

Überblick wesentlicher Fondsdaten

Name des Fonds	Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH & Co. KG
Adresse (Sitz der Gesellschaft lt. Register u. Satzung)	Landsberger Strasse 439, 81241 München
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2005
Jahr der Schließung	2006
Anzahl der Gesellschafter	810
Steuerliche Einkunftsarten	Vermietung und Verpachtung
Funktion des LB-Herausgebers:	Initiator
Komplementär	SOB GVG GmbH
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	58.631,4	58.156,4	1.1
Agio	1.296,0	1.296,0	
Eigenkapital ohne Agio	27.425,0	27.425,0	
Fremdkapital (brutto)	29.000,0	29.000,0	
Steuerliches Ergebnis (Inv.-Phase)	-8,7%	-9,6%	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	13.844,0	13.793,1		3.461,0	3.572,3	3.461,0	3.477,6	2.1	→
Garantiezahlungen	0,0	370,9		0,0	0,0	0,0	76,0	2.1	→
Sonst. Einnahmen	78,1	- 73,7		22,9	275,7	29,6	- 401,6	2.2	→
Ausgaben ohne Tilgung	3.755,1	3.931,7		937,3	944,8	933,5	1.159,8	2.3	→
Zinsen	2.617,8	2.617,9		651,1	651,1	643,9	644,0	2.4	→
Tilgung	1.211,4	1.211,4		306,2	306,2	313,4	313,4	2.4	→
Bewirtschaftungskosten	1.137,3	1.313,8		286,2	293,7	289,6	515,8	2.5	→
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	8.955,6	8.871,3		2.240,4	2.596,9	2.243,7	1.677,8	2.6	→
Ausschüttung absolut	7.256,8	7.516,0		1.814,4	1.814,4	1.814,4	2.073,6	2.7	→
Ausschüttung in % d. EK	28,0	29,0		7,0	7,0	7,0	8,0	2.7	→
Abschlußzahlung									
Abschlußzahlung in % d. EK									
Steuerliches Ergebnis in % d. EK	15,5	12,8		3,9	3,5	3,9	3,4	2.8	→
Liquiditätsreserve	1.546,2	1.682,4		1.205,4	2.185,5	1.546,2	1.682,4	2.9	→
Stand des Fremdkapitals	27.788,6	27.788,5		28.101,9	28.101,9	27.788,6	27.788,5	2.10	→
Gebundenes Kapital in % d. EK	76,7	74,3		82,2	80,9	76,7	74,3	2.11	→
Gesamtrendenz									→

## Beteiligungsgesellschaft Brühl GmbH &amp; Co. KG



<b>Art der Investition</b>	Erwerb eines vom Generalübernehmer zu errichtenden Einkaufszentrums	
<b>Standort</b>	50321 Brühl, Uhlstr. 100-102, Clemens-August-Str. 15	
<b>Nutzung</b>	Einkaufszentrum mit Hauptmieter REWE (toom, ProMarkt), ALDI, C&A und Vögele	
<b>Baujahr</b>	2006	
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 24.000 qm	
<b>Mietfläche</b>	ca. 18.500 qm	
	Mietfläche toom, ProMarkt, ALDI, C&A und Vögele	11.170 qm
	weitere Fachmärkte, Gastronomie und Büros	7.730 qm
<b>Mieteinheiten</b>	36	
<b>Stellplätze</b>	410	
<b>Vermietungsstand</b>	99%	

## Beteiligungsgesellschaft Euskirchen GmbH &amp; Co. KG



<b>Art der Investition</b>	Erwerb eines bestehenden bzw. vom Verkäufer noch zu errichtenden Fachmarktcenters (2. Bauabschnitt)	
<b>Standort</b>	53879 Euskirchen, Georgstraße 22-30	
<b>Nutzung</b>	Fachmarktzentrum mit Hauptmieter HIT und ALDI	
<b>Baujahr</b>	2005/2007	
<b>Grundstücksfläche</b>	31.826 qm	
<b>Mietfläche</b>	7.791 qm	
	Mietfläche HIT mit Getränkemarkt, ALDI	5.969 qm
	Weitere Fachmärkte	1.822 qm
<b>Mieteinheiten</b>	6	
<b>Stellplätze</b>	410	
<b>Vermietungsstand</b>	100%	

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH &amp; Co. 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.

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH &amp; Co. KG

**Vorbemerkung**

Die Fondsgesellschaft ist mit rund 94 % an den Objektgesellschaften „Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG“ und „Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG“ beteiligt. Wesentliche Einnahmen und Ausgaben (z. B. Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Annuitäten) wurden auf Ebene der Objektgesellschaften getätigt und im Prospekt dargestellt. Im Soll-Ist-Vergleich werden die Werte der Objektgesellschaften mit den Werten der Fondsgesellschaft konsolidiert. Die Ausschüttungen, welche die Fondsgesellschaft von den Objektgesellschaften erhält, stellen auf Ebene der Fondsgesellschaft einen „Liquiditätszufluss aus Beteiligung“ dar. In der konsolidierten Betrachtung sind diese Ausschüttungen/Liquiditätszufluss aus Beteiligung „herausgekürzt“.

