

Überblick wesentlicher Fondsdaten

Name des Fonds	TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra Center Eschwege KG
Adresse (Sitz der Gesellschaft lt. Register u. Satzung)	Landsberger Strasse 439, 81241 München
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2004
Jahr der Schließung	2004
Anzahl der Gesellschafter	232
Steuerliche Einkunftsarten	Vermietung und Verpachtung
Funktion des LB-Herausgebers:	Initiator
Komplementär	TAL GVG mbH
Geschäftsführer	Uwe Hauch
Fondsverwalter	ILG Fonds GmbH
Treuhänder	-----
Garantiegeber Miete	-----
Garantiegeber Platzierung	ILG Fonds GmbH
Garantiegeber sonstige	-----
Endgültige Steuerveranlagung bis	2007
Liquiditätsergebnis bei Auflösung	

Soll - Ist Vergleich seit Emissionsjahr

Investitionsphase in T €	Soll	Ist	Erläuterungen
Gesamtinvestition	22.135,8	22.052,9	1.1
Agio	396,5	396,5	
Eigenkapital ohne Agio	8.530,0	8.530,0	
Fremdkapital (brutto)	13.180,7	13.180,7	
Steuerliches Ergebnis (Inv.-Phase)	-25,2%	-24,1%	1.2

Bewirtschaftungsphase in T €	Seit Emission kumuliert		nach Prognose- zeitraum Ist	Vorjahr		Berichtsjahr		Erläuterungen Nr. Anlage	Tendenz Ist
	Soll	Ist		Soll	Ist	Soll	Ist		
Mieteinnahmen ohne Garantien	9.115,9	9.106,2		1.560,0	1.557,7	1.567,7	1.562,4	2.1	→
Garantiezahlungen	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0		
Sonst. Einnahmen	104,2	188,1		18,1	22,8	20,8	32,2	2.2	↘
Ausgaben ohne Tilgung	3.588,8	3.331,9		606,9	563,7	598,6	556,0	2.3 / 2.4	→
Zinsen	2.615,0	2.614,9		422,2	422,2	412,4	412,3	2.4	→
Tilgung	1.579,6	1.579,7		276,9	276,9	286,7	286,8	2.4	→
Bewirtschaftungskosten	973,9	717,0		184,7	141,5	186,2	143,6	2.5	→
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	4.051,7	4.382,7		694,4	739,9	703,2	751,9	2.6	→
Ausschüttung absolut	3.940,0	4.064,3		648,4	669,7	618,4	639,8	2.7	→
Ausschüttung in % d. EK	45,3	46,8		7,3	7,5	7,3	7,5	2.7	→
Abschlußzahlung									
Abschlußzahlung in % d. EK									
Steuerliches Ergebnis in % d. EK	30,1	35,4		5,4	6,5	5,6	6,5	2.8	→
Liquiditätsreserve	391,3	678,8		306,5	566,8	391,3	678,8	2.9	↗
Stand des Fremdkapitals	11.601,0	11.600,9		11.887,7	11.887,7	11.601,0	11.600,9	2.10	→
Gebundenes Kapital in % d. EK	61,7	62,7		66,7	67,6	61,7	62,7	2.11	→
Gesamtrendenz									→

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra Center Eschwege KG



Art der Investition	Erwerb zweier bereits errichteter Einzelhandelsimmobilien	
Standort	37269 Eschwege, Niederhoner Str. 52, Thüringer Str. 28	
Nutzung	Einzelhandel als großflächiges Fachmarktzentrum mit zwei Gebäuden, in denen sich a) ein SB-Warenhaus und eine Erlebnisgastronomie b) ein Baumarkt befindet	
Baujahr	zu a) 2000 bis 2002 zu b) Teile von 1978 und 1986 und Gartencenter 2002/2003	
Grundstücksfläche	36.895 qm	
Mietfläche	13.693 qm	
	SB Warenhaus mit Getränkemarkt und Shopzone und Disco	6.446 qm
	Baumarkt mit Gartencenter	7.247 qm
Mieteinheiten	3	
Stellplätze	646	
Vermietungsstand	100%	

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra Center Eschwege KG

Investitionsphase

1.1 Gesamtinvestition

In der Investitionsphase konnten Einsparungen gegenüber der Kalkulation von insgesamt T€ 82,9 erzielt werden.

1.2 Steuerliches Ergebnis

Wegen Kosteneinsparungen in der Investitionsphase wurde das kalkulierte steuerliche Ergebnis nicht erreicht.

Bewirtschaftungsphase

2.1 Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen liegen geringfügig unter den prospektierten Werten.

Die Mietmindereinnahmen resultieren ausschließlich daraus, dass eine Mieterhöhung etwas später durchgeführt werden konnte als erwartet.

2.2 Sonstige Einnahmen

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus in 2010 konnten geringere Zinserträge erwirtschaftet werden als prospektiert. Diese Mindereinnahmen wurden allerdings in 2010 durch aufgrund Verjährung aufgelöster Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 22,8 überkompensiert.

2.3 Ausgaben ohne Tilgung

Die geringeren Kosten lassen sich im Wesentlichen auf Kosteneinsparungen im Bereich der Nebenkosten, sowie auf das nicht in Anspruch genommene Mietausfallwagnis zurückführen.

2.4 Zinsen und Tilgung

Das Darlehen wird seit dem 01.01.2005 getilgt. Der Zinsaufwand 2004 ist in der Investitionsphase berücksichtigt.

2.5 Bewirtschaftungskosten

Es ergaben sich Einsparungen gegenüber dem prognostizierten Wert, da das Mietausfallwagnis nicht in Anspruch genommen wurde

2.6 Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung

Der Liquiditätsüberschuss liegt über dem prospektierten Wert. Das resultiert v.a. aus Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten.

TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Werra Center Eschwege KG

2.7 Ausschüttungen

Im Finanz- und Investitionsplan war eine Ausschüttung für 2004 in Höhe von T€ 121 kalkuliert. Tatsächlich belief sich die Ausschüttung 2004 auf T€ 79,6. Die Abweichung beruht auf einer gegenüber der Kalkulation verspäteten Kapitaleinzahlung. Deshalb wird der Ist-Wert als Soll-Wert ausgewiesen.

Jeder Zeichner hat die prospektgemäße Ausschüttung 2004 (7,25 % p. a. ab Monatsersten nach Kapitaleinzahlung) erhalten.

In den Jahren 2005 bis 2010 wurde aufgrund der guten Liquiditätslage die Ausschüttung jeweils um 0,25 % p. a. auf 7,50 % p. a. angehoben.

Bei „**Ausschüttung in %**“ wurde ein Gesellschafterbeitritt zum 30.09.2004 unterstellt. Aus der Jahresausschüttung von 7,25 % ergibt sich somit für 2004 eine anteilige Ausschüttung von 1,8 %.

2.8 Steuerliches Ergebnis

Aufgrund der geringeren als kalkulierten Aufwendungen lag das steuerliche Ergebnis über dem Prospektwert.

2.9 Liquiditätsreserve

Die Erhöhung der Liquiditätsreserve um T€ 287,5 ergibt sich aus den Einsparungen in der Investitionsphase und der Bewirtschaftungsphase vermindert um die Mehraufwendungen für die Ausschüttungserhöhungen in den Jahren 2005 bis 2010 und für Steuerabzugsbeträge.

2.10 Stand des Fremdkapitals

Das Darlehen wurde wie prospektiert in Anspruch genommen und wird plangemäß getilgt.

2.11 Gebundenes Kapital

Dargestellt ist das gebundene Kapital nach Steuern. Dabei wurde ein Steuersatz von 40 % unterstellt.