des Getränkemarkts.

## Zusammenfassung:

	T€	T€
<b>Finanz- und Investitionsplan</b>		
<b>vorläufige Einsparungen zum 31.12.2008</b>	<b>+ 431,2</b>	
- nachträgliche Aufwendungen 2009	- 14,1	
- Anlagenabgänge (Waschstraße) 2009	+ 318,0	
- Anlagenzugänge Brühl (Anschaffungen) 2009	- 54,9	
- Anlagenzugänge Euskirchen (Anschaffungen) 2009	- 2,5	
<b>Auswirkung auf die Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>		<b>+ 677,7</b>

Anmerkung: Positives Vorzeichen: Zufluss / Einsparung  
 Positives Vorzeichen: Abfluss / Mehraufwand

### 1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

#### a) Soll-Ist-Vergleich 2009

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschlüssen	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen			
- Brühl	2.750,0	2.765,3	15,3
- Euskirchen	781,6	807,0	25,4
Mietausfallwagnis	- 70,6	0,0	70,6
Zinseinnahmen	22,9	15,9	- 7,0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>3.483,9</b>	<b>3.588,2</b>	<b>104,3</b>
Annuität	957,3	957,3	0,0
- Zinsen: T€ 651,1			
- Tilgung: T€ 306,2			
Reparaturaufwand	28,9	14,6	14,3
Nebenkosten	135,8	139,6	- 3,8
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	11,5	11,5	0,0
Verwaltungskosten	102,9	103,2	- 0,3
nicht abzugsfähige Vorsteuer	7,1	10,7	- 3,6
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.243,5</b>	<b>1.236,9</b>	<b>6,6</b>
Einnahmenmehrung			104,3
Ausgabenminderung			6,6
<b>Überschuss aus laufender Rechnung</b>			<b>110,9</b>
Informatorisch:			
<b>Darlehensstand zum 31.12.2009</b>	<b>28.101,9</b>	<b>28.101,9</b>	<b>0,0</b>

Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

#### b) Erläuterungen

##### Mieteinnahmen Brühl: Mehreinnahmen T€ 15,3

Zur Kaufpreisermittlung ging man von einer Jahresmiete von T€ 2.750,0 aus, für deren erstmalige Erreichung der Generalübernehmer und Altgesellschafter GEG einstand. Darüber hinausgehende Mieteinnahmen stehen über einen bestimmten Zeitraum der GEG zu.

Nicht umfasst von dieser Mehrmietverteilsabrede sind allerdings Einnahmen in Höhe von insgesamt T€ 15,3. Diese stehen ausschließlich der Brühl KG zu und wurden erzielt aus der Vermietung von nachträglich geschaffenen Stellplätzen in der Anlieferzone [REDACTED] sowie einer Teilfläche in der Mall vor dem Eiscafé [REDACTED]. Die restlichen Einnahmen [REDACTED] betrafen Werbeanlagen, Standmieten und eine Mobilfunkstation.

##### Mieteinnahmen Euskirchen: Mehreinnahmen T€ 25,4

Die Mehreinnahmen beruhen bei ALDI, dem Dänischen Bettenlager und bei Frau Dagmar Roessler, der Betreiberin von Futterhaus, auf Flächenmehrungen. Beim HIT-Getränkemarkt

ergab sich dagegen eine Flächenreduzierung. Die kalkulierten Mieterlöse in Höhe von T€ 24,0 aus der Verpachtung der Waschstraße sind zwar wegen der Rückabwicklung entfallen, jedoch führten die nicht kalkulierten Einnahmen aus der zusätzlich errichteten Drive-In-Apotheke insgesamt zu einem Überschuss im Vergleich zur Prospektangabe. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Staffelmiete bei der Drive-In-Apotheke noch erhöht.

Eine Übersicht über die Abweichungen bei den jährlichen Mieteinnahmen können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Mieter	Miete lt. Prospekt €	Tatsächliche Miete €	Abweichung €
HIT Handelsgruppe (Verbrauchermarkt)			
ALDI GmbH & Co. KG			
HIT Handelsgruppe (Getränkemarkt)			
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG			
Dagmar Roessler (Futterhaus)			
Dr. Rafie Mamedi (Drive-In-Apotheke)			
Waschstraße			
<b>Summe</b>	<b>781.589</b>	<b>806.999</b>	<b>25.410</b>

Anmerkung: Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert  
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

### Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 70,6

Die Einsparung entspricht dem vollen hierfür kalkulierten Betrag, weil kein Mietausfall zu verzeichnen war.

### Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 7,0

Prospektgemäß sollten unterjährig angelegte Mittel einen Zins von 2,00 % p. a. und langfristige Anlagen bei der Brühl KG in Höhe von T€ 50 einen Zins von 3,50 % p. a. einbringen. Insgesamt sollten hieraus Zinsen von T€ 22,9 erwirtschaftet werden. Tatsächlich wurden folgende Einnahmen nach Verrechnung mit Bankgebühren erzielt:

- Fonds KG T€ 0,4
- Brühl KG T€ 8,2
- Euskirchen KG T€ 7,3

Im Berichtsjahr wurden von der Brühl KG Wertpapiere im Nennwert von T€ 70,0 zu einem Nominalzins von 3,38 % p. a. und einer Laufzeit bis zum 18.03.2013 erworben.

### Reparaturaufwand: Einsparung T€ 14,3

Die Aufwendungen betrafen bei der Brühl KG im Wesentlichen Kosten der Mängelverfolgung (T€ 11,0), die vom beauftragten Architekten im Jahr 2009 für zwei Jahre abgerechnet wurden (2008 und 2009). Daneben fielen kleinere Reparaturen in Höhe von T€ 1,4 an, die weder auf die Mieter umgelegt werden konnten noch von der Gewährleistung des Generalunternehmers umfasst waren.

Bei den Aufwendungen der Euskirchen KG in Höhe von T€ 2,2 handelte es sich um Aufwen-

dungen für die Instandsetzung der Heizungsanlage und der Außenanlagen, die ebenfalls nicht auf die Mieter umlegbar waren und auch nicht unter die Gewährleistung fielen.

### Nebenkosten: Mehraufwand T€ 3,8

Die Nebenkosten setzen sich nach der Prospektvorgabe aus nicht umlagefähigen Mietnebenkosten (T€ 127,8), die Kosten für den Beirat (T€ 5,0) und die Haftungsvergütung für die Komplementäre der drei Gesellschaften (jeweils T€ 1,0) zusammen.

Die endgültige Abweichung bei den Mietnebenkosten steht erst nach Prüfung der Nebenkostenabrechnung 2009 durch die Mieter fest. Mehraufwendungen resultieren hierbei aus den zusätzlichen Kosten für das Centermanagement und die Bewachung, die aufgrund von Sonderregelungen nicht von allen Mietern gleichmäßig nach ihrem Flächenanteil übernommen werden.

Die Kosten für den Beirat wurden geringfügig überschritten, weil mit den Beiräten eine einheitliche pauschale Vergütung einschließlich aller Spesen von jeweils T€ 1,7 vereinbart wurde, die insgesamt um T€ 0,1 über dem Budget von T€ 5,0 liegt.

Die Haftungsvergütung wurde in prospektgemäßer Höhe von T€ 3,0 bezahlt.

### Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 0,3

Die in kalkulierter Höhe berechneten Verwaltungskosten bei der Fonds KG betragen bis einschließlich 2011 jährlich T€ 17,7.

Bei den Objektgesellschaften sind die Verwaltungskosten abhängig von den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen.

Bei der Brühl KG wurden die Verwaltungskosten vorläufig mit 2,5 % der garantierten Miete von T€ 2.750,0 berechnet. Eine endgültige Abrechnung für das Berichtsjahr erfolgt nach Vereinnahmung der zum Bilanzstichtag noch offenen Forderungen.

Bei der Euskirchen KG belaufen sich die Verwaltungskosten auf 2,1 % der Mieteinnahmen. Weil höhere Mieteinnahmen erzielt wurden, ergaben sich Mehraufwendungen von T€ 0,3.

### Nicht abzugsfähige Vorsteuer: Mehraufwand T€ 3,6

Die nicht abziehbaren Vorsteuern betrafen in Höhe von T€ 3,8 die Fonds KG und in Höhe von T€ 6,9 wegen der steuerfreien Vermietung der Arztpraxis die Brühl KG.

**2. Liquiditätsreserve**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009**

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wies die Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 einen Stand von T€ 2.185,5 auf und lag damit um **T€ 980,1** über dem Prospektwert von T€ 1.205,4.

