SHB

INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

Leistungsbilanz 2008

Vorwort

Verehrter Leser,

auch im Jahr 2008 konnten wir als SHB Innovative Fondskonzepte AG unsere Stellung als eines der führenden Emissionshäuser im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds halten und belegten laut Feri Euro Rating Services, eine der führenden Rating Agenturen Deutschlands, mit ca. 12 % Marktanteil den zweiten Platz in dieser Assetklasse.

Bei der Entwicklung, Abwicklung, Verwaltung und dem Vertrieb von „Fonds-Sparplan-Konzeptionen" nehmen wir eine führende Stellung ein. Wir sind der Marktführer im Vertriebssegment „banken- und versicherungsunabhängige Finanzdienstleister". Aus dieser Position heraus sind wir sicher, Ihnen auch in Zukunft innovative Produkte anbieten zu können!

Die Ihnen vorliegende Leistungsbilanz informiert Sie ausführlich über unser Unternehmen und die wirtschaftliche Entwicklung unserer Fonds. Wir haben die Darstellung und Transparenz der Leistungsbilanz weiterentwickelt und bieten Ihnen mit der Rubrik „Der Fonds im Telegrammstil" eine transparente Darstellung der Historie zu jedem einzelnen unserer Fonds.

Durch die Veränderungen im Vorstand unserer Holding und im Emissionshaus wurden die Weichen für Veränderungen in der SHB Gruppe gestellt. So greifen wir weiterhin auf die historisch gewachsene Erfahrung und Kompetenz unseres Hauses zurück und verbinden dies mit einer neuen Sichtweise bei der Konzeption und Kalkulation neuer Fonds.

Der aktuelle sechste Fonds besteht aus einem attraktiven Portfolio von 18 neu erstellten Einzelhandelsimmobilien in Baden-Württemberg und Bayern. Zielsetzung des neuen Fonds war dabei die Investition in langjährig vermietete Immobilien an wirtschaftlich starken Sekundärstandorten in Deutschland mit größtenteils bonitätsstarken Mietern.

Die Unternehmensführung stellt sich verantwortungsbewusst und verlässlich den Aufgaben, die sich daraus für die folgenden Jahre ergeben werden.

Achim Wilhelm-Wittschier
- Vorstand -

Thomas Vogel
- Vorstand -

Die vorliegende Leistungsbilanz der SHB Innovative Fondskonzepte AG wurde gemäß dem VGF-Grundsatz „Wahrheit und Richtigkeit der Darstellung" einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgelegt. Mit der Prüfung konnte noch nicht begonnen werden, weil die Jahresabschlüsse zum Altersvorsorgefonds erst vor wenigen Tagen vom Dritt-Initiator vorgelegt wurden. Die Prüfbescheinigung sowie die allgemeinen Auftragsbedingungen werden nachgereicht.

Inhalt

SHB Innovative Fondskonzepte AG im Überblick 6

Mitglieder des Vorstandes 9

Facility Management 10

Vermietungsaktivitäten 11

Besondere Merkmale der SHB-Immobilienfonds 13

Gesamtergebnisse der emittierten Fonds 14

Erläuterungen zu den Einzeldarstellungen der Fonds 16

Einzeldarstellung der emittierten Fonds 18

BusinessPark Stuttgart 18

Einkausfszentrum Carré Göttingen 24

Erlenhofpark München-Unterhaching 29

Altersvorsorgefonds 34

Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds 39

Renditefonds 6 43

Impressum 44

Redaktionsschluss: 1.10.2009

SHB Innovative Fondskonzepte AG im Überblick

Das 2001 gegründete Emissionshaus hat sich innerhalb von wenigen Jahren zu einem der Marktführer bei geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland entwickelt. Durch die Platzierungsstärke bei den Ansparvarianten konnte sich das innovative Fondskonzept schnell am Markt durchsetzen.

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG hat sich auf die Emission und das Management geschlossener Fonds mit deutschen Immobilien spezialisiert. In dieser Assetklasse gehört sie zu den führenden Fondsinitiatoren Deutschlands. Von der Konzeption über den Vertrieb und das Management der Fonds bis zur Anlegerverwaltung deckt SHB die gesamte Wertschöpfungskette ab. Seit ihrer Gründung hat das Emissionshaus ein Fondsinvestitionsvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro konzipiert.

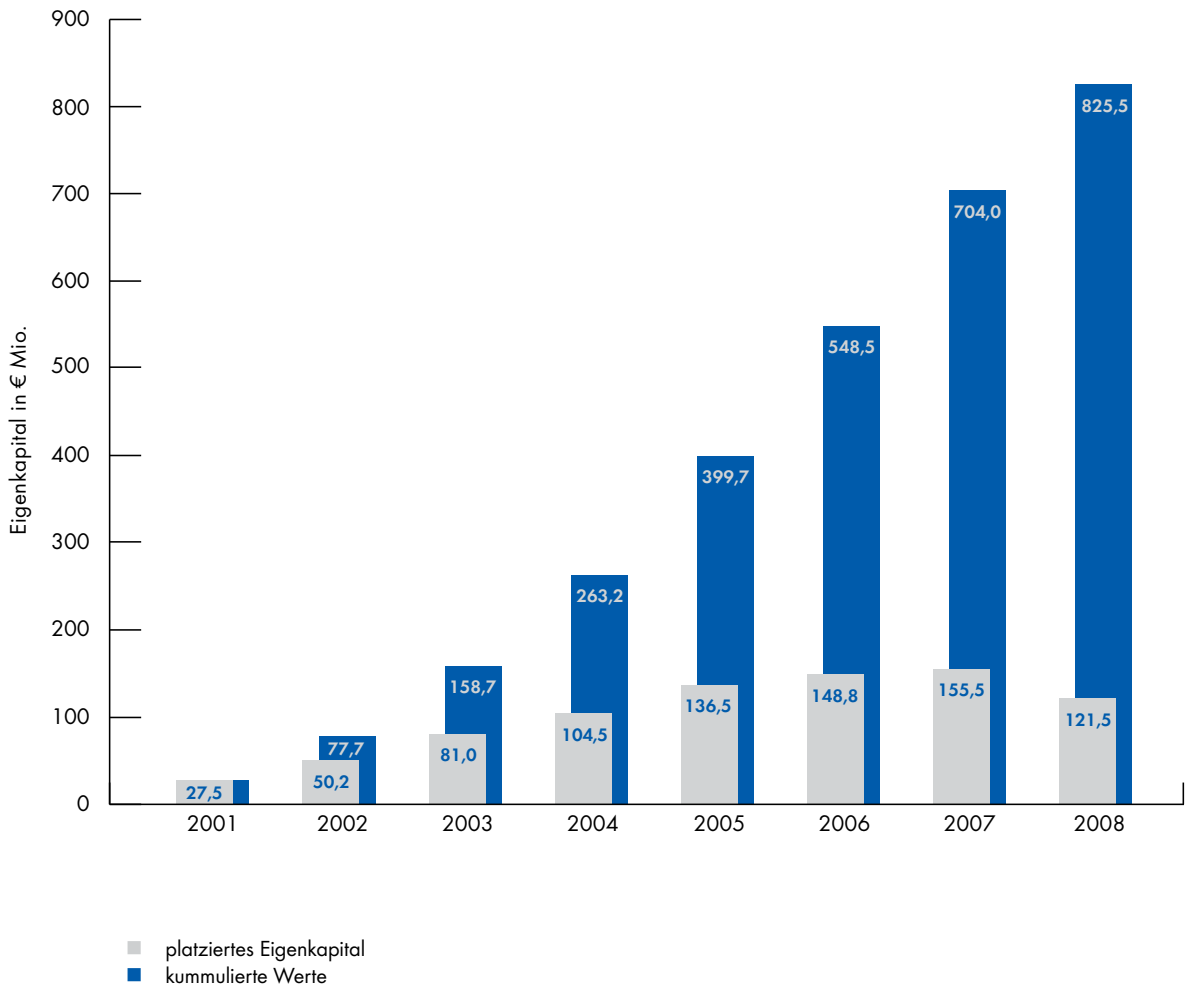
„Der Nutzen unserer Kunden steht im Vordergrund." Ein Leitsatz, der sich durch alle Ebenen des Handelns der SHB Innovative Fondskonzepte AG zieht.

Daten und Fakten zum 31.12.2008

Firma	SHB Innovative Fondskonzepte AG Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München
Vorstand	Achim Wilhelm-Wittschier Horst G. Baron (bis 31.08.2008) Thomas Vogel (seit 01.10.2008)
Grundkapital	€ 14 Mio.
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 134028
Gründungsjahr	2001
Unternehmens-gegenstand	Emission, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Fonds sowie Beteiligung an zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften
Mitarbeiteranzahl	26
Aktionäre	SHB AG (100 %)

Geschlossene Immobilienfonds (Jahr der Schließung)	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. BusinessPark Stuttgart KG (2003 / 2004)
	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Einkaufszentrum Carré Göttingen KG (2005)
	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Erlenhofpark München-Unterhaching KG (2006)
	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Altersvorsorgefonds KG (2007)
	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG (2009)
	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG (noch in der Platzierung)
Anzahl der beteiligten Anleger	über 35.000

Kapitalplatzierung



Firmensitz der SHB Unternehmensgruppe
Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München

Mitglieder des Vorstands

Langjährige Markterfahrung und ständige Neuorientierung an den sich permanent wandelnden Anforderungen anspruchsvoller Kunden sind die besonderen Fähigkeiten der Mitarbeiter und insbesondere auch der Vorstände der SHB Innovative Fondskonzepte AG.