**Bewirtschaftungsphase****2.1 Mieteinnahmen**

Die Mindermieteinnahmen im Jahr 2007 beruhen ausschließlich darauf, dass die neuen Fachmärkte beim Objekt Euskirchen erst zum 23.03.2007 an die Mieter übergeben wurden. Der hierdurch bedingte Mietausfall für die Zeit vom 01.01.2007 bis zum jeweiligen Mietzahlungsbeginn wurde jedoch durch den Generalübernehmer (GÜ) aufgrund der vertraglichen Regelungen ausgeglichen. Die entsprechenden Beträge wurden mit der GÜ-Vergütung verrechnet und dem Finanz- und Investitionsplan zugeordnet. Per Saldo ergibt sich jedoch ein Überschuss, weil kein Mietausfall (kalkuliertes Mietausfallrisiko T€ 70,6) zu verzeichnen war.

Die höheren Mieteinnahmen der Jahre 2008 und 2009 resultieren aus der durchgängigen Vollvermietung beim Objekt Euskirchen sowie aus der Vermietung weiterer, bisher noch nicht vermieteter Flächen und zusätzlichen Mieteinnahmen (Stellplätze, Stände, Werbeanlagen etc.) beim Objekt Brühl.

Die Garantiezahlungen betrafen das Objekt Brühl und waren vom GÜ zu leisten.

**2.2 Sonstige Einnahmen**

Insbesondere wegen der Einsparungen aus dem Finanz- und Investitionsplan ergibt sich eine höhere Liquiditätsreserve, die dazu geführt hat, dass höhere Zinseinnahmen erwirtschaftet werden konnten. Nachträgliche, dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnende Ausgaben und Einnahmen (2009: Rückerstattung Kaufpreis Waschstraße abzüglich Zinsen) sowie Anschaffungen sind mit den sonstigen Einnahmen verrechnet. Der negative Wert im Jahr 2010 ist darauf zurückzuführen, dass ein zunächst vorgenommener Einbehalt von der Generalübernehmervergütung rückgängig gemacht wurde und früher abgezogene Vorsteuerbeträge wegen teilweiser steuerfreier Vermietung (Arztpraxis) nachzubezahlen waren. Beide Vorgänge, die den Finanz- und Investitionsplan betreffen, führen zu einer Erhöhung der Herstellungskosten für das Gebäude.

**2.3 Ausgaben ohne Tilgung**

Die geringeren Ausgaben beruhen hauptsächlich darauf, dass bisher nur unwesentliche Reparaturaufwendungen angefallen sind.

**2.4 Zinsen und Tilgung**

Die Ausgaben waren plangemäß.

## Beteiligungen Brühl und Euskirchen GmbH &amp; Co. KG

**2.5 Bewirtschaftungskosten**

siehe Erläuterung unter 2.3

**2.6 Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung**

Der Liquiditätsüberschuss beruht auf den höheren Miet- und Zinseinnahmen und Einsparungen bei den Ausgaben.

**2.7 Ausschüttungen**

Beim absoluten Betrag sind die Ausschüttungen der beiden Objektgesellschaften, Beteiligungsgesellschaft Brühl mbH & Co. KG und Beteiligungsgesellschaft Euskirchen mbH & Co. KG, an deren Altgesellschafter nicht berücksichtigt. Aufgrund langsamerer als kalkulierter Kapitaleinzahlungen ergab sich während der Platzierungszeit eine geringe Abweichung (Einsparung) beim Ausschüttungsbetrag von T€ 0,8, die die Liquidität verbessert. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Fondsgesellschaft nicht unterplanmäßig ausgeschüttet hat, sondern die Einsparung aus späteren Kapitaleinzahlungen resultierte.

Aufgrund der Rückerstattung des Kaufpreises für die Waschstraße in Euskirchen konnte 2010 eine Sonderausschüttung von zusätzlich 1,00 % vorgenommen werden. Die Ausschüttung betrug demnach 8,00 % p. a.

**2.8 Steuerliches Ergebnis**

Das niedrigere steuerliche Ergebnis ist auf den relativ hohen Forderungsbestand zurückzuführen, weil in der Einnahmen- Überschussrechnung nur diejenigen Einnahmen zu erfassen sind, die in dem betreffenden Jahr auch tatsächlich bezahlt wurde. Ein Ausgleich erfolgt also im Jahr der Vereinnahmung.

**2.9 Liquiditätsreserve**

Die höhere Liquiditätsreserve beruht auf Einsparungen in der Investitionsphase und in den bisherigen Bewirtschaftungsjahren. Wegen der zusätzlichen Ausschüttungen an die Altgesellschafter der beiden Objektgesellschaften liegt die tatsächliche Liquiditätsreserve unter dem Wert, der sich rechnerisch aus den Einnahmen und Ausgaben ergibt.

**2.10 Stand des Fremdkapitals**

Die Darlehen wurden plangemäß getilgt.

**2.11 Gebundenes Kapital**

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