<b>Ermittlung Liquiditätsreserve</b>	<b>gemäß Prospekt</b>	<b>Differenz zur Kalkula- tion</b>	<b>gemäß Jahres- abschlüssen zum 31.12.2009</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Stand 31.12.2009	1.205,4		
ab-/zuzüglich:			
<b>Finanz- und Investitionsplan 31.12.2007</b>		<b>431,2</b>	
nachträgliche Aufwendungen 2009		- 14,1	
<b>Finanz- und Investitionsplan 31.12.2009</b>		<b>417,1</b>	
ab-/zuzüglich:			
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung 2007</b>		<b>92,0</b>	
Minderausschüttung 2007		0,7	
Anlagenzugänge 2007		- 7,3	
Steuerabzugsbeträge 2007		- 1,2	
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung 2008</b>		<b>125,9</b>	
Anlagenzugänge 2008		- 17,8	
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung 2009</b>		<b>110,9</b>	
Anlagenabgänge 2009		318,0	
Anlagenzugänge 2009		- 57,4	
Steuerabzugsbeträge 2009		- 0,8	
<b>Stand zum 31.12.2009</b>		<b>980,1</b>	<b>2.185,5</b>

Der in 2008 gebildete Ausgleichsposten von T€ 134,9 wurde 2009 in gleicher Höhe berücksichtigt, so dass diese Position nicht mehr erscheint.

Unter IX. finden Sie eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis zum 31.12.2009.

Die Liquiditätsreserve von T€ 2.185,5 kann den nachstehenden Bilanzpositionen entnommen werden.

**b) Nachweis der bilanziellen Liquidität über die konsolidierte Bilanz zum 31.12.2009**

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	590,4		
2. Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.143,8		
Sonstige Vermögensgegenstände	154,4		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>810,5</u>	2.699,1	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	2.699,1
<b>abzüglich</b>			
4. Rückstellungen		11,8	
5. Andere Verbindlichkeiten			
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	196,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>297,7</u>	494,5	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7,3</u>	<u>513,6</u>
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2009</b>			<b>2.185,5</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

**c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Nominal- betrag T€	Laufzeit bis	Rendite	Kauf- kurs T€	Kurs zum 31.12.2009 T€
Österreichische Volksbanken AG (staatsgarantiert)	Inhaberschuldverschreibungen	70,0	18.03.13	3,1 %	70,8	72,0
Deutsche Bank AG	Pfandbriefe	500,0	09.06.16	3,2 %	519,6	515,9
<b>Summe</b>					<b>590,4</b>	<b>587,9</b>

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2009 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Inhaberschuldverschreibungen befinden sich seit dem 02.04.2009 im Depot der Brühl KG; die Pfandbriefe wurden von der Euskirchen KG am 30.11.2009 erworben. Die höhere Liquiditätsreserve wurde damit teilweise in Wertpapieren angelegt. Nach der Prospektvorgabe hätte nur die Brühl KG zum 31.12.2009 einen Wertpapierbestand in Höhe von T€ 50,0 aufweisen sollen.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Forderungen betreffen die Brühl KG. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	T€	T€
Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen		
Schadenersatz		
Nebenkostenabrechnung Vorjahre		
Nebenkostenabrechnung 2008		
Nebenkostenabrechnung 2009 (pauschal)		
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG		
- Weiterberechnungen Vorjahre		
- Weiterberechnungen 2009		
- Mietgarantie Vorjahre		
- Mietgarantie 2009		
Einzelwertberichtigung		
<b>Summe</b>		

Gegenüber vier Mietern bestehen zum Berichtszeitpunkt noch Forderungen aus den Jahren 2008/2009 in Höhe von zusammen T€ 73,4. In einem Fall ist aufgrund einer Ratenzahlungsvereinbarung in Kürze mit dem Eingang des offenen Postens (T€ 1,0) zu rechnen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bis auf T€ 44,2 sind alle anderen Nebenkostennachforderungen aus 2008 bzw. den Vorjahren ausgeglichen. Bei einem Mieter wird derzeit ein Schiedsgutachten, auf das man sich gemeinsam verständigt hat, eingeholt, um zu klären, welche Positionen aus den Nebenkostenabrechnungen umlagefähig sind und welche nicht. Man hat sich auf diese Vorgehenswei-

se verständigt, weil man das ansonsten einwandfreie Mietverhältnis nicht mit einer gerichtlichen Auseinandersetzung belasten wollte.

In zwei weiteren Fällen wird von den Mietern die Ordnungsmäßigkeit der Kälteabrechnung bezweifelt. Da auch diese Mietverhältnisse ansonsten absolut problemlos verlaufen, soll bald eine Einigung erzielt werden. Mit dem Ausfall eines nennenswerten Betrages wird nicht gerechnet, weil die Geschäftsführung von der Richtigkeit der Abrechnung überzeugt ist.

Im letzten Fall (T€ 1,5) ist davon auszugehen, dass ein Ausgleich der offenen Forderungen bald erfolgen wird, weil kein Einspruch gegen die Abrechnung vorliegt.

Da zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch keine Nebenkostenabrechnung für 2009 vorlag, wurde die Forderung im Schätzwege mit T€ 118,0 pauschal ermittelt.

Alle anderen Forderungen beziehen sich auf die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG. Die Weiterberechnungen 2009 betrafen neben Kosten für Mängelbeseitigungen Erschließungsbeiträge (T€ 35,7), die behördliche Abnahme (T€ 28,3) und eine Maßnahme in Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Vertrag der Stadt Brühl (T€ 55,2).

Die Mietgarantie betraf die Restaurantfläche im EG und 1. OG des ehemaligen Mieters, GIESLER'S Gaststättenbetriebs-GmbH, für welche die GEG eine Mietgarantie auf die Dauer von fünf Jahren ab Beginn der Mietzahlungspflicht (23.11.2006 bis 22.11.2011) übernommen hat.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Fonds KG	0,1
Brühl KG	92,4
Euskirchen KG	61,9
<b>Summe</b>	<b>154,4</b>

Bei der Fonds KG handelt es sich um verauslagte Kosten für eine Gesamtrechtsnachfolge.

Die Position bei der Brühl KG beinhaltet eine Zinsabgrenzung (T€ 1,9) und Forderungen gegen die GEG aus der Vorfinanzierung von Baukosten für den Ausbau der Praxisflächen (T€ 58,1) und Ansprüche auf Minderung der GÜ-Vergütung (T€ 32,4).

Die bei der Brühl KG gegenüber dem Altgesellschafter GEG bestehenden Forderungen sind abgesichert durch die Abtretung der Beteiligung in Höhe von [REDACTED], die Verrechnung mit Ausschüttungsansprüchen von jährlich [REDACTED] sowie durch den Einbehalt von Mieten, die zeitlich begrenzt über die Jahresmiete von T€ 2.750,0 hinausgehen und der GEG im Rahmen der Gewinnverteilung außerbilanziell vorab zugerechnet werden.

Bei der Euskirchen KG sind ein Guthaben bei der Regionalgas Euskirchen aus der Gasabrechnung 2009 (T€ 5,1), eine Zinsabgrenzung (T€ 10,5) sowie Forderungen gegen die Mieter aus der Nebenkostenabrechnung 2009 (T€ 13,9) und gegen die GEG aus diversen Weiterberechnungen (T€ 32,4) erfasst.

Bis auf die Forderungen der Brühl KG gegen die GEG sind alle anderen offenen Posten zwischenzeitlich vereinnahmt bzw. im Falle der Euskirchen KG mit dem Restkaufpreisanspruch der GEG verrechnet.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München und Luxemburg auf laufenden bzw. Festgeldkonten gehalten.

	T€
Fonds KG	211,2
Brühl KG	192,7
Euskirchen KG	406,6
<b>Summe</b>	<b>810,5</b>

### Rückstellungen

	T€
Fonds KG	2,5
Brühl KG	6,2
Euskirchen KG	3,1
<b>Summe</b>	<b>11,8</b>

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich die Prüfungskosten für die Jahresabschlüsse 2009 der drei Gesellschaften (Fonds KG: T€ 2,5; Brühl KG: T€ 6,2; Euskirchen KG: T€ 3,1).