Achim Wilhelm-Wittschier

(Jahrgang 1955)

koordiniert als CSO (Chief Sales Officer) im Vorstand der SHB AG die Vertriebsaktivitäten der SHB Gruppe aus der Holding heraus. Zuvor leitete er seit Juli 2003 als Vorstand bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG die Ressorts Vertrieb und Marketing. Bevor er zur SHB kam, hat der gebürtige Hesse über sieben Jahre als Vorstand Verwaltung bei einem mittelständischen Finanzdienstleister in Deutschland und Österreich unter anderem die Administration aufgebaut. Während seiner beruflichen Laufbahn bekleidete Achim Wilhelm-Wittschier über 15 Jahre verschiedene Leitungspositionen im Vertrieb namhafter Versicherer.

Thomas Vogel

(Jahrgang 1962)

ist seit 01. Januar 2008 für die SHB tätig und übernahm zum 01. Oktober 2008 im Vorstand der SHB Innovative Fondskonzepte AG die Ressorts Vertrieb und Marketing. Zuvor stand Thomas Vogel in leitenden Funktionen bei unterschiedlichsten Finanzdienstleistungsunternehmen. Er ist seit 1985 in der Finanzdienstleistungsbranche tätig. In dieser Zeit begleitete er u. a. den Aufbau der General Accident Versicherung in Deutschland, den Vertriebsweg Maklermanagementcenter der VHV Versicherung sowie die Produktlinie MoneyMaxx der AEGON Versicherungsgruppe. Zuletzt bestand sein Tätigkeitsschwerpunkt darin, ausländische Versicherer in Deutschland einzuführen.

Horst Baron

(Jahrgang 1955)

ist Gründungsaktionär der SHB Innovative Fondskonzepte AG und konzipierte im Berichtszeitraum den sechsten SHB Fonds. Neben der Fondskonzeption verantwortete er die Ressorts Objekteinkauf und Objektfinanzierung. Horst Baron hat mit Wirkung zum 31.08.2008 seine organschaftlichen Funktionen niedergelegt.

Facility Management

2006 wurde begonnen, die Fondsobjekte in die eigene Verwaltung zu übernehmen.

Am 1. Juli 2006 hat die SHB Objektverwaltung GmbH den Betrieb aufgenommen. Mit Ausrichtung auf das Facility Management der SHB-Fondsimmobilien strebt die Tochtergesellschaft der SHB Innovative Fondskonzepte AG ein hohes Qualitätslevel in der Mieterbetreuung und Verwaltung der Immobilien an.

Harald Hahn

Geschäftsführer (Jahrgang 1964)

leitet als Gründungsgesellschafter und Allein-Geschäftsführer die SHB Objektverwaltung GmbH. Der Diplom-Betriebswirt ist seit Beginn seiner beruflichen Laufbahn im Bereich Vermietung und Verwaltung gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Immobilien tätig. Seine hohe Fachkompetenz im Facility Management hat er im Verlauf von rund 15 Jahren in Funktionen sowohl bei einer Bank als auch bei einer im Münchener Raum alteingesessenen Unternehmensgruppe aus der Immobilienbranche unter Beweis gestellt.

Firma	SHB Objektverwaltung GmbH
Stammkapital	€ 25.000
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 159819
Gesellschafter	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim/München (51 %) Harald Hahn, Olching (49 %)
Unternehmens-gegenstand	Erwerb, Entwicklung, Vertrieb sowie insbesondere Verwaltung von Immobilien jedweder Art, einschließlich der gesamten technischen und kaufmännischen Betreuung dieser Immobilien sowie Mieter- und Mietenverwaltung, jede Art von WEG-Verwaltung.
Mitarbeiteranzahl	22

Vermietungsaktivitäten

Zur weiteren Verbesserung der Vermietungssituation hat 2007 die SHB ObjektService GmbH ihre Tätigkeit aufgenommen.

Zum Jahresende des Jahres 2008 hat eine Umstrukturierung innerhalb der Unternehmensgruppe zu einer Umfirmierung dieser im April 2007 gestarteten Tochtergesellschaft in die SHB Objektservice AG & Co. KG geführt. Die Geschäftsführung liegt bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG.

Vladimir Szichta

(Jahrgang 1965)

verantwortet als Prokurist der SHB Objektservice AG & Co. KG die Vermietungsaktivitäten der SHB-Fondsimmobilien. Neben der Neuvermietung freier Flächen entwickelt er Konzepte zur Ertragssteigerung und Mieter-Bindung. Nach seiner Ausbildung sammelte Vladimir Szichta mehr als 10 Jahre lang Erfahrungen als Gewerbemakler, bevor er bei einer Stuttgarter Projektentwicklungsgesellschaft die Verantwortung für die Vermietungsangelegenheiten in diversen großflächigen Gewerbeimmobilien übernahm.

Firma	SHB ObjektService AG & Co. KG
Stammkapital	€ 25.000
Handelsregister	Amtsgericht München HRA 93337
Gesellschafter	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim/München (80%) SHB Immobilien und Objektentwicklung AG, Ascheim/München (20%)
Unternehmens-gegenstand	Erwerb, Entwicklung, Vertrieb sowie Vermittlung von Immobilien jedweder Art, gewerbliche Vermietung und Zwischenvermietung dieser Immobilien einschließlich der dazugehörigen Mieterakquisitionsmaßnahmen sowie die gesamte technische, verwaltungsmäßige und kaufmännische Betreuung dieser Immobilien.
Mitarbeiteranzahl	5

TechnologiePark Köln

Besondere Merkmale der SHB–Immobilienfonds

Die bis zu fünf Kapitalarten bieten eine Angebotsvielfalt für diverse Kundenwünsche. Dem Fondsmanagement eröffnen sie ein Mehr an Handlungsalternativen.

Die SHB-Fonds zeichnen sich durch eine Vielzahl von Besonderheiten aus. Hierzu gehört, dass sich – neben Einmalzahlern – auch Ratensparer mit monatlichen Beiträgen an attraktiven Gewerbeobjekten beteiligen können. Damit wird einer breiten Anlegerschicht eine mittelbare Investition in Immobilien ermöglicht, die sonst nur in Lebensversicherungsprodukte, Bausparverträge und offene Immobilienfonds investieren kann.

Wer von der Werthaltigkeit einer Immobilieninvestition überzeugt ist, hat als Kleinanleger kaum Investitionsmöglichkeiten außerhalb geschlossener Fonds. In der Branche der geschlossenen Fonds hat sich die SHB als Pionier für Ansparfonds einen Namen gemacht und kann bis heute auf einige Alleinstellungsmerkmale verweisen. Im Jahr 2008 belegte die SHB den zweiten Platz beim Platzierungsvolumen im Segment „Geschlossene Immobilienfonds Deutschland".

„Variables Fondsvolumen" als Grundprinzip von SHB-Immobilienfonds

Die Fondskonzeption sieht vor, dass in jedem neuen Fonds nur die Erstinvestition konkret getätigt wird. Für die Folgeinvestition gibt es eine Planung und die konkreten Objekte werden später in Abhängigkeit der dann gegebenen Marktsituation und dem tatsächlichen Fondsvolumen realisiert. Damit kann das Fondsvolumen variabel angepasst und je nach platziertem Kapital und Entwicklung der Erstinvestition reagiert werden. Dies schafft eine optimale Flexibilität für das Fondsmanagement – stellt aber auch eine große Verantwortung dar. Gerade in der heutigen Zeit, in der die Schwankungen am Markt immer kürzer werden, ist eine hohe Kompetenz des Fondsmanagements gefordert.

Markteinflüsse und Immobiliennachkäufe

Wesentlichen Einfluss hat auch das Zinsniveau auf den Teil der Fremdfinanzierung in den Fonds. Eine Zinskorrektur von nur einem Prozentpunkt kann oft Millionenbeträge entweder an gesparten oder zusätzlich zu erbringenden Ausgaben ausmachen.

Der klassische geschlossene Immobilienfonds steht Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fast ohne Reaktionsmöglichkeiten gegenüber. Da das Fondsvolumen und mithin das eingeworbene Kapital starr sind und die getätigte Investition in der Regel ebenfalls, kann oft als einzige „Notbremse" schon im Falle relativ geringer negativer Entwicklungen nur eine Ausschüttungsreduzierung bis hin zum Ausschüttungsstopp vorgenommen werden.

Die Fondsmanager der SHB haben zusätzliche Möglichkeiten, um im Sinne ihrer Kunden auf die Marktentwicklung zu reagieren. Dabei ist das Management eingebunden in eine enge Zusammenarbeit mit dem Anlegerbeirat, der in den SHB-Fonds auch als Anlageausschuss für Nachkauf-Entscheidungen fungiert. Die Investitionsrichtlinien sehen Käufe von Immobilien ohne Fertigstellungsrisiken an verkehrsgünstigen Standorten in der Bundesrepublik Deutschland vor, die überwiegend langfristige Mietverträge mit bonitätsmäßig guten Mietern haben. Welches konkrete Objekt erworben wird und wann, entscheidet der Beirat / Anlageausschuss nach Vorlage des Fondsmanagements.

Gesamtergebnisse der emittierten Fonds

Die fünf bislang geschlossenen Immobilienfonds repräsentieren ein Eigenkapital von über 825 Mio. €. Bis einschließlich 2007 konnten alle Auszahlungen, Zins- und Tilgungsleistungen wie prospektiert geleistet werden. Im Jahr 2008 mussten erstmals Auszahlungsreduzierungen vorgenommen werden.

Firmensitz der SHB Unternehmensgruppe
Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München

Nachfolgend wird anhand der Grafik über die kumulierten Auszahlungen, Tilgungen und steuerlichen Ergebnisse deutlich, dass in den Jahren 2001 bis 2008 ein hoher Zielerreichungsgrad in allen Bereichen verwirklicht wurde.

Gleichzeitig war das Jahr 2008 aber auch das erste Jahr, in welchem in zwei Fonds die Ausschüttungen als Folge von gesunkenen Überschüssen auf 5 % bzw. 4,3 % p. a. reduziert werden mussten.

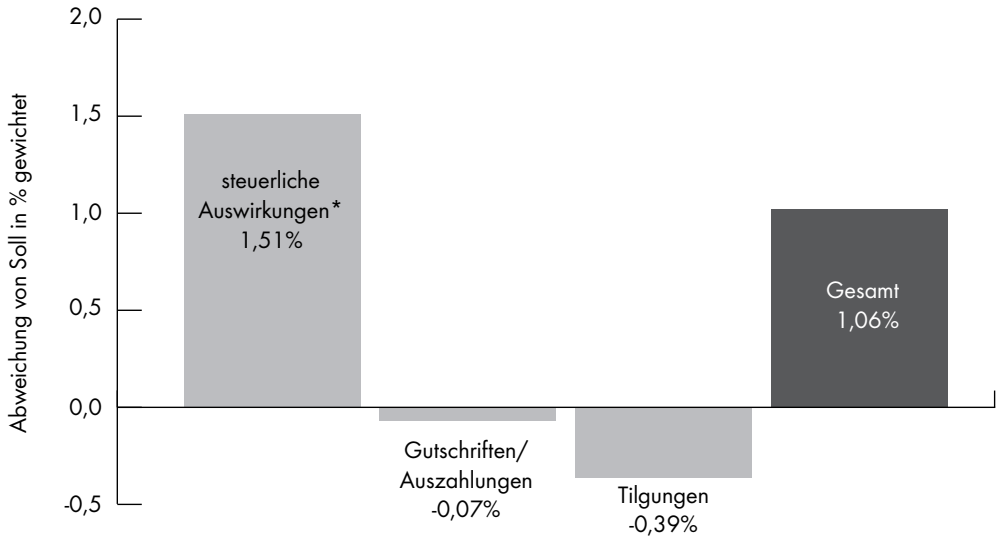
Die Darlehensverpflichtungen hinsichtlich Zins- und Tilgungsleistungen konnten in allen Fonds seit Beginn bis einschließlich 2008 jederzeit pünktlich und vollständig erfüllt werden.

Insgesamt hat sich die Zahl der an den SHB-Fonds Beteiligten weiter deutlich erhöht und lag Ende 2008 bei über 35.000 Zeichnern.

Hauptaktivität in 2008 waren im Fondsbereich die Stabilisierung der Vermietungsstände sowie die Planungen hinsichtlich der technischen Investitionsnotwendigkeiten in den Immobilien. Für 2009 sind – bedingt insbesondere durch die Finanz- und Wirtschaftskrise – strukturelle Kurskorrekturen in einzelnen Fonds geplant.

Zusammenfassung der platzierten Fonds

Nachfolgend wird ein Soll-Ist-Vergleich über alle bislang platzierten Fonds hinsichtlich der wesentlichen Parameter „steuerliche Auswirkung", „Auszahlung / Gutschriften" sowie „Tilgung der Bankdarlehen" durchgeführt.



* bei 40% Steuersatz

Das Ergebnis zeigt, dass im Zeitraum 2001-2008 in der Summe die aufgeführten Parameter sogar etwas besser erfüllt wurden als geplant.

Die Auszahlungen für die Jahre 2001-2008 erfolgten bis auf eine marginale Abweichung plangemäß. Dabei wurden die Mindestgewinne der Stillen Gesellschafter ebenso berücksichtigt wie die Barauszahlungen und thesaurierten Gutschriften.

In der Summe der Ergebnisse kann festgehalten werden, dass im Zeitraum 2001-2008 bei den fünf platzierten SHB-Fonds ein Zielerreichungsgrad – je nach persönlichem Steuersatz des Anlegers – von etwa 100 % erreicht wurde. Dennoch ist bereits absehbar, dass die bisher geleisteten Auszahlungen / Gutschriften wegen der anhaltenden Wirtschafts- und Finanzkrise und den anstehenden Investitionsnotwendigkeiten zur Sachwertoptimierung nicht mehr in der bisherigen Höhe werden erfolgen können.

Erläuterungen zu den Einzeldarstellungen der Fonds

Um sich im Weiteren besser zurecht zu finden, sind nachfolgend die Inhalte der einzelnen Positionen allgemein beschrieben.

Nach der Kurzbeschreibung des jeweiligen Fonds werden die wesentlichen Rahmendaten wie Name des Fonds, Rechtsform, Emissionsjahr, Anzahl der beteiligten Anleger, Komplementär, geschäftsführender Kommanditist, Treuhandkommanditist und der Hinweis auf Garantiegeber aufgeführt.

Im Anschluss erfolgt dann eine detailliertere Beschreibung der einzelnen Investitionen.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Der Soll-Ist-Vergleich der Investitionsphase kann naturgemäß durch die Konzeption der SHB-Immobilienfonds nicht ganz trennscharf dargestellt werden. Hintergrund ist die Tatsache, dass bei den SHB-Fonds nicht nur einmalige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind, sondern durch Nachkäufe in späteren Jahren Teile der Investitionsphase zusammenfallen mit der Bewirtschaftungsphase der Erstinvestition. Hilfsweise erfolgt eine Aufteilung im Soll-Ist-Vergleich der Investitionsphase nach **Gesamtinvestition ohne Nachkauf** bzw. **Gesamtinvestition inkl. Nachkauf.**

Die **Gesamtinvestition** besteht aus den Anschaffungskosten der Immobilien, Erwerbsnebenkosten, Instandhaltungskosten der Investitionsphase, Dienstleistungen und Auszahlungen / Gutschriften, die bereits während der Investitionsphase prospektiert sind bzw. ausgezahlt wurden. In dieser Position sind auch Zinskosten und Tilgungen des Fremdkapitals während der Investitionsphase beinhaltet. Zur besseren Verständlichkeit wurde die Position unterteilt in die Erstinvestition und die Nachkäufe. Bei den Nachkäufen erfolgt – je nach Prospektvorgaben – der Ausweis entweder als Beteiligung an der Objektgesellschaft oder beim direkten Erwerb in gleicher Weise wie bei der Erstinvestition.

In der Position **Agio** sind die prospektierten Abwicklungsgebühren den tatsächlich vereinnahmten Agio-Zahlungen gegenüber gestellt.

In der Position **Eigenkapital ohne Agio** wird das gemäß Prospekt zu platzierende Eigenkapital dem tatsächlich zum Stichtag platzierten Eigenkapital gegenüber gestellt.

In der Position **Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht)** werden die Stillen Beteiligungen mit unterschiedlichen Laufzeiten in einer Position zusammen gefasst. Dabei wird der prospektierte Wert dem platzierten Volumen zum Stichtag gegenüber gestellt.

Die Position **Fremdkapital (Brutto)** weist grundsätzlich das bei Banken aufgenommene Fremdkapital aus. Soweit Unterschiede zwischen dem nominalen Darlehensbetrag und dem Auszahlungsbetrag (Disagio) bestehen, werden die Unterschiede separat erläutert.

Unter dem **steuerlichen Ergebnis** (Investitionsphase) ist das kumulierte Ergebnis vom Fondsstart bis zum 31.12. des letzten Jahres der Insvestitionsphase ausgewiesen.

Soll-Ist-Vergleich Bewirtschaftungs-/ Betriebsphase

Es wird dargestellt, in welchem Kalenderjahr die Bewirtschaftungsphase beginnt. Die Zahlen sind den Jahresabschlüssen und den steuerlichen Einnahmen-Überschuss-Rechnungen entnommen, wodurch sich zahlungsbedingte Verschiebungen zwischen einzelnen Jahren ergeben können.
Die Einzelpositionen:

Bei den **Mieteinnahmen mit Garantien** sind Mieten aus allen Immobilien und / oder Objektgesellschaften enthalten.
Die Differenz zu Mieteinnahmen ohne Garantien weist die vereinnahmten Mietgarantiezahlungen aus.
Unter den sonstigen Einnahmen sind vor allem nicht kalkulierte Einnahmen aus Stornos von Anlegerbeteiligungen enthalten. Des Weiteren sind hierin Einnahmen aus der Verzinsung der Liquiditätsreserve beinhaltet. Alle Einnahmen, die nicht unmittelbar den Mieteinnahmen und / oder Garantieleistungen zugeordnet werden können, sind hier aufgeführt.

Die **Betriebskosten / Sonstige Kosten** geben Auskunft über die Summe aller Ausgaben, die im Berichtszeitraum im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung angefallen sind.