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Fonds KG	0,0
Brühl KG	132,1
Euskirchen KG	64,7
<b>Summe</b>	<b>196,8</b>

#### Verbindlichkeiten der Brühl KG:

➤ Stadtwerke Brühl (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll)	T€ 69,4
➤ Stadt Brühl (Städtebaulicher Vertrag)	T€ 46,4
➤ B.O.B. (Sicherheitsdienst)	T€ 5,4
➤ Energyst Rental Solutions (Leihgerät Klimaanlage)	T€ 4,4
➤ Architekt Peter Otzmann (Mängelverfolgung)	T€ 1,7
➤ Domizil (Verbrauchsmaterial)	T€ 1,1
➤ Diverse Kleinbeträge jeweils unter T€ 1,0	T€ 3,7

#### Verbindlichkeiten der Euskirchen KG:

➤ GEG (restlicher Kaufpreisanspruch)	T€ 60,3
➤ Stadt Euskirchen (Müllgebühren)	T€ 2,5
➤ Stubs Dienstleistungen (Parkplatzreinigung)	T€ 1,3
➤ Diverse Kleinbeträge	T€ 0,6

Mit Ausnahme des Restkaufpreisanspruchs der GEG, der mit Gegenforderungen verrechnet wird, sind sämtliche vorgenannten Positionen ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Fonds KG	1,1
Brühl KG	282,0
Euskirchen KG	14,6
<b>Summe</b>	<b>297,7</b>

Bei der Fonds KG handelte es sich um eine zu leistende Ausschüttung, die wegen eines Gesellschafterswechsels nicht mehr im Berichtsjahr beglichen werden konnten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten der Brühl KG betrafen gegenüber der GEG einbehaltene Ausschüttungsansprüche (T€ 169,4), die im Jahr 2010 mit Forderungen der Brühl KG verrechnet werden, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer (T€ 95,5), Mietkautionen (T€ 16,8) und so genannte debitorische Kreditoren (T€ 0,3).

Bei der Euskirchen KG bestanden Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer (T€ 14,5) sowie gegenüber der WestLB Luxemburg wegen Depotgebühren (T€ 0,1).

Sämtliche vorgenannten Positionen wurden im Jahr 2010 ausgeglichen bzw. verrechnet.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position von T€ 7,3 betraf bei der Brühl KG eine im Dezember 2009 eingegangene Miete für Januar 2010.

### **3. Steuerliches Ergebnis 2009**

Auf eine Beteiligung an der Fonds KG in Höhe von € 100.000 entfällt ein Überschuss aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von

**€ 3.528.**

Die geringfügige Abweichung gegenüber dem Ihnen mit Schreiben vom 15.12.2010 mitgeteilten steuerlichen Ergebnis ist auf die Änderungen aufgrund der steuerlichen Außenprüfung zurückzuführen, die unter der nachfolgenden Ziffer 4 erläutert werden.

Wie im Vorjahr ist die Unterschreitung des planmäßigen Ergebnisses (€ 3.909) in erster Linie auf den hohen Forderungsbestand zum Bilanzstichtag zurückzuführen. Steuerlich gesehen gelten nämlich Erträge bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung erst im Zeitpunkt des Zuflusses als vereinnahmt, hingegen sind in der Handelsbilanz bereits Forderungen bei ihrem Entstehen ertragswirksam zu erfassen.

Vom Finanzamt München-Abt. I, Karlstr. 9-11, 80333 München, wurde das steuerliche Ergebnis für 2008 mit Bescheid vom 09.03.2010 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2009 wurde beim Finanzamt München-Abt. I unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

### **Beachten Sie bitte folgenden Hinweis:**

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG wird vom Finanzamt München-Abt. I mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Er-

gebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

Der Feststellungsbescheid 2009 ergeht nach Rücksprache mit dem Finanzamt voraussichtlich im August 2011. Bis die entsprechende Mitteilung über Ihr steuerliches Ergebnis an Ihr Wohnsitzfinanzamt weitergemeldet wird, dauert es erfahrungsgemäß einige Wochen. Sofern das steuerliche Ergebnis nicht mit dem Ihnen mitgeteilten Wert übereinstimmt, bitten wir um Rücksprache, damit von unserer Seite alles Weitere veranlasst werden kann.

**4. Steuerliche Außenprüfung**

Im Jahr 2010 wurde vom Finanzamt München-Abt. I bei der Fonds KG, der Brühl KG und der Euskirchen KG eine steuerliche Außenprüfung durchgeführt. Der Prüfungszeitraum erstreckte sich auf die Jahre 2005 – 2007. Prüfungsgegenstand waren die Gewerbesteuer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie die Umsatzsteuer. Die gewerbesteuerlichen Feststellungen/Änderungen betrafen dabei ausschließlich den Altgesellschafter GEG und werden daher hier nicht weiter erläutert.

Bei der Brühl KG ergaben sich Änderungen bei der Abschreibung für das denkmalgeschützte Sudhaus und die nicht abziehbaren Vorsteuern, die auf die Herstellungskosten für die Arztpraxis entfallen.

Die vom Generalübernehmer GEG erbrachten Erhaltungsaufwendungen für das unter Denkmalschutz stehende Sudhaus sind nach den Prüfungsfeststellungen lediglich mit 3 % p. a. abzuschreiben, weil keine entsprechende Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde vorliegt. Insoweit können für diese Aufwendungen, die im Rahmen der GÜ-Vergütung von der Brühl KG bezahlt wurden, keine begünstigten Abschreibungen nach § 7 i EStG (9 % p. a.) vorgenommen werden. Andererseits erhöht sich die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung der umsatzsteuerfrei vermieteten Gebäudeteile (Arztpraxis) um die nicht abziehbaren Vorsteuern, die den Herstellungskosten zugerechnet werden.

Bei der Euskirchen KG hat die steuerliche Außenprüfung zu keinen Änderungen der bisherigen steuerlichen Veranlagung geführt.

Auf der Ebene der Fonds KG ergeben sich bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung folgende Auswirkungen bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000:

Jahr	Bisherige steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Jahr	Neue Ergebnisse nach Betriebsprüfung Gewinn (+) Verlust (-) €
		<b>2005</b>	- 995
<b>2005/2006</b>	- 9.590	<b>2006</b>	- 7.641
<b>2007</b>	2.859	<b>2007</b>	2.952

Da zum Zeitpunkt der Errichtung der Giesler-Galerie von einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung aller Flächen ausgegangen wurde, wurden sämtliche Vorsteuern auf die Herstellungskosten als abzugsfähig behandelt. Durch die steuerfreie Vermietung der Arztpraxis waren daher die anteiligen Vorsteuern, die auf die Herstellungskosten dieser Mietfläche entfielen, zurückzubezahlen. Die entsprechenden Umsatzsteuerrückzahlungen wurden 2011 geleistet und sind dem Finanz- und Investitionsplan zuzuordnen.

Die geänderten Feststellungsbescheide für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Jahre 2005-2007 sind noch nicht erlassen. Rechtzeitig vor deren Versand an Ihr Wohnsitzfinanzamt erhalten Sie von uns geänderte steuerliche Mitteilungen für die Prüfungsjahre, so dass Sie die entsprechenden Änderungen in Ihren Einkommensteuerbescheiden überprüfen können.

**5. Ausschüttungen 2009 und 2010**

Die Ausschüttung für das Jahr 2009 erfolgte monatlich in prospektgemäßer Höhe mit **7,00 %** p. a. Für das Geschäftsjahr 2010 konnte aufgrund des zurückgeflossenen, nicht verwendeten Kaufpreises für die Waschstraße in Euskirchen eine Sonderausschüttung von zusätzlich 1,00 % p. a. zusammen mit der Monatsausschüttung Dezember vorgenommen werden. Die Ausschüttung betrug demnach **8,00 %** p. a.

**6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 auf den 01.01.2010 beträgt € 56.730.

**7. Zweitmarkt 2009**



**8. Kapitalbindung**

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 (zuzüglich 5 % Agio) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttung (+) €	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer- satz	Steuer- erstat- tung €	Liquidität nach Steuern		Differenz zum Prospekt €
					Soll €	Ist €	
<b>2005</b>	- 105.000						
<b>2006</b>	3.000	- 9.590					
<b>2007</b>	7.000	2.859					
<b>2008</b>	7.000	3.058					
<b>2009</b>	<u>7.000</u>	<u>3.528</u>					
Ist-Zahlen:	- 81.000	- 145	50 %	73	- 82.460	- 80.927	1.533
lt. Prospekt:	- 81.000	2.920	40 %	58	- 82.168	- 80.942	1.226
<b>Abweichung</b>	<b>0</b>	<b>- 3.065</b>	<b>30 %</b>	<b>44</b>	<b>- 81.876</b>	<b>- 80.956</b>	<b>920</b>

Wegen der plangemäßen Ausschüttungen beruht die positive Abweichung allein auf den niedrigeren steuerlichen Ergebnissen.

Die Ergebnisse der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 2005 – 2007 sind in dieser Tabelle noch nicht erfasst.

#### 1. Giesler-Galerie Brühl

##### a) Allgemeines

In über vier Jahren Betriebszeit ist die Giesler-Galerie zu einer festen Größe im Einzelhandel von Brühl geworden. Eindrucksvoll bestätigt dies eine von uns bei der staatlich anerkannten Europäischen Fachhochschule in Brühl in Auftrag gegebene Kundenfrequenzanalyse, die Ende 2010 durchgeführt wurde. Als Erhebungstage wurden dabei neben einem verkaufsoffenen Sonntag zwei normale Wochentage und ein Samstag ausgewählt. Durchgeführt wurde die Erhebung von wissenschaftlichen Mitarbeitern unter der Leitung eines Professors für Handelsmanagement.

Die Kundenzählung bzw. -analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Giesler-Galerie von Montag bis Donnerstag täglich durchschnittlich von 14.000 Kunden und freitags und samstags täglich von durchschnittlich 17.500 Kunden besucht wird. Auf ein Jahr hochgerechnet summiert sich die Anzahl der Kunden auf über 4 Mio. Dass die Mehrheit der Kunden die Giesler-Galerie zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen, wird als Beleg dafür gesehen, dass die meisten Besucher aus Brühl kommen.

Die Studie bestätigt noch einmal eindrucksvoll, dass sich die Giesler-Galerie zum Einkaufsmittelpunkt in Brühl entwickelt hat.

Eine vor kurzem im Immobilienbrief veröffentlichte Untersuchung des Marktforschungsinstituts GfK über Shopping Center hat sich insbesondere mit dem Thema „Qualität der Mall“ befasst. Eine entscheidende Rolle kommt hierbei der Größe der Mall zu. Die Verweilzeit der Kunden stellt einen wichtigen Faktor dar.

Es wird weiter ausgeführt, dass sogenannte „Hybride Malls“ durch die Kombination von Shopping Center- und Fachmarktcenter-Merkmalen geprägt sind. Der Branchenmix einer solchen hybriden Mall setzt sich aus einem periodischen Grundangebot, einem preisgünstigen mittelfristigen Bekleidungsangebot und einem gastronomischen Angebot zusammen. Als eines von sechs Beispielen für diese Hybriden Malls wird die **Giesler-Galerie** angeführt, **die den Prototyp des richtigen Konzepts darstellt!**

Im Gegensatz zu den reinen Fachmarktzentren, die baukostenoptimiert sind, weisen die Hybriden Malls zudem eine bessere architektonische Qualität auf. Wegen der höheren Raumleistung sieht die GfK-Studie in derartigen Einkaufszentren auch ein höheres Mietertragspotential als in einem Fachmarktzentrum, ohne dass die hohen Managementkosten eines Shopping Centers anfallen würden. Dadurch können der Giesler-Galerie mittel- bis langfristige beste Perspektiven bescheinigt werden.

Unterstützt und weiterentwickelt wird die Attraktivität der Giesler-Galerie zudem durch zahlreiche Aktionen in der Mall. Neben der kurzfristigen Vermietung von Flächen für Werbe- und Verkaufsstände sei hier der Brühler Antikmarkt genannt, der in diesem Jahr an vier Sonntagen abgehalten wird. Großen Anklang fand auch die Ausstellung „Götterboten – Feuer vom Himmel“, die im vergangenen November das Publikum begeisterte. **Einen entsprechenden Bericht aus dem Kölner Wochenspiegel vom 17.11.2010 erhalten Sie als Anlage zum Rundschreiben.**

Am 13.08.2011 wird der aufwändig vom Karnevalsverein „Fidele Bröhler Falkenjäger“ renovierte und ausgebaut Sudturm offiziell eingeweiht. **Einen diesbezüglichen Presseartikel fügen wir ebenfalls dem Rundschreiben bei.** Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang das enorme finanzielle und arbeitsmäßige Engagement des Karnevalsvereins, der in dem Baudenkmal mit immensem Aufwand und viel Liebe zum Detail ein eigenes Vereins-

heim eingerichtet hat, das nicht nur die Giesler-Galerie an sich aufwertet, sondern auch durch Veranstaltungen rund um den Karneval für eine zusätzliche Belebung sorgt. Nicht zuletzt profitiert die Brühl KG über die jährlich zu bezahlende Miete von € 5.000 langfristig von der Restaurierung und Wiederbelebung dieses Baudenkmals.

An dieser Stelle wurde zuletzt berichtet, dass die Telekom Brühl den Zuschlag für die Errichtung eines Call-Centers mit 700 neuen Arbeitsplätzen erhalten hat. Das Call-Center hat wie geplant im Jahr 2010 seinen Betrieb aufgenommen. Dadurch wird die Kaufkraft in Brühl mittelfristig weiter verbessert, wovon auch die Giesler-Galerie profitieren sollte.

#### b) Umsatzentwicklung der Mieter

Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung hat im vergangenen Jahr im Einzelhandel noch zu keinen nachhaltigen Umsatzzuwächsen geführt. Erst in den letzten Monaten melden die Marktforschungsinstitute, dass sich der private Konsum spürbar verbessert. Durchwegs positive Entwicklungen nahmen die Geschäfte in der Giesler-Galerie bei den Mietern, die verpflichtet sind, regelmäßige Umsatzzahlen zu melden.

Unterschiedliche Umsatzentwicklungen bei den Textilfilialisten innerhalb eines Jahres sind häufig auf neue Kollektionen, witterungsbedingte Faktoren oder saisonale Einflüsse zurückzuführen. Diese gleichen sich auf Jahressicht meistens aus, so dass in den meisten Fällen von einer konstanten positiven Entwicklung gesprochen werden kann.



#### c) Neuvermietungen / Mietvertragsverlängerungen

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts wurden folgende Handels- und Büroflächen neu vermietet bzw. wurden Mietverhältnisse verlängert:

• C&A Mode GmbH & Co. KG (Textil)	1.354,50 m <sup>2</sup>	
• Chao Feng Wu (China-Restaurant)	997,69 m <sup>2</sup>	
• Ahmet Ölmez (Tamaris-Schuhe)	109,94 m <sup>2</sup>	
• Domizil GmbH (Verwaltung)	108,00 m <sup>2</sup>	
• Frau Dr. Katrin Edelmann (Lager)	<u>47,13 m<sup>2</sup></u>	
<b>Summe</b>	<b>2.617,26 m<sup>2</sup></b>	

### III. Aktuelle Informationen zu den beiden Fondsobjekten



Unter Einbeziehung der Fläche der ehemaligen Boutique „Tiffany“, die von Herrn Ahmet Ölmöz ab 01.09.2011 zum Betrieb eines Schuhfachgeschäfts der Marke Tamaris angemietet wurde, liegt damit bezüglich der Handelsflächen erstmals eine **Vollvermietung** vor.

Nachstehend wird über die oben angegebenen Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen berichtet.

#### C&A Mode GmbH & Co. KG im EG und 1. OG mit 1.354,50 m<sup>2</sup>

Der Mietvertrag mit C&A weist – im Gegensatz zu den meisten anderen Mietverträgen in der Giesler-Galerie – nur eine Laufzeit von 5 Jahren auf. Danach stehen dem Mieter zwei Optionsrechte von jeweils 5 Jahren zu. Rechtzeitig vor Ablauf der Festmietzeit hat der Mieter sein Interesse an einer Vertragsverlängerung signalisiert,

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Gastronomiefläche im 1. OG mit 670,00 m<sup>2</sup> (ehemals GIESLER'S Gaststättenbetriebs-GmbH)

An dieser Stelle wurde zuletzt berichtet, dass man mit Herrn Stefan Ziel einen erfahrenen Gastronomen für diese Fläche gefunden hat, der im August 2009 das Restaurant „Auszeit“ eröffnet hat. Leider haben sich die Erwartungen, die in Herrn Ziel aufgrund seiner 20jährigen Erfahrung in der Gastronomie gesetzt wurden, nicht erfüllt.

[REDACTED]

[REDACTED]

Bereits als absehbar war, dass das Mietverhältnis mit Herrn Ziel keine Zukunft mehr hatte, wurden Verhandlungen mit möglichen Nachmietern eingeleitet. Oberste Prämisse waren dabei die Bonität, die Erfahrung und das Konzept eines möglichen Nachmieters. Schließlich konnte in enger Zusammenarbeit mit dem Centermanager, Herrn König, ein Mietvertrag mit Herrn Chao Feng Wu abgeschlossen werden, der bereits seit längerer Zeit erfolgreich ein China-Restaurant in Bonn betreibt.

Das Mietverhältnis begann mit der Übergabe am 29.11.2010 und endet am [REDACTED]. Die monatliche Kaltmiete beträgt in den ersten beiden Mietjahren € [REDACTED] und erhöht sich danach auf € [REDACTED]. Mietzahlungsbeginn war am 01.03.2011. Sämtliche Umbaumaßnahmen und die gesamte Einrichtung mit einem Gesamtaufwand von rund € [REDACTED] wurden vom Mieter aus eigenen Mitteln finanziert.

Herr Wu bietet neben chinesischer Küche auch mongolische Spezialitäten und Sushi an. In den ersten Monaten nach der Eröffnung wurde das neue Lokal sehr gut von den Kunden und

Besuchern der Giesler-Galerie angenommen. Der Mieter ist mit dem Geschäftsbeginn ebenfalls zufrieden. Seinen finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag ist er bisher nicht nur tadellos nachgekommen, sondern er hat auch, wie nachfolgend beschrieben, vor kurzem die an ihn angrenzende Fläche der ehemaligen Buchhandlung Köhl zusätzlich angemietet.

#### Ladenfläche im 1. OG mit 327,69 m<sup>2</sup> (ehemals Buchhandlung Köhl bzw. Outlet-Shop)

Für diese, seit Eröffnung der Giesler-Galerie nur vorübergehend vermietete Ladenfläche konnte mit Herrn Andrea Giacomelli, dem Betreiber des Eiscafé im Erdgeschoß, endlich ein Mieter gefunden werden. Herr Giacomelli plante, sein Eiscafé um diese Fläche zu erweitern und vom Erdgeschoß aus über eine Wendeltreppe zu erschließen. Dadurch wären aus seiner Sicht zwei Probleme auf einmal gelöst worden. Zum einen hätte er im Obergeschoß einen separaten Raucherraum einrichten können und gleichzeitig seine Lagerengpässe beseitigt.

Ein entsprechender Mietvertrag wurde zwar im März 2010 abgeschlossen. Der Mieter konnte aber die eigentliche Nutzung aus verschiedenen Gründen bislang nicht aufnehmen. Einerseits waren die baurechtlichen Hürden zu groß, andererseits hätten sich unerwartet hohe finanzielle Belastungen durch den geplanten Umbau ergeben, die Herr Giacomelli nicht tragen konnte/wollte.

Als sich schließlich der benachbarte Restaurantbetreiber, Herr Wu, für diese Fläche interessierte, wurde mit Herrn Wu ein Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag über diese weitere Fläche abgeschlossen und Herr Giacomelli aus seinem Mietvertrag zum 31.10.2011 entlassen. Mit dieser Erweiterungsfläche wird es Herrn Wu ermöglicht, künftig auch Familienfeiern, Betriebsfeste und ähnliche Veranstaltungen in einem abgetrennten Raum abzuhalten.

Das Mietverhältnis über die Erweiterungsfläche beginnt am 01.11.2011 und steht noch unter dem Vorbehalt, dass der Mieter die Nutzungsänderungsgenehmigung erhält. Davon wird aber ausgegangen. Die monatliche Miete beträgt € [REDACTED]; die Laufzeit ist analog zum Hauptvertrag. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Um- und Ausbauleistungen erneut vom Mieter übernommen werden.

#### Ladenfläche im EG Shop 12 mit 109,94 m<sup>2</sup> (ehemals Simsek/Erdogan)

Auch für diese Fläche konnte zwischenzeitlich ein neuer Nutzer gefunden werden. Herr Ahmet Ölmez, der bereits ein ähnliches Schuhfachgeschäft in der Bonner Innenstadt betreibt, wird zum 01.09.2011 ein Schuhfachgeschäft der Marke Tamaris mit Accessoires eröffnen. Damit wird das Schuhangebot in der Giesler-Galerie mit einem höherwertigen Sortiment abgerundet, das dem Niveau der Giesler-Galerie entspricht.

Allen anderen Interessenten, wie zum Beispiel dem Betreiber eines asiatischen Restaurants, wurde eine Absage erteilt, weil einerseits die Schaffung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen ein schwieriges Unterfangen darstellte und andererseits ein Überangebot im gastronomischen Bereich vermieden werden sollte. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von [REDACTED]. Die monatliche Miete beträgt € [REDACTED].

Der durch den Leerstand entstandene Mietausfall wird zunächst gegenüber den früheren Mietern, die für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses verantwortlich waren, geltend gemacht. Sofern der Mietausfall nicht oder nur unvollständig ersetzt werden, so haftet die GEG hierfür im Rahmen der Mietgarantie.

#### Bürofläche im 2. OG mit 202,22 m<sup>2</sup> (ehemals Musikschule Knobloch)

Aufgrund der Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit benötigte die Centerverwaltung Domizil weitere Büroflächen, so dass es sich angeboten hat, einen Teil der auf dem gleichen Geschoß liegenden Fläche der ehemaligen Musikschule zu übernehmen. Der Mietvertragsnachtrag umfasst eine Fläche von 108 m<sup>2</sup>, die an den Mieter zum 01.01.2011 übergeben wurde. Die monatliche Miete beträgt € [REDACTED]/m<sup>2</sup> analog zum Hauptvertrag; gleiches gilt für die Laufzeit (31.12.2018). Sämtliche Umbaukosten wurden vom Mieter übernommen.

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Bewirtschaftung Parkdeck durch die Stadtwerke Brühl GmbH

Der Pachtvertrag mit der Stadtwerke Brühl GmbH wurde von der Geschäftsführung fristgerecht 18 Monate vor Ablauf zum 31.12.2011 gekündigt. Hierfür waren mehrere Gründe ausschlaggebend:

Aus der bekannten Frequenz der Giesler-Galerie und der daraus resultierenden Belegung des Parkdecks lässt sich ableiten, dass der ursprünglich vereinbarte Pachtzins nicht mehr marktgerecht ist. Daneben ist die von den Stadtwerken zu zahlende Nebenkostenpauschale bei weitem nicht kostendeckend. So war zum Beispiel bei der letzten Nebenkostenabrechnung von der Brühl KG ein Betrag von rund T€ [REDACTED] für über die Pauschale hinausgehende Nebenkosten zu übernehmen. Dies liegt daran, dass im Pachtvertrag mit den Stadtwerken festgelegt ist, dass das Parkdeck mit einem Flächenanteil von 1/30 an den gesamten umlagefähigen Nebenkosten zu beteiligen ist.

[REDACTED]

Rechtzeitig vor Ende dieses Jahres wird eine Entscheidung darüber getroffen, von wem das Parkdeck künftig bewirtschaftet wird. Die Centerverwaltung Domizil hat bereits ein Angebot vorgelegt, das weit verbesserte Konditionen aufweist. Gleichzeitig haben die Stadtwerke ein starkes Interesse an der Fortführung des Pachtverhältnisses und signalisiert, dass sie bereit sind, einen höheren Pachtzins zu entrichten.

#### Fazit:

Abgesehen von einer Teilfläche in der ehemaligen Musikschule und den beiden, an Rossmann angrenzenden Lagerflächen ist damit erstmals eine **Vollvermietung der Giesler-Galerie** erreicht. Dieser Erfolg ist auch ein Verdienst der professionellen Centerverwaltung durch Domizil.

Unter Einbeziehung der oben dargestellten, künftigen Veränderungen betragen die monatlichen Mieteinnahmen für die Laden-, Büro- und Lagerflächen einschließlich der Vermietung des Parkdecks an die Stadtwerke Brühl T€ [REDACTED]. Dieser Wert liegt über der von der Mietgarantie abgesicherten Grenze von T€ [REDACTED]. Die darüber hinausgehenden Erlöse stehen über einen gewissen Zeitraum dem Altgesellschafter GEG zu. Hinzu kommen weitere Mieterlöse von derzeit monatlich T€ [REDACTED], wie zum Beispiel aus der Vermietung von zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, Ständen, Werbeanlagen und dem ehemaligen Sudhaus, die nicht von der oben geschilderten Gewinnabführungsregelung betroffen sind.