Das **Betriebsergebnis inkl. Garantien** ist der Saldo aus Summe Einnahmen (inkl. sonstige Einnahmen) und den Betriebskosten / Sonstigen Kosten. Tilgungsleistungen aus der Finanzierung sind hierin nicht berücksichtigt, sondern in einer eigenen Position innerhalb der Erläuterungen ausgewiesen.

Der jeweilige **Prozentsatz** der **Ausschüttungen / Auszahlungen je nach Beteiligungsart** bezieht sich auf die Beteiligungssumme ohne Agio. Die unterschiedlichen Werte erklären sich durch die unterschiedliche Konzeption der SHB-Fonds mit ihren verschiedenen Beteiligungsarten.

Bei der Position **Ausschüttungen / Auszahlungen in Euro** können sich durch Über- oder Unterplatzierungen des Eigenkapitals im Vergleich zum Prospekt Abweichungen bei den absoluten Beträgen in Euro ergeben, obwohl die Ausschüttungshöhe in Prozent den prospektierten Angaben entspricht. Die Mindestgewinnauszahlungen an die Stillen Beteiligten sind ebenfalls beinhaltet.

Bei den **Ansparleistungen** sind grundsätzlich die jährlichen Einzahlungsbeträge aus den Kapitalarten 3 und 4 (ratierliche Einzahler) ausgewiesen. Die genannten Werte in Euro beinhalten zudem die thesaurierten Gutschriften der beiden genannten Kapitalarten. Bei der Verlängerung der Platzierungsphase sind auch Einzahlungen der Kapitalarten 1 und 2 hierunter enthalten.

Die **Tilgungen** weisen sämtliche Tilgungsleistungen für Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum aus. Sollten Tilgungen nicht im vereinbarten Rahmen stattfinden, finden sich Hinweise hierzu in den Erläuterungen.

Das **Liquiditätsergebnis** weist den Saldo aus Einzahlungen und Ansparleistungen auf der einen Seite sowie Auszahlungen und Tilgungen auf der anderen Seite aus.

Der Betrag der **Liquiditätsreserve** weist alle frei verfügbaren Guthaben und liquidierbaren Kapitalanlagen zum 31.12. des Berichtsjahres aus.

Bei dem **Stand des Fremdkapitals** ist die Gesamtsumme aller langfristigen Fremdmittel zum Rückzahlungsbetrag zum 31.12. des Berichtsjahres ausgewiesen. Der Bestand an Stillen Beteiligungen wird in einer separaten Position ausgewiesen.

Bei dem **Steuerlichen Ergebnis** wird das einkommensteuerliche Ergebnis des Berichtsjahres angegeben, welches den Anlegern zugewiesen wird. Der Wert ist in Prozent bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio angegeben.

Einzeldarstellung der emittierten Fonds

Der erste SHB-Fonds in Stuttgart-Fasanenhof hat eine besondere Marktposition. Durch die Infrastruktur der Gebäude können einzelne Büroeinheiten schon ab 60 qm angeboten werden, womit der BusinessPark ein Alleinstellungsmerkmal im Mikroumfeld besitzt.

BusinessPark Stuttgart

Die erste Investition des Fonds war der Erwerb des „BusinessPark Stuttgart". Die Bürogebäude sind zwischen 1987 und 1991 erstellt worden. Dienstleistungsunternehmen aller Branchen finden hier eine hohe Flexibilität der Mietflächen und ein serviceorientiertes Nutzungskonzept. Die Vielzahl der Mieter (ca. 100) trägt wesentlich zur Stabilität der Einnahmen und der Unabhängigkeit von einzelnen Großmietern bei.

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. BusinessPark Stuttgart KG
Rechtsform	AG & Co. KG
Emissionsjahr	2001
Beteiligte Anleger	ca. 6.200
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim / München
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhänder	Conventias Treuhand GmbH, Kulmbach
Garantiegeber	Businesspark GmbH, Stuttgart, für Mietausfallgarantie Businesspark GmbH & Co. KG Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Stuttgart, für Erstvermietungsgarantie Der Garantiefall ist sowohl hinsichtlich der Erstvermietung als auch hinsichtlich des Mietausfalles eingetreten.
Investitionsgegenstand	8 Bürogebäude, Stuttgart, kleinteilig vermietet als Büro-, Praxen- und Gewerbeflächen, ca. 40.000 qm, 543 TG-Stellplätze, 409 oberirdische Stellplätze. Der Erwerb eines weiteren Immobilienobjektes ist geplant. Der Verkaufsprospekt sah vor, weitere Immobilien im Wert von 135 Mio. € zu erwerben. Als Ankaufzeitpunkte waren die Jahre 2006 und 2010 vorgesehen. Auf der Gesellschafterversammlung 2008 haben die Anleger mehrheitlich beschlossen, die Frist für das reduzierte Nachkaufvolumen (bis zu 60 Mio. €) bis 31.12.2011 zu verlängern.

Basis der folgenden Vergleiche ist der Fondsprospekt von 08 / 2003.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Die erheblichen Abweichungen und Verzerrungen in den Ergebnissen der einzelnen Positionen sind primär durch die noch nicht getätigten Nachkäufe weiterer Immobilien und die Minderplatzierung des Eigenkapitals verursacht. Daher lässt diese auf Basis der Vorgaben des Verbandes Geschlossene Fonds e. V. (VGF) erstellte Darstellung Zweifel an der grundlegenden Kompatibilität des VGF-Standards mit dem SHB-typischen variablen Fondsvolumen und den auf mehreren Jahren verteilten Investitionszeitpunkten aufkommen. Dennoch wird nachfolgend der Vergleich auf Basis der Leitlinien des VGF durchgeführt, um den im Verband gemeinsam festgelegten Standards möglichst gerecht zu werden.

Auf eine weitergehende Kommentierung der Ergebnisse wird aber vor dem genannten Hintergrund verzichtet.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase bis 31.12.2003	SOLL	IST
Gesamtinvestition inklusive Nachkäufe in €	**358.707.351**	**124.580.608**
davon Investition bis 31.12.2003	133.516.899	124.580.608
davon Nachkäufe	135.000.000	0
Agio in €	5.811.700	5.526.902
Eigenkapital ohne Agio in €	147.040.000	127.506.000
Fremdkapital (brutto) ohne Nachkäufe in €	62.000.000	60.884.037
Fremdkapital (brutto) inklusive Nachkäufe in €	197.000.000	60.884.037
Steuerliches Ergebnis (Investitionsphase)	-49,1 %	-37,9 %

Die Abweichungen bei der Gesamtinvestition bis 31.12.2003 (ohne Nachkäufe) resultieren insbesondere aus den Bereichen Eigenkapital-Minderplatzierung und reduzierter Fremdkapitalaufnahme. Auch die noch nicht einbezahlten, aber vertraglich erst in den nächsten Jahren fälligen Ratenzahlungen der Ansparer tragen zu der Differenz der Soll- und Ist-Werte wesentlich bei.

Die steuerlichen Ergebnisse der Investitionsphase sind endgültig, da eine abgeschlossene Betriebsprüfung für die Jahre 2001-2003 vorliegt. Saldiert mit den Ergebnissen der Bewirtschaftungsphase ergibt sich bis inkl. 2008 ein für den Anleger hinsichtlich der Steuererstattung vorteilhafter Mehrverlust von ca. 9 % der geleisteten Einlage.

Bewirtschaftungsphase (ab 2004):	SOLL kumuliert	IST kumuliert	SOLL 2008	IST 2008
Mieteinnahmen mit Garantien in €	**41.351.968**	**26.277.903**	**11.439.260**	**5.425.194**
davon BusinessPark Stuttgart	31.351.968	26.277.903	6.793.052	5.425.194
davon Nachkäufe	10.000.000	0	5.000.000	0
Mieteinnahmen ohne Garantien in €	41.351.968	25.650.903	11.439.260	5.330.194
sonstige Einnahmen in €	8.250.757	5.175.797	2.764.439	1.958.164
Summe Einnahmen in €	**49.602.725**	**31.453.700**	**14.203.699**	**7.383.359**
./. Betriebskosten / sonstige Kosten in €	27.359.285	33.572.423	7.150.219	5.441.303
Betriebsergebnis inkl. Garantien in €	**22.243.440**	**-2.118.723**	**7.053.480**	**1.942.055**
Ausschüttungen / Auszahlungen in % je nach Beteiligungsart	30 % 35 %	28,3 % 33 %	6 % 7 %	4,3 % 5 %
./. Ausschüttungen / Auszahlungen in €	**23.513.785**	**18.846.125**	**5.513.902**	**3.224.403**
+ Ansparleistungen in €	34.063.739	27.875.138	7.623.894	4.122.719
./. Tilgungen in €	**3.412.463**	**7.281.193**	**735.942**	**2.188.355**
davon Bankdarlehen	3.412.463	3.810.461	735.942	1.827.856
davon Gesellschafterdarlehen	0	3.470.732	0	360.499
Liquiditätsergebnis in €	**29.380.931**	**-370.903**	**8.427.530**	**652.016**
Stand Liquiditätsreserve in €	32.813.403	1.385.103	32.813.403	1.385.103
Stand Fremdkapital in €	**193.587.537**	**49.189.539**	**193.587.537**	**49.189.539**
davon BusinessPark Stuttgart	58.587.537	49.189.539	58.587.537	49.189.539
davon Nachkäufe	135.000.000	0	135.000.000	0
Steuerliches Ergebnis	11,06 %	-9,03 %	2,34 %	0,28 %

Um die Ursachen der Abweichungen bei den Mieteinnahmen und den Darlehensständen transparenter zu machen, wurden die Werte jeweils mit und ohne Nachkauf ausgewiesen.

Sonstige Einnahmen: Die Gesellschafterversammlung hat den Verzicht der Einzahlungen in Investmentfonds zu Gunsten laufender Tilgungen bei den Bankendarlehen beschlossen.

Der Fonds im Telegrammstil

2001 Kaufvertrag abgeschlossen, Kaufpreis 71,7 Mio. €

2002 Vergütungen für Mietgarantien werden in zwei Fondsbeteiligungen am BPS zu je 950 T € umgewandelt und die Ansprüche hieraus dem Fonds zur Sicherheit abgetreten.

Renovierungsarbeiten am BusinessPark für über 1,4 Mio. € abgeschlossen.

2003 Fondsschließung bis 4 / 2004 in Höhe von 136,4 Mio. € Kommanditkapital (weniger als prospektiert).

Vermietungsstand von ca. 90 % der ursprünglichen Jahresnettomiete.

Beginn des Baus einer neuen Anschlussstelle der B27 in unmittelbarer Nähe zum BusinessPark. Auch der Beginn des Baus der neuen Messe Stuttgart steht unmittelbar bevor.

Tilgung des Verkäuferdarlehens um 1,8 Mio. € als Ersatz der Investition in Investmentfonds von ACM.

1. Gesellschafterversammlung am 8.10.2003 mit Wahl eines Beirats und Verzicht auf Investmentfondsinvestitionen zu Gunsten einer laufenden Tilgung der Darlehen.

2004 91 % Vermietungsstand im Vergleich zur Ursprungsmiete. Ca. 140 Mieter im Objekt, die Mietgarantie läuft noch bis 6 / 2007.

Neuer Hauptmieter aus dem IT-Bereich kommt im Q3 / 2005 auf über 4.000 qm zu 11,8 € / qm.

SHB übernimmt die Verkäufer-Darlehen gegenüber dem BPS-Fonds (5,8 % Zins und 4 % Tilgung). Per Ende 2004 betrug der Darlensstand 58 Mio. €.

2005 „BaFin-Aktion" mit Vertragsänderungen, die von fast 90 % der Betroffenen angenommen werden. Die ausscheidenden Gesellschafter belasten die Fondsliquidität für 2005 mit knapp 1,5 Mio. €.

2006 Der Vermietungsstand liegt bei fast 90 %, der Leerstand beträgt 4.750 qm von 40.000 qm. Die Durchschnittsmiete beträgt 10,5 € / qm.

Zum 31.8.2006 werden von der BerlinHyp Darlehen über insgesamt 53 Mio. € ausbezahlt (Zins durchschn. 4,9 %, durschn. Tilgung p. a.: ca. 1,9 Mio. €). Die Konditionen sind fest bis 7 / 2013. Auf das prospektierte CHF-Darlehen wurde wegen des Währungsrisikos verzichtet.

2007 Der Vermietungsstand geht weiter zurück, die SHB mietet für das Bürocenter weitere Flächen von ca. 1.000 qm an.

Zum 1.4.2007 bzw. 1.7.2007 übernimmt von der SHB Objektverwaltungs GmbH (OV) bzw. der SHB Objektservice GmbH (OS) die Verwaltung bzw. Vermietung der Immobilien in die eigene Verantwortung.

Ab 1.7.2007 übernimmt die SHB OS GmbH zusätzlich das Businesscenter (ca. 890 qm) mit Kleinstmietern und zusätzlichen Bürodienstleistungen auf eigene Rechnung und zahlt 11,-/qm Miete.

Insgesamt hat der Fonds Verbindlichkeiten von 57,8 Mio. €.

Wertberichtigung der Mietgarantieforderungen von 4,1 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

Die Geschäftsleitung der SHB erklärt zu Stärkung des Fonds den Verzicht auf Geschäftsführungsgebühren für den Zeitraum 2007-2009 in Höhe von insgesamt 900 T €.

2008 Der Vermietungsstand ermäßigt sich auf 80 % der Flächen, ca. 8.000 qm stehen zur Vermietung an. Die Mieterträge liegen wegen Leerstand und nicht durchsetzbaren Indexierungen bei ca. 70 % der prospektierten Miete.

Die steuerliche Betriebsprüfung der Jahre 2001-2003 wird abgeschlossen mit einem Ergebnis von -38 % der eingezahlten Einlage.

Von Seiten der Behörde werden Verbesserungen und Änderungen der Brandschutzsituation gefordert. Das erwartete Volumen wird mehrere Mio. € beanspruchen. Eine genaue Kostenschätzung wird nach einer Grundlagenbesprechung mit den Gutachtern und den Behörden für Q4 / 2009 erwartet.

Auf der Gesellschafterversammlung 2008 wird die Reduzierung der Ausschüttungen auf 5 % / 4,3 % bekannt gegeben. Weitere Ausschüttungsmaßnahmen werden mit den Beiräten diskutiert, um sich gegen die begonnene Wirtschafts- und Finanzkrise zu stärken.

In der Gesellschafterversammlung 2008 wird einvernehmlich beschlossen, die Ausschüttungsstrategie grundsätzlich zu verändern. So wird künftig die Auszahlung anhand des „erwirtschafteten" Ergebnisses vorgenommen und nicht mehr – wie bisher – nur an den prospektierten Werten orientiert.

Einkaufszentrum Carré Göttingen

Die erste Investition des Fonds war der Erwerb des „Einkaufszentrum Carré Göttingen". Das Objekt wurde 1972 erbaut, bis 1990 kernsaniert und von 1998 bis 2002 umfassend renoviert. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt als Einkaufszentrum mit Büroanteilen.
Im Frühjahr 2006 wurden als zweite Investition 90 % der Kommanditanteile der Leanda GmbH & Co. KG (Leanda KG) erworben. Die Leanda KG ist eine Objektgesellschaft, die ein Portfolio von 15 Einzelhandelsmärkten der EDEKA-Gruppe hält. 13 Märkte befinden sich in Berlin, je einer in Petershagen und in Blankenfelde im Berliner Umland.

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Einkaufszentrum Carré Göttingen KG
Rechtsform	AG & Co. KG
Emissionsjahr	2004
Beteiligte Anleger	ca. 3.900
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim / München
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhänder	Conventias Treuhand GmbH, Kulmbach
Investitionsgegenstand	
Erste Investition	Weender Str. 75, Göttingen, Grundstücksgröße ca. 5.296 qm, Flächen: Einzelhandel ca. 9.285 qm, Büro ca. 3.641 qm zzgl. Lager, Gesamtfläche ca. 13.556 qm, Parkhaus mit 288 Stellplätzen.

Zweite Investition

Portfolio von Einzelhandelsimmobilien in und um Berlin. Der Gesamtaufwand für den Erwerb von 90 % der Objektgesellschaft Leanda GmbH & Co. KG betrug ca. 41,0 Mio. €. Bei den Objekten handelt es sich um Märkte der EDEKA-Gruppe, die im Wege eines Sale-and-Lease-Back-Modells direkt vom Betreiber der Märkte erworben wurden. Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft liegt bei der Leanda Beteiligungs GmbH, einer Gesellschaft der LHI-Gruppe, München.

Basis der folgenden Vergleiche ist der Fondsprospekt von 02 / 2004.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase bis 31.12.2005	SOLL	IST
Gesamtinvestition inklusive Nachkäufe in €	**237.999.262**	**30.139.869**
davon Gesamtinvestition bis 31.12.2005	143.529.262	30.139.869
davon Nachkäufe	94.470.000	0
Agio in €	4.675.000	3.340.900
Eigenkapital ohne Agio in €	98.452.000	72.977.000
Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht) in €	5.500.000	7.400.000
Fremdkapital (brutto) ohne Nachkäufe in €	30.855.954	0
Fremdkapital (brutto) inklusive Nachkäufe in €	125.855.954	0
Steuerliches Ergebnis (Investitionsphase)	-48,4%	-50,4%

Die Differenz in der Position „Gesamtinvestition, davon Investition bis 12 / 2005" resultiert zum einen aus noch nicht vollständig erfülltem Nachkaufvolumen und zum anderen aus prospektgemäß noch nicht einbezahltem Kapital der Ansparer, welches in den nächsten Jahren sukzessive zufließen wird.

Nachkäufe: Die Differenz entsteht, da erst in 2006 der erste Nachkauf im April 2006 erfolgte (Leanda-Portfolio).

Bewirtschaftungsphase (ab 2006):	SOLL kumuliert	IST kumuliert	SOLL 2008	IST 2008
Mieteinnahmen mit Garantien in €	**29.324.584**	**7.974.835**	**9.816.347**	**2.775.041**
davon Einkaufszentrum Carré Göttingen	8.283.046	7.350.160	2.802.501	2.368.732
davon Nachkäufe	21.041.538	624.675	7.013.846	406.309
Mieteinnahmen ohne Garantien in €	29.324.584	7.974.835	9.816.347	2.775.041
sonstige Einnahmen in €	801.818	1.483.672	321.748	616.344
Summe Einnahmen in €	**30.126.402**	**9.458.506**	**10.138.095**	**3.391.385**
./. Betriebskosten / sonstige Kosten in €	22.874.956	7.322.844	7.433.454	2.906.235
Betriebsergebnis inkl. Garantien in €	**7.251.446**	**2.135.662**	**2.704.641**	**485.150**
+ Ausreichung Darlehen in €	0	36.243.000	0	0
./. Kaufpreiszahlungen in €	3.388.500	38.244.432	1.129.500	8.726
davon Kaufpreiszahlungen Nachkauf in €	0	5.464.000	0	0
+ nachlaufende Kosten / Erstattungen Investitionsphase in €	0	423.640	0	0
Ausschüttungen / Auszahlungen in % je nach Beteiligungsart	18%, 21%, 24%	17%, 19%, 24%	6%, 7%, 8%	5%, 8%
./. Ausschüttungen / Auszahlungen in €	**7.274.158**	**5.686.241**	**2.664.861**	**1.712.610**
davon an Stille Beteiligungen	1.320.000	3.142.681	440.000	616.530
+ Ansparleistungen in €	12.348.659	8.492.400	4.356.361	2.803.059
./. Tilgungen in €	**7.295.151**	**2.873.031**	**2.552.574**	**1.544.531**
davon Bankdarlehen	7.295.151	1.852.500	2.552.574	769.000
davon Gesellschafterdarlehen	0	1.020.531	0	775.531
Liquiditätsergebnis in €	**1.642.295**	**490.998**	**714.067**	**22.342**
Stand Liquiditätsreserve in €	3.724.947	963.222	3.724.947	963.222
Stand Fremdkapital in €	**119.204.849**	**27.047.500**	**119.204.849**	**27.047.500**
davon Einkaufszentrum Carré Göttingen	29.371.961	27.047.500	29.371.961	27.047.500
davon Nachkäufe	89.832.888	0	89.832.888	0
Steuerliches Ergebnis	-9,2%	-19,3%	-2,0%	-4,7%

Mieteinnahmen mit Garantien: Entgegen der ursprünglichen Planung wurde beim Nachkauf keine direkte Immobilieninvestition getätigt, sondern eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft erworben. Der Ausweis zeigt deshalb nicht die korrespondierenden Mieteinnahmen, sondern den Beteiligungsertrag der Objektgesellschaft.

In der Position Ausreichung Darlehen und Kaufpreiszahlungen sind die im Vergleich zum Prospekt verspätete Kaufabwicklung wegen des sich hinziehenden Darlehensgewährungsverlaufs sowie die Kaufpreiszahlung für den Beteiligungserwerb „Leanda"-Nachkauf aufgezeigt.

Die Abweichung der Liquiditätsreserve ist im Wesentlichen auf die einvernehmlich nicht durchgeführten Investitionen in Aktienfonds zurückzuführen.

Der Fonds im Telegrammstil

2004 Platzierungsstart (Stand 12 / 2004: 64,5 Mio. Euro).

Steuerliches Ergebnis 2004: ca. -50 % des eingezahlten Kapitals (etwas über Prospekt).

Konkurs eines Hauptmieters auf ca. 1.200 qm.

2005 Übergang Nutzen und Lasten beim Carré.

Schließung des Fonds zum 30.6.2005, Stand Eigenkapital in 12 / 2005 von 75,4 Mio. € inkl. 7,4 Mio. € Stille Beteiligungen.

Vermietungsstand von 96,5 % der Fläche bzw. 87 % der Planeinnahmen.

Weitere neue Mieter können gewonnen werden und alle Handelsflächen sind zum Jahresende wieder belegt.

„BaFin-Aktion" mit Vertragsänderungen, die von über 90 % der Betroffenen angenommen werden. Die ausscheidenden Gesellschafter belasten die Fondsliquidität für 2005 mit ca. 0,5 Mio. €.

2006 Am 28.2.2006 wird das Bankdarlehen über 28,9 Mio. € ausbezahlt (4,9 % Zins und 2,5 % Tilgung). Die Konditionen sind bis 4 / 2011 festgeschrieben.

Nach Zustimmung des Beirats Erwerb einer 90 %-Beteiligung an der Leanda KG (Portfolio aus 15 Einzelhandelsmärkten mit Mietverträgen bis 2020 und bestehender Finanzierung mit festen Konditionen für 10 Jahre) für 5,5 Mio. €. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt durch Aufnahme eines Stillen Gesellschafters bis Ende 2007 mit einer Beteiligung von 3,6 Mio. €.

Für 2006 beträgt der Vermietungsstand ca. 90 % des geplanten Mietertrags.

Das Darlehen der SHB für vorzeitige Kaufpreisablösung, „BaFin-Aktion", u. a. in Höhe von 3,7 Mio. € wird mit monatlich 70 T€ bedient.

2007 Für 2007 werden Mieteinnahmen von 2,4 Mio. € erzielt, was ca. 88 % der Planmiete entspricht. Gründe für die Abweichung sind primär gesunkene Marktmieten und nicht durchsetzbare Indexierungen.

Die Kündigung der Barmer Ersatzkasse auf ca. 1.000 qm erfolgt zu 3 / 2007. Die daran anschließende Prüfung einer konzeptionellen Änderung der Büroflächen hin zu einem Ärztezentrum wird wegen zu geringer Nachfrage und Umbaukosten von bis zu 1 Mio. € Ende 2007 verworfen.

Investitionen in die Infrastruktur und Optik des Carré werden mit über 100 T€ getätigt.

Die Ablösung des Stillen Gesellschafters zum 12 / 2007 wird durch eine Erhöhung des SHB-Darlehens auf 6,5 Mio. € finanziert und führt zu einer signifikanten Senkung der Zinsbelastung für den Fonds.

2008

Für 2008 beträgt der Vermietungsstand 86 % der Flächen bzw. 82 % der Planmieteinnahmen. Die Einzelhandelsflächen sind fast vollständig vermietet, Flächenoptimierungen hinsichtlich der Ertragshöhen werden angestrebt.

Investitionen in das Center von fast 200 T€ werden für Neuvermietungen und der Verbesserung des optischen Eindrucks des Centers getätigt. Weitere Investitionen in die Substanz von über 500 T€ sind für 2009 geplant, um das Carré konkurrenzfähig zu halten.

Das SHB-Darlehen valutiert mit 5,9 Mio. €, der Fonds tilgt insgesamt sehr stark mit ca. 2,5 Mio. € in 2008.

Ankündigung einer Diskussion auf der Gesellschafterversammlung über die Notwendigkeit einer Ausschüttungsreduzierung.

Auf der Gesellschafterversammlung 2008 wird die Reduzierung der Ausschüttungen auf 5 % bekannt gegeben. Weitere Ausschüttungsmaßnahmen werden mit den Beiräten diskutiert, um sich gegen die beginnende Wirtschafts- und Finanzkrise zu stärken.

In der Gesellschafterversammlung 2008 wird einvernehmlich beschlossen, die Ausschüttungsstrategie grundsätzlich zu verändern. So wird künftig die Auszahlung anhand des „erwirtschafteten" Ergebnisses vorgenommen und nicht mehr – wie bisher – nur an den prospektierten Werten orientiert.

Erlenhofpark München-Unterhaching

Gegenstand der Investition war der Erwerb von ca. 94% der Kommanditanteile an der Gewerbezentrum Unterhaching Landthaler AG & Co. KG (GZU). Bei der GZU handelt es sich um eine Objektgesellschaft, die Eigentümerin der Fondsimmobilie in Unterhaching ist. Das Objekt besteht aus einem Ensemble von Bürogebäuden und einem Hotel (Holiday Inn Unterhaching). Die Gebäude sind zwischen 1992 und 1994 erstellt worden. Neben dem Hotel (ca. 1/3 Mietanteil) ist die NATO-Agentur Netma (ebenfalls ca. 1/3 Mietanteil) langfristiger Großmieter in dem Objekt.

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Erlenhofpark München-Unterhaching KG
Rechtsform	AG & Co. KG
Emissionsjahr	2004
Beteiligte Anleger	ca. 6.800
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim / München
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhänder	Prudent Treuhand Vermögensverwaltung GmbH, Pöcking
Garantiegeber	ECU Beteiligungs-GmbH, Glonn, für Erstvermietung der nicht vermieteten Flächen bis 31.12.2009 ECU Beteiligungs-GmbH, Glonn, zusammen mit Urbis Treuhand GmbH, München und Jürgen Landthaler, Glonn, für die Nettomieten für den Hotelbetrieb (exklusive Tiefgarage) in Höhe von 1,8 Mio. € pro Jahr bis zum 31.12.2007 aus der Verpachtung des Hotels an die Erlenhof Betriebsgesellschaft mbH.

Der Garantiefall ist hinsichtlich der Erstvermietung eingetreten. Die Objektgesellschaft hat die Garantieleistungen vertragsgemäß erhalten.

Investitionsgegenstand

Gewerbepark Inselkammerstraße 5, 7-12, 14, 82008 Unterhaching. Büro- und Dienstleistungszentrum, Hotel, Grundstücksgröße ca. 29.250 qm, Flächen: Büro ca. 27.000 qm, Hotel ca. 15.000 qm, Lager 1.300 qm, Gesamtfläche ca. 43.300 qm, Tiefgarage mit 460 Plätzen, 200 Außenstellplätze. Die Fonds-KG hält 94 % der Objektgesellschaft. 6 % hält die ECU Beteiligungs-GmbH, eine Gesellschaft der Verkäufer.

Basis der folgenden Vergleiche ist der Fondsprospekt von 07 / 2005.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase bis 31.12.2005	SOLL	IST
Gesamtinvestition in €	**168.410.888**	**107.042.072**
davon Investition bis 31.12.2005	108.231.938	107.042.072
Agio in €	3.950.000	5.341.000
Eigenkapital ohne Agio in €	79.962.000	107.592.500
Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht) in €	16.000.000	19.367.000
Fremdkapital (brutto) in €	62.391.341	55.720.000
Steuerliches Ergebnis (Investitionsphase)	-46,3 %	-40,3 %

Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit der Verlängerung der Platzierungsphase über den 31.12.2005 hinaus Gebrauch gemacht.

Die im Vergleich zum Prospekt geringere Gesamtinvestition trotz Überplatzierung von ca. 30 Mio. € resultiert aus der Tatsache, dass die Überplatzierung zum Großteil aus dem Bereich der ratierlichen Sparer stammt, deren Einzahlung im Wesentlichen in den nachfolgenden Jahren erfolgen.

Wegen der Überplatzierung wurden geringere Fremdmittel als geplant aufgenommen.

Bewirtschaftungsphase (ab 2006):	SOLL kumuliert	IST kumuliert	SOLL 2008	IST 2008
Mieteinnahmen mit Garantien in €	**18.519.375**	**18.138.075**	**6.212.302**	**6.036.695**
Mieteinnahmen ohne Garantien in €	18.519.375	17.453.488	6.212.302	5.682.108
sonstige Einnahmen in €	692.861	1.507.735	256.907	676.423
Summe Einnahmen in €	**19.212.236**	**19.645.810**	**6.469.209**	**6.713.117**
./. Betriebskosten/sonstige Kosten in €	9.677.598	13.438.750	3.240.575	3.964.625
Betriebsergebnis inkl. Garantien in €	**9.534.638**	**6.207.061**	**3.228.634**	**2.748.493**
./. Kaufpreiszahlungen in €	0	7.666.142	0	3.340
./. nachlaufende Kosten / Erstattungen Investitionsphase in €	0	4.973.883	0	-24.901
./. Zuführung Wertpapierdepot in €	0	1.920.882	0	8.227
Ausschüttungen / Auszahlungen in % je nach Beteiligungsart	18%, 21%, 24%	18%, 21%, 24%	6%, 7%, 8%	6%, 7%, 8%
./. Ausschüttungen / Auszahlungen in €	**7.778.009**	**8.980.783**	**2.780.098**	**3.357.118**
davon an Stille Beteiligungen	3.540.000	4.218.464	1.180.000	1.449.842
+ Ansparleistungen in €	10.352.009	24.378.072	3.638.098	4.548.393
./. Tilgungen in €	**12.157.494**	**8.455.000**	**4.831.188**	**5.475.000**
davon Bankdarlehen	8.157.494	2.800.000	2.831.188	1.820.000
davon Darlehen Altgesellschafter	2.000.000	2.000.000	0	0
davon Stille Beteiligungen	2.000.000	3.655.000	2.000.000	3.655.000
Liquiditätsergebnis in €	**-48.856**	**-1.411.558**	**-744.554**	**-1.521.897**
Stand Liquiditätsreserve in €	2.008.162	1.364.124	2.008.162	1.364.124
Stand Fremdkapital in €	**55.842.506**	**53.200.000**	**55.842.506**	**53.200.000**
Steuerliches Ergebnis (ohne § 15b EStG)	1,1%	-9,3%	1,1%	-1,6%

Die Tilgungen bei den Stillen Beteiligen zeigen den Teil des Kapitals, welcher zum 31.12.2008 erstmals gekündigt hat und welcher aus fondseigener Liquidität zurückbezahlt wurde.

Der Fonds im Telegrammstil

2004 Stichtag Anteilserwerb und Platzierungsstart in12 / 2004.

2005 Neuer Prospekt wird auf Basis der neuen BaFin-Vorschriften in 7 / 2005 genehmigt.

Platzierungsstand 12 / 2005 bei 104,3 Mio. € inkl. Stillen Beteiligungen (Plan 95 Mio. €).

Vermietungsstand 2005 liegt bei 95 % der Fläche, wovon aber weitere 3 % der Mietgarantie unterliegen.

Die Einnahmen liegen in prospektierter Höhe für 2005.

Der Mieter Netma verlängert seinen Mietvertrag (30 % der Gesamtfläche) vorfristig bis 12 / 2015.

In 10 / 2005 müssen auf Hinweis der BaFin einige Vetragspassagen geändert und diese von den Anlegern einzeln bestätigt werden. Die Zustimmung liegt bei 92 %, es müssen nur ca. 2,2 Mio. € an nicht zustimmende Anleger zurückgezahlt werden.

In 2005 werden noch keine Investitionen in den DWS Investmentfonds getätigt.

2006 Am 30.4.2006 wird der Fonds mit einem Kapital von 126,0 Mio. € geschlossen (Plan 95,0 Mio. €). Die Mehrplatzierung erfolgt zu etwa 18,5 Mio. € in den Kapitalarten 3 und 4 und zu ca. 10 Mio. € in den Kapitalarten 1 und 2.

Statt der geplanten 64 Mio. € wird wegen der Überplatzierung nur Bankdarlehen in Höhe von 56 Mio. € aufgenommen. Das Darlehen wird am 17.7.2006 ausbezahlt (5,4 % Zins, 2-4 % Tilgung) und läuft fest für 7 Jahre.

Der Vermietungsstand liegt 2006 bei 98 % der Fläche bzw. beträgt die Einnahmen 99 % der prospektierten Werte von 6,0 Mio. €.

Ende 2006 valutiert das Darlehen mit 55,7 Mio. €.

Zu diesem Zeitpunkt werden 500 T€ in den DWS Investmentfonds investiert.

Das steuerliche Ergebnis für 2006 liegt wegen der Überplatzierung bei -40% statt geplanter -46% des eingezahlten Kapitals ohne Agio.

2007 Die Mieteinnahmen sinken im Jahre 2007 um ca. 300 T€ auf 5,7 Mio. € ab und liegen damit etwa 5 % unter dem prospektierten Wert.

Zur Steigerung der Immobilienqualität werden ca. 55 T€ in die Immobilie investiert, für 2008 sind weitere Maßnahmen in der Größenordnung von über 200 T€ geplant .

Die in 2007 in den DWS Investmentfonds investieren 1,5 Mio. € werden im Mai für 1,54 Mio. € wieder verkauft. Im weiteren Verlauf des Jahres werden erneut 1,9 Mio. € einbezahlt. Zum Jahresende beträgt der Wert des Depots 1,9 Mio. €. Die weiteren Investitionsschritte werden jeweils mit dem Anlegerbeirat abgestimmt.

Das Darlehen bei der Bank beträgt zum 12 / 2007 noch 54,5 Mio. €.

Der operative Überschuss des Fonds liegt 2007 bei ca. 1,5 Mio. €.

2008 Im 1. Halbjahr 2008 wird eine Auflösungsvereinbarung mit einem der Großmieter wegen erheblicher wirtschaftlicher Probleme geschlossen (ca. 2.100 qm). Die vereinnahmte Abstandszahlung beträgt ca. 85 % der restlichen Verpflichtungen des bis 12 / 2009 laufenden Vertrags.

Der Vermietungsstand 2008 liegt bei 94 % der Fläche bzw. 98 % der geplanten Einnahmen. Die 6,1 Mio. € Einnahmen entsprechen einer durchschnittlichen Miete von ca. 11,- € / qm.

Insgesamt werden ca. 350 T€ in das Objekt zum Werterhalt investiert.

In 2008 werden keine Einzahlungen in den Investmentfonds getätigt, der Wert zum Jahresende 2008 beträgt 1,3 Mio. €.

Zum 31.12.2008 steht plangemäß die Rückzahlung der ersten Stillen Beteiligungen an. Es werden 3,7 Mio. € aus fondseigener Liquidität zurückbezahlt. Dies entlastet den Fonds in den Folgejahren durch eingesparte Mindestgewinne in einer Größenordnung von ca. 200 T€ p. a.. Die restlichen Stillen Beteiligten dieser Variante verlängern ihre Beteiligung um zunächst ein Jahr zu einer Verzinsung von 6 % p. a..

Die Darlehen valutieren zum 31.12.2008 noch mit 52,6 Mio. €.

In der Gesellschafterversammlung 2008 wird einvernehmlich beschlossen, die Ausschüttungsstrategie grundsätzlich zu verändern. So wird künftig die Auszahlung anhand des „erwirtschafteten" Ergebnisses vorgenommen und nicht mehr – wie bisher – nur an den prospektierten Werten orientiert.

Technologiepark Köln

Dornach, Einsteinring 22-28

Altersvorsorgefonds

Gegenstand der ersten Investition des Fonds war der Erwerb von 62,99 % der Kommanditanteile an der LHI-Immobilienfonds GmbH & Co. TechnologiePark Köln Beteiligungs KG (nachfolgend auch „LHI-Beteiligungs KG" genannt). Die LHI-Beteiligungs KG hält ihrerseits Kommanditanteile in Höhe von ca. 58,3 % an der NARAT GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Objektgesellschaft Köln" genannt). Die Objektgesellschaft Köln hat ein Immobilienportfolio von sieben Objekten im TechnologiePark von Köln (TPK) erworben. Neben einem Altbau sind sechs neue Gebäude in den Jahren 1999 bis 2003 errichtet worden. Das jüngste Objekt ist das Mercedes-Benz Center, welches in 2006 fertiggestellt wurde.
Als erster Nachkauf wurde der Anteil an der LHI-Beteiligungs KG auf 80,2 % erhöht.
Im Dezember 2007 wurde ein weiterer Nachkauf getätigt, wobei 94 % der Anteile an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte München-Dornach Besitz KG (nachfolgend Dornach KG) mit fünf Büroimmobilien an der Münchner Stadtgrenze erworben wurden.

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Altersvorsorgefonds KG
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2006
Beteiligte Anleger	ca. 8.000
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, Aschheim / München
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhänder	Fidelitas Vermögensverwaltung Treuhand GmbH, Kulmbach
Garantiegeber	LIAG Lammerting Industriebau Aktiengesellschaft, ITD Planungsgesellschaft für

Industrieimmobilien mbH & Co. KG und Udo Lammerting sind gesamtschuldnerisch Garanten gegenüber der Objektgesellschaft Köln hinsichtlich der für die Kaufpreisermittlung maßgeblichen Mieterträge sowie der tatsächlich angefallenen Betriebs- und Nebenkosten für die definierten Garantieflächen für 10 Jahre ab Übergang von Nutzen und Lasten bis zu einer Gesamtgarantiesumme von 18 Mio. €.

Der Garantiefall ist eingetreten. Im 1. Quartal 2008 war die Mietgarantie des LHI-Fonds entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen verbraucht.

Bei der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Dornach KG haben Unternehmen der SHB-Gruppe eine Erstvermietungsgarantie sowie eine Zinsgarantie gegeben. Der Garantiefall ist eingetreten.

Investitionsgegenstand

Erwerb von 62,99 % der Anteile (entsprechend einem Eigenkapitalanteil von 20 Mio. €) an der LHI-Immobilienfonds GmbH & Co. TechnologiePark Köln Beteiligungs KG. Damit hält die Fondsgesellschaft mittelbar ca. 36,73 % von sieben Immobilien im TechnologiePark in Köln. Diese sind die Gebäude NTZ Neues Technologie Zentrum, Mercedes-Benz Center, MCC Maarweg-Creativ-Center, Bürohaus „GAG", „Ford" Forum, Bürohaus „Dolphin" und Bürohaus „Beta Systems".

Der Verkaufsprospekt sah vor, weitere Immobilien bis zu maximal 100 Mio. € zu erwerben. Als voraussichtlicher Ankaufzeitpunkt war das Ende des Jahres 2006 angenommen.

Im Dezember 2006 wurde als Teilrealisierung der Nachkäufe das Anteilsvolumen an der LHI-Beteiligungs KG erhöht. Es wurde ein weiterer Kommanditanteil von nominal 5,5 Mio. € erworben. Damit hält der Altersvorsorgefonds insgesamt 25,5 Mio. € Kapital an der LHI-Beteiligungs KG. Dies entspricht einem Anteil von ca. 80,2 %. Bezogen auf das mittelbar gehaltene Eigentum an den sieben Gewerbeimmobilien im TechnologiePark Köln entspricht diese Beteiligung Investitionskosten in Höhe von 131,9 Mio. €, davon 103,6 Mio. € aus der Erstinvestition und 28,1 Mio. € aus der Erhöhung der Beteiligung Ende 2006.

Im Dezember 2007 (bestätigt durch die Gesellschafterversammlung im April 2008) wurde eine 94 % Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte München-Dornach Besitz KG gegen eine Einlage von € 8 Mio. erworben. Damit wurde mittelbar das Eigentum an 5 Büroimmobilien mit ca. 16.000 qm Mietfläche und 300 Stellplätzen in Dornach / Aschheim, Einsteinring 22-28 – vor den Toren Münchens – erworben. In den 2002 erbauten Immobilien hat die SHB-Unternehmensgruppe seit 3 / 2008 ihren neuen Hauptsitz.

Die Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte München-Dornach Besitz KG entspricht einer Immobilieninvestition von ca. 38,5 Mio. €. In einer der nächsten Gesellschafterversammlungen wird das Fondsmanagement eine Beschlussvorlage über das noch zu realisierende weitere Nachkaufvolumen vorlegen.

Basis der folgenden Vergleiche ist der Fondsprospekt von 03 / 2006, inkl. Nachrtag vom 15.6.2006.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase bis 31.12.2006	SOLL	IST
Gesamtinvestition in €	**353.722.559**	**154.905.922**
davon Investition bis 31.12.2006	247.586.871	154.905.922
davon Nachkäufe	115.000.000	28.119.701
Agio in €	6.100.000	4.236.450
Eigenkapital ohne Agio in €	122.000.000	93.740.000
Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht) in €	23.000.000	22.917.000
Fremdkapital (brutto) ohne Nachkäufe in €	77.181.869	77.229.807
Fremdkapital (brutto) inklusive Nachkäufe in €	195.240.069	103.803.343
Steuerliches Ergebnis (Investitionsphase)	0 %	0 %

Die Differenz in der Position „Gesamtinvestition, davon Investition bis 12 / 2006" resultiert zum einen aus noch nicht vollständig erfülltem Nachkaufvolumen und zum anderen aus prospektgemäß noch nicht einbezahltem Kapital der Ansparer, welches in den nächsten Jahren sukzessive zufließen wird.

Nachkäufe: Die Differenz entsteht, da per 2006 der Fonds noch in der Platzierung war und erst ein Teilnachkauf durch eine Erhöhung der Beteiligung am LHI-Fonds erfolgte.

Der Nachkauf Dornach wude – aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Struktur – als Beteiligung behandelt, da er als Beteiligungserwerb abgewickelt wurde.

Agio und Eigenkapital ohne Agio:
Da sich der Fonds Ende 2006 noch in der Platzierung befand sind die Abweichungen in dieser Position nur bedingt aussagefähig.

Fremdkapital (brutto) inkl. Nachkäufe beinhaltet die anteiligen Darlehen, welche durch den LHI-Fonds zur Finanzierung des Technologieparks in Köln aufgenommen wurden.

Bewirtschaftungsphase (ab 2007):	SOLL kumuliert	IST kumuliert	SOLL 2008	IST 2008
Mieteinnahmen mit Garantien in €	**24.242.455**	**11.820.496**	**13.096.847**	**7.673.543**
davon Objektgesellschaft Köln (LHI)	9.956.741	9.283.599	5.953.990	6.026.658
davon Nachkäufe	14.285.714	2.536.897	7.142.857	1.646.884
Mieteinnahmen ohne Garantien in €	24.242.455	11.820.496	13.096.847	7.673.543
sonstige Einnahmen in €	474.118	1.343.508	388.012	786.269
Summe Einnahmen in €	**24.716.573**	**13.164.005**	**13.484.859**	**8.459.812**
./. Betriebskosten / sonstige Kosten in €	18.964.134	7.978.791	10.056.379	4.446.525
Betriebsergebnis inkl. Garantien in €	**5.752.439**	**5.185.214**	**3.428.480**	**4.013.286**
Ausschüttungen / Auszahlungen in % je nach Beteiligungsart	12%, 14%, 16%	12%, 14%, 16%	6%, 7%, 8%	6%, 7%, 8%
./. Nachkauf Beteiligung Dornach KG	0	8.000.000	0	2.000.000
./. nachlaufende Kosten / Erstattungen Investitionsphase in €	0	10.579.113	0	-129.973
./. Rücklagenbildung in €	-266.287	112.247	-145.807	570.314
./. Ausschüttungen / Auszahlungen in €	**5.685.510**	**7.138.547**	**2.983.160**	**3.945.601**
+ Ansparleistungen in €	11.857.510	26.019.054	6.069.160	5.662.365
./. Tilgungen in €	**3.998.755**	**8.348.658**	**2.213.373**	**1.468.954**
davon Bankdarlehen	3.998.755	2.883.658	2.213.373	1.468.954
davon Tilgung Zwischenfinanzierung Nachkäufe	0	5.465.000	0	0
Liquiditätsergebnis in €	**8.191.971**	**-2.974.297**	**4.446.914**	**1.820.755**
Stand Liquiditätsreserve in €	8.998.725	3.997.902	8.998.725	3.997.902
Stand Fremdkapital in €	**191.241.316**	**95.454.684**	**192.828.052**	**95.451.307**
davon Objektgesellschaft Köln (LHI)	56.906.644	54.966.078	55.319.908	54.966.078
davon LHI-Beteiligungs KG	19.999.874	25.464.840	19.999.874	25.464.840
davon Nachkäufe	114.334.798	15.023.767	117.508.270	15.020.390
Steuerliches Ergebnis (§ 15b EStG)	0%	0%	0%	0%

Objektgesellschaft Köln (LHI): Die ausgewiesenen Mieteinnahmen beziehen sich auf die Erstbeteiligung am LHI-Fonds. Die entsprechenden Mieteinnahmen aus der Beteiligungserhöhung am LHI-Fonds sind unter der Position „davon Nachkäufe" ausgewiesen.

Mieteinnahmen ohne Garantien in €: Die erhebliche Abweichung entsteht durch die Tatsache, dass aus der Beteiligung an der Dornach Besitz KG keine direkten Mieteinnahmen erzielt werden.

Betriebskosten / sonstige Kosten:
Die Minderausgaben resultieren im Wesentlichen aus den noch nicht vollständig getätigten Nachkäufen.

Nachkauf Beteiligung Dornach KG:
Der