#### d) Vermietungsstand per 30.06.2011

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche m <sup>2</sup> (inkl. Nebenfläche)
REWE Markt GmbH	Verbrauchermarkt		5.500,00
REWE Unterhaltungselektronik	Elektrofachmarkt (ProMarkt)		1.500,00
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter		1.491,89
C&A Mode GmbH & Co. KG	Textil		1.354,50
Charles Vögele	Textil		1.323,00
Chao Feng Wu	Asiatisches Restaurant		670,00
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt		668,55
Dirk Rossmann GmbH (1)	Drogeriemarkt - Zusatzfläche		91,25
Heinrich Deichmann-Schuhe	Schuhfachmarkt		630,00
Takko Holding GmbH	Textil		599,32
Chao Feng Wu (ab 01.12.2011)	Asiatisches Restaurant		327,69
mister*lady GmbH	Textil		322,00
Optik Jahn GmbH	Optik		236,33
Andrea Giacomelli	Café		214,51
Ferdinand Voigt GmbH	Konditorei und Café		188,50
Inten GmbH	Apotheke		184,02
Ioannis Gerasimidis	Café		180,00
Ernsting's GmbH & Co. KG	Textil		173,38
McPaper AG	Bürobedarf / Geschenkartikel		148,27
Buddelei-Mode	Textil		124,69
Ahmet Ölmez (ab 01.11.2011)	Schuhgeschäft		109,94
BONITA GmbH & Co. KG	Textil		104,94
Hassan Salame	Phone-Shop		90,89
Monika Eich	Backshop		88,00
Game Stop Deutschland GmbH	Computerspiele		87,75
Rina Ferrand	Frisör		82,25
Werner Fleisch- und Wurstwaren	Imbiss und Metzgerei		60,88
Lotto im Marktkauf	Lotto / Toto / Zeitschriften		60,65
Justus Katzmarzyk	Blumengeschäft		37,71
VR-Bank Rhein-Erft eG	Bankautomat		17,00
<b>Büro / Dienstleistung</b>			
Dr. Katrin Edelmann	Facharztpraxis		790,00
Dr. Katrin Edelmann	Lager		47,13
Domizil	Hausverwaltung		356,00
VSW Verlag Schlossbote	Büro		310,00
VSW Verlag Schlossbote	Lager		26,85
Astrid Braun	Fitnessstudio Mrs. Sporty		120,56
Domizil	Hausverwaltung		108,00
Stadtwerke Brühl GmbH	Parkplatzbewirtschaftung		
Teilfläche ehem. Musikschule	Leerstand		47,09
<b>Summe:</b>			
<b>Jahresmiete €</b>			
<b>Garantierte Jahresmiete €</b>			

Zusätzlich zu den oben dargestellten Vermietungen werden Einnahmen erzielt aus der Vermietung von 19 Stellplätzen, der Vermietung des Sudhauses an die Karnevals-gesellschaft (Mietzahlungsbeginn 01.02.2010) und aus der Vermietung von Werbe- und Aktionsflächen.

(1)

#### Fazit:

Die für die Jahre 2009 und 2010 bezahlten Ausschüttungen von jeweils 7,00 % p. a. wurden nicht nur erwirtschaftet, sondern es wurden ohne Berücksichtigung von Anschaffungen bzw. Aufwendungen, die dem Finanz- und Investitionsplan zuzuordnen sind, zudem noch Liquiditätsmehrungen von T€ 111 im Berichtsjahr sowie voraussichtlich T€ 82 im Jahr 2010 erzielt (Einnahmen: + T€ 46; Ausgaben: - T€ 35; kein Mietausfall: + T€ 71).

Die Sonderausschüttung von einem Prozent hat andere Gründe, auf die zuvor schon ausführlich eingegangen wurde.

## 2. Fachmarktzentrum Euskirchen

### a) Aktuelles

Im letzten Geschäftsbericht wurde die Möglichkeit der Ausschöpfung eines zusätzlichen Baurechts mit der Schaffung weiterer Handelsflächen erwähnt. Nach dem Rückzug der IMO Autopflege GmbH haben sich bereits einige Interessenten gemeldet, die sich den Betrieb einer Waschstraße oder eine anderweitige Nutzung von weiteren Fachmärkten vorstellen können. Gleichzeitig hat aber auch der Verkäufer GEG angeboten, sein Know How bei der Projektentwicklung einzubringen.

Die GEG hat in den letzten Monaten vorgeprüft, ob für bestimmte Nutzungen, bei denen man davon ausgeht, die Genehmigung seitens der Stadt zu erhalten, adäquate Mieter zu gewinnen sind. Mit dem Mieter HIT wurden bereits Vorgespräche wegen des Wegfalls der zu überbauenden Stellplätze geführt, die positiv verlaufen sind. Die mögliche Erweiterungsmaßnahme könnte von der GEG als Generalunternehmer errichtet werden.

Nach einer ganz aktuellen Information der GEG gibt es in der Zwischenzeit einen Mietinteressenten, dessen Nutzung keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig macht. Ein diesbezüglicher Neubau könnte also über einen normalen Bauantrag in ca. zwei Monaten noch in diesem Jahr genehmigt werden. Mit dem konkreten Nutzer werden nunmehr die Verhandlungen aufgenommen und die Mietvertrags Eckdaten fixiert. Sobald die Planungen konkrete Formen annehmen, werden wir hierüber berichten und den notwendigen Entscheidungsprozess für diese Erweiterungsinvestition innerhalb der Fondsgesellschaft mit einer entsprechenden Beschlussvorlage initiieren.

Ausdrücklich unberührt von diesen Überlegungen sollte in Abstimmung mit dem Beirat der Fondsgesellschaft die Sonderausschüttung von 1 % p. a. für das Jahr 2010 vorgenommen werden.

### b) Vermietungsstand per 30.06.2011

Mieter	Nutzung	Laufzeit	Fläche m <sup>2</sup>
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG	Verbrauchermarkt	■■■■■■	3.880,00
ALDI GmbH & Co. KG	Discounter	■■■■■■	1.483,65
HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG	Getränkemarkt	■■■■■■	605,00
Dänisches Bettenlager GmbH & Co. KG	Möbel / Heimtextilien	■■■■■■	1.008,73
Dagmar Roessler (Futterhaus)	Tiernahrung und -zubehör	■■■■■■	612,00
Dr. Rafie Mamedi	Drive-In-Apotheke	■■■■■■	201,17
<b>Summe</b>			<b>7.790,55</b>

Wesentliche Veränderungen bei den oben dargestellten Mietverhältnissen waren weder im Berichtsjahr noch im Jahr 2010 zu verzeichnen. Die Mieteinnahmen konnten dadurch gesteigert werden, dass sich gemäß mietvertraglicher Vereinbarung die monatliche Miete beim Apotheker, Herr Dr. Mamedi, ab dem 23.03.2009 von bisher € [REDACTED]/m<sup>2</sup> auf nunmehr € [REDACTED]/m<sup>2</sup> erhöht. Hierdurch steigen die Mieteinnahmen im Jahr 2010 noch einmal um T€ [REDACTED].

Weitere Erhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln sind unter der Voraussetzung, dass die Inflationsrate in den nächsten Jahren bei jährlich 2,0 % liegt, frühestens im Dezember 2012 bei Frau Dagmar Roessler, der Betreiberin von Futterhaus, zu erwarten.

### Bericht des Beirats über die 3. Beiratssitzung am 29.10.2010

#### Teilnehmer:

Herr Friedhelm Müller	Beiratsmitglied
Herr Thomas Neu	Beiratsmitglied
Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Nachdem die letzte Beiratssitzung vor Ort in der Giesler-Galerie abgehalten wurde, fand die diesjährige Beiratssitzung in den Räumen der ILG in München statt.

Nach seiner Begrüßung erläuterte Herr Hauch beim Soll-Ist-Vergleich des Geschäftsjahres 2009 zunächst die Mieteinnahmen. Wie aus dem Vorjahr bekannt ist, stehen bei der Giesler-Galerie alle über den Betrag von T€ 2.750 hinausgehenden Mieteinnahmen für einen bestimmten Zeitraum dem Mietgaranten GEG zu. Dass dennoch höhere Einnahmen ausgewiesen werden, liegt an zusätzlichen, nicht hierunter fallenden Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und einer Teilfläche in der Mall sowie an Standmieten und Mieten für Werbeflächen. Insgesamt gesehen ist davon auszugehen, dass nach Ablauf der Mietgarantiezeit nachhaltig höhere Mieteinnahmen erzielt werden als garantiert.

Beim Fachmarktzentrum in Euskirchen sind die Mehrmieten im Wesentlichen auf die neu hinzugekommene Apotheke und die Mehrfläche bei ALDI zurückzuführen. Die Mieterlöse liegen also über dem Prospektwert, obwohl die Waschstraße, die ursprünglich als Investitionsobjekt vorgesehen war, nicht gebaut wurde.

Die Zinseinnahmen lagen trotz der höheren Liquiditätsreserve unter der Prognoserechnung. In erster Linie waren hierfür - insbesondere im Bereich der Festgeldanlagen - das niedrige Zinsniveau sowie der relativ hohe Forderungsbestand verantwortlich. Die vorhandenen Mittel wurden daher bereits vorzeitig längerfristig in Wertpapieren angelegt, mit denen sich die kalkulierte Rendite von 3,5 % p. a. annähernd erzielen lässt.

Da kein Mietausfall zu verzeichnen war, konnte die hierfür in der Kalkulation vorgesehene Kostenposition in Höhe von T€ 70,6 eingespart werden, so dass per Saldo die Einnahmen um T€ 104,3 über dem Prospektwert lagen.

Die geringe Abweichung bei den Nebenkosten ist nach Aussage von Herrn Hauch noch nicht endgültig, weil die Nebenkostenabrechnung 2009 zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht vorlag und demnach die Nachforderungen nur annähernd geschätzt werden konnten. In diesem Zusammenhang erwähnte Herr Hauch, dass die hohen Nachforderungen aus den Vorjahren nahezu komplett ausgeglichen seien. Durch die Anhebung der Nebenkostenvorauszahlungen sei künftig nicht mehr mit ähnlich hohen Nachforderungen zu rechnen.

Übereinstimmung besteht zwischen der Fondsverwaltung und dem Beirat darin, dass zunächst die Einsparungen bei den Reparaturen und dem Mietausfallwagnis nicht ausgeschüttet, sondern thesauriert werden sollen. In den ersten drei vollen Betriebsjahren von 2007 bis

2009 betragen die Einsparungen insgesamt T€ 282,3. Dieser Betrag ist in der Liquiditätsreserve enthalten.

Die geringfügigen Abweichungen bei den Prüfungs- und Jahresabschlusskosten beruhen auf dem Wechsel des Wirtschaftsprüfers, weil der neue Dienstleistungsvertrag eine jährliche Anhebung der Vergütung um 2 % vorsieht, während früher eine Anhebung in bestimmten jährlichen Abständen vereinbart war. Insgesamt gesehen ergeben sich allerdings Einsparungen. Die etwas höheren Verwaltungskosten der ILG beruhen auf den höheren Mieteinnahmen, da diese mit 3 % der vereinnahmten Mieten berechnet werden.

Insgesamt ergibt sich aus der laufenden Rechnung 2009 für die beiden Objektgesellschaften und die Fonds KG eine Überdeckung gegenüber der Prognoserechnung von T€ 110,9. Unter Berücksichtigung der nach § 15 a Umsatzsteuergesetz zurückzuzahlenden Vorsteuer wegen der steuerfreien Vermietung der Arztpraxis und unter Einbeziehung des per Saldo positiven Betrages aus Anschaffungen von T€ 260,6 ergibt sich mit T€ 2.185,5 eine Liquiditätsreserve, die um T€ 980,1 über dem Prospektwert liegt. Zwar wurden tatsächliche Investitionen, wie zum Beispiel eine Taubenabwehranlage in Brühl, getätigt, jedoch hat sich durch den Wegfall der Waschstraße in Euskirchen eine Kaufpreisreduktion in Höhe von T€ 312,0 ergeben.

Der aus dem konsolidierten Jahresabschluss ersichtliche, relativ hohe Forderungsbestand hat sich nach Angaben von Herrn Hauch im laufenden Jahr spürbar verringert. Einerseits wurden von den Mietern erhebliche Nachzahlungen auf die Nebenkostenabrechnungen geleistet, andererseits haben sich die Forderungen gegen den Generalübernehmer GEG deutlich verringert. In diesem Zusammenhang erklärte Herr Hauch, dass man sich vor kurzem mit der GEG darauf geeinigt habe, eine zunächst vorgenommene, vorläufige Kaufpreiskürzung für Minderflächen im so genannten „Ärztehaus“ zurückzunehmen, weil die GEG nachgewiesen hat, dass die laut Bauantrag zu erstellenden Flächen insgesamt vorhanden sind. Allein hierdurch haben sich die Forderungen gegenüber der GEG um T€ 230 verringert.

Das steuerliche Ergebnis 2009 liegt nach den Ausführungen von Herrn Hauch wie in den Vorjahren unter dem Prospektwert, was in erster Linie auf dem hohen Forderungsbestand beruht.

Bei der Vorschau auf die voraussichtlichen Ergebnisse des Jahres 2010 geht Herr Hauch bei den Einnahmen von einer ähnlich hohen Überdeckung wie im Jahr 2009 aus. Die Mieteinnahmen beim Fachmarktzentrum in Euskirchen werden sich wegen der vereinbarten Staffelmiete bei der Apotheke noch einmal leicht erhöhen. Bei den Zinseinnahmen wird ebenfalls mit einem verbesserten Ergebnis gerechnet, weil ein erheblicher Teil der Liquidität in langfristigen Wertpapieren angelegt wurde, die ein Zinsniveau in nahezu prospektierter Höhe aufweisen.

Bei den Nebenkosten wird eine leichte Erhöhung erwartet. Gleiches gilt für die Reparaturaufwendungen, weil hier die einmaligen Kosten des Leihgeräts in Höhe von T€ 25 zu Buche schlagen, das die für längere Zeit ausgefallene Kühlanlage für die kleinen Shops ersetzt hat. Diese Aufwendungen werden laut Herrn Hauch, obwohl es sich eigentlich um einen Gewährleistungsfall handelt, dadurch gerechtfertigt, dass der Generalunternehmer Ten Brinke ein neues Gerät mit einer höheren Kapazität hat einbauen lassen. Somit könnten zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Mieter, wie zum Beispiel die Arztpraxis von Frau Dr. Edelmann, an die Kühlung angeschlossen werden.

Unter Einbeziehung von Anschaffungen, wie zum Beispiel der neuen Zaunanlage zur Einhausung der Rückkühlanlagen des toom-Verbrauchermarkts, weiterer Aufwendungen für Taubenabwehrmaßnahmen in der Giesler-Galerie und der Neuordnung der Entwässerung

der Anlieferzone von HIT beim Fachmarktzentrum in Euskirchen, ist Ende 2010 mit einer Liquiditätsreserve zu rechnen, die ohne Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Sonderausschüttung um rund T€ 718 über dem prospektierten Wert liegt.

In Abstimmung mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sprach sich der Beirat an dieser Stelle für eine Sonderausschüttung von 1 % aus, die zusammen mit der monatlichen Ausschüttung im Dezember 2010 vorgenommen wird. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass mit dem zurückgeflossenen Kaufpreis für die Waschstraße auch bei einer langfristigen Anlage dieser Mittel keineswegs die Rendite von über 7 % p. a. erreicht wird, wie sie bei der geplanten Errichtung und Vermietung der Waschstraße erzielt worden wäre. Hier wies Herr Hauch ergänzend darauf hin, dass frühere Überlegungen, an Stelle der Waschstraße einen weiteren Fachmarkt zu errichten, wieder verworfen wurden, weil für eine rentierliche Nutzung kein Baurecht besteht.

Zur aktuellen Vermietungssituation bei der Giesler-Galerie führt Herr Hauch aus, dass die Hausverwaltung Domizil einen großen Teil der früher von der Musikschule genutzten Fläche übernehmen wird, während eine weitere Teilfläche an Frau Dr. Edelmann als Lagerfläche abgegeben wird. Im Gegenzug wird Rossmann bisher von Frau Dr. Edelmann und dem Eiscafébetreiber genutzte Lagerflächen für eine geplante Erweiterung seiner Verkaufsfläche anmieten.

Die bisher leer stehende ehemalige Fläche der Buchhandlung Köhl wurde ab Juni ebenfalls vom Eiscafébetreiber angemietet, der diese Fläche über eine neu zu errichtende Treppe von seinem im EG liegenden Café erschließen will. Für die Ladenfläche der früheren Boutique „Tiffany“ interessiert sich nach den Ausführungen von Herrn Hauch ein renommierter Textilföalist, der sich grundsätzlich für die Giesler-Galerie entschieden hat, jedoch derzeit noch prüft, ob sein Ladenkonzept in der Mietfläche untergebracht werden kann.

Die Gastronomiefläche im OG wurde erst vor kurzem an den Betreiber eines Asia-Restaurants neu vermietet, nachdem der Mietvertrag mit dem bisherigen Pächter im Mai beendet wurde, weil der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Wie Herr Hauch hierzu erläutert, entsteht der Objektgesellschaft hierdurch kein finanzieller Schaden, weil ein eventueller Mietausfall über die Mietgarantie der GEG abgedeckt ist.

Wie Herr Hauch abschließend erklärt, zeigen die von den Mietern gemeldeten Umsatzzahlen einen durchwegs positiven Trend. Bis auf eine einzige Ausnahme konnten die Mieter ihre Vorjahresumsätze halten oder verbessern.

Abschließend möchten die Beiräte ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Friedhelm Müller

Thomas Neu

Heinz Pabst

**Mitteilung der Abstimmergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2008**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 56,62 %.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.675.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	275.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>14.400.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>14.400.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.675.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	355.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>14.320.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>14.320.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Uwe Hauch als geschäftsführender Gesellschafter für seine in 2008 geleistete Geschäftsführungstätigkeit entlastet.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.675.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	355.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>14.320.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>14.320.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Beirat für seine in 2008 geleistete Tätigkeit entlastet.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	14.675.000	
abzüglich Stimmenthaltungen	530.000	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>14.145.000</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>14.145.000</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2009 bestellt

Konsolidierte Bilanz zum 31.12.2009

**AKTIVA**

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen	43.024.030,37		44.304
Finanzanlagen	<u>590.372,00</u>	43.614.402,37	72
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.143.795,90		708
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	154.446,66		419
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>810.425,90</u>	2.108.668,46	584
		<u>45.723.070,83</u>	<u>46.087</u>

			<b>PASSIVA</b>
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	27.425.000,00		27.425
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>1.295.900,00</u>		1.296
	28.720.900,00		
4. Ausschüttungen	- 6.288.214,91		- 4.361
5. Sonstige Entnahmen	- 33.920,10		- 33
6. Bilanzverlust	- <u>5.291.267,15</u>	17.107.497,84	- 7.003
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		11.839,75	32
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 313.310,00	28.101.938,04		28.408
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 196.802,00	196.802,00		126
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 297.686,55	<u>297.686,55</u>	28.596.426,59	190
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		7.306,65	7
		<u>45.723.070,83</u>	<u>46.087</u>

**1. Jahresabschluss 2009 – Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG**

**a) 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 Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 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.

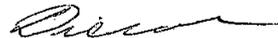
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 21. August 2010



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diepolder  
(Wirtschaftsprüfer)

**Anmerkung:**

Dieser Bestätigungsvermerk liegt gleichlautend auch für die beiden Objektgesellschaften Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH und Co. KG vor. Auf den Abdruck im Geschäftsbericht wird verzichtet.

b) Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen			
Beteiligungen (Anlage 3)	15.561.446,01		17.421
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	0,00		177
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	128,52		0
3. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	211.176,13		18
	<u>211.176,13</u>		
		15.561.446,01	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	0,00		0
2. Kommanditkapital	25.920.000,00		25.920
	<u>25.920.000,00</u>		
3. Kapitalrücklage (Agio)	27.215.900,00		1.296
4. Ausschüttungen	- 5.983.342,47		- 4.169
5. sonstige Entnahmen	- 32.780,97		- 33
6. Bilanzverlust	- 5.430.562,05		- 5.401
	<u>15.769.224,51</u>		
		15.769.224,51	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. sonstige Rückstellungen		2.476,15	2
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00	0,00		0
2. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.050,00	1.050,00		1
	<u>1.050,00</u>		
		1.050,00	
		<u>15.772.750,66</u>	<u>17.616</u>
		15.772.750,66	17.616

c) Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 31.500,52	- 31
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.200,60	7
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>28,62</u>	<u>0</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 29.328,54	- 24
5. Verlustvortrag	- <u>5.401.223,51</u>	- <u>5.377</u>
6. Bilanzverlust	- <u><u>5.430.552,05</u></u>	- <u><u>5.401</u></u>

## d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.200,60</u>	<u>2.731,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.931,60</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Sonstige Aufwendungen	<u>31.529,14</u>	<u>2.487,60</u>	- <u>2.476,15</u>	<u>31.540,59</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>29.328,54</u>			
		<u>243,40</u>	<u>2.476,15</u>	
Verlust nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				- <u>26.608,99</u>



## b) Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	3.735.630,52	3.342
2. Sonstige betriebliche Erträge	187.826,78	17
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 826.276,18	- 825
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.133.255,45	- 849
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.387,32	15
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 503.032,18	- 511
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.470.280,81	1.189
8. Sonstige Steuern	- 106.659,31	- 107
9. Jahresüberschuss	1.363.621,50	1.082
10. Verlustvortrag	- 1.535.143,18	- 2.617
11. Bilanzverlust	- 171.521,68	- 1.535

## c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss
		zum 01.01.2009	zum 31.12.2009	
	€	€	€	€
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	3.735.630,52	284.619,44	- 598.987,73	3.421.262,23
Zinsen und ähnliche Erträge	9.387,32	0,00	- 5.810,31	3.577,01
Sonstige Erträge	187.826,78	10.354,46	- 139.966,49	58.214,75
Vereinnahmte Mehrwert- steuer	0,00	31.600,49	619.297,75	650.898,24
	<u>3.932.844,62</u>	<u>326.574,39</u>	- <u>125.466,78</u>	<u>4.133.952,23</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sach- anlagen	826.276,18	0,00	0,00	826.276,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	503.032,18	0,00	0,00	503.032,18
Grundsteuer	106.659,31	0,00	0,00	106.659,31
Sonstige Aufwendungen	1.133.255,45	46.744,14	- 171.162,75	1.008.836,84
Bezahlte Vorsteuer	0,00	7.061,36	169.077,84	176.139,20
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	45.051,29	429.479,07	474.530,36
	<u>2.569.223,12</u>	<u>98.856,79</u>	<u>427.394,16</u>	<u>3.095.474,07</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.363.621,50</u>			
		<u>227.717,60</u>	- <u>552.860,94</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>1.038.478,16</u>



## b) Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	884.731,55	874
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.101,80	3
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 239.190,00	- 240
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 111.012,81	- 108
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.396,92	19
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 157.458,08	- 150
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	396.569,38	398
8. Sonstige Steuern	- 18.040,19	- 18
9. Jahresüberschuss	378.529,19	380
10. Verlustvortrag	- 66.613,64	- 447
11. Bilanzgewinn/ -verlust	<u>311.915,55</u>	<u>67</u>

## c) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	884.731,55	- 3.545,51	- 11.682,96	869.503,08
Zinsen und ähnliche Erträge	17.396,92	90,83	- 10.530,82	6.956,93
Sonstige Erträge	2.101,80	618,80	- 2.101,80	618,80
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	- 65,65	165.271,20	165.205,55
	<u>904.230,27</u>	<u>- 2.901,53</u>	<u>140.955,62</u>	<u>1.042.284,36</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachan- lagen	239.190,00	0,00	0,00	239.190,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	157.458,08	0,00	0,00	157.458,08
Grundsteuer	18.040,19	0,00	0,00	18.040,19
Sonstige Aufwendungen	111.012,81	11.211,75	- 3.025,10	119.199,46
Bezahlte Vorsteuer	0,00	1.072,23	18.000,99	19.073,22
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	12.074,29	135.942,95	148.017,24
	<u>525.701,08</u>	<u>24.358,27</u>	<u>150.918,84</u>	<u>700.978,19</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>378.529,19</u>			
		<u>- 27.259,80</u>	<u>- 9.963,22</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>341.306,17</u>

## VIII. Steuerliche Ergebnisse 2005 - 2009



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.000,00.

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis Gesellschaftsbeitritt		Abweichung
		2005	2006	
	€	€	€	€
<b>2005</b>		- 11.143		
<b>2006</b>	- 8.703	1.553	- 9.590	
<b>2007</b>	3.841	2.859	2.859	
<b>2008</b>	3.873	3.058	3.058	
<b>2009</b>	3.909	3.528	3.528	
<b>Summe</b>	<b>2.920</b>	<b>- 145</b>	<b>- 145</b>	<b>- 3.065</b>

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	200,0	700,1	500,1	532,7	1.048,1	515,4
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 68,9	- 68,9	0,0	0,0	0,0
+ Einnahmen	3.470,4	3.519,9	49,5	3.477,2	3.588,2	111,0
- Ausgaben	- 1.236,0	- 1.193,5	42,5	- 1.240,2	- 1.225,3	14,9
- Ausschüttung	- 1.901,7	- 1.901,0	0,7	- 1.902,1	- 1.902,1	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	- 1,2	- 1,2	0,0	0,0	0,0
- Ausgleichsposten (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	- 134,9	- 134,9
- Anschaffungen	0,0	- 7,3	- 7,3	0,0	- 17,8	- 17,8
+ Anlagenabgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	<b>532,7</b>	<b>1.048,1</b>	<b>515,4</b>	<b>867,6</b>	<b>1.356,2</b>	<b>488,6</b>

	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	867,6	1.356,2	488,6			
Finanz- und Investitions- plan	0,0	- 14,1	- 14,1			
+ Einnahmen	3.483,9	3.588,2	104,3			
- Ausgaben	- 1.243,5	- 1.236,9	6,6			
- Ausschüttung	- 1.902,5	- 1.902,5	0,0			
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,8	- 0,8			
- Ausgleichsposten (1)	0,0	134,9	134,9			
- Anschaffungen	0,0	- 57,4	- 57,4			
+ Anlagenabgänge	0,0	318,0	318,0			
= Liquiditätsreserve						
Jahresende	<b>1.205,4</b>	<b>2.185,5</b>	<b>980,1</b>			

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

(1) Der Ausgleichsposten im Jahr 2008 führt zu einer gleich hohen Mehrung in der Bilanz 2009.



**Fondsobjekt Euskirchen**



Der rechts zu sehende Marktkauf (jetzt toom-BauMarkt) gehört nicht zum Fondsobjekt



ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail: [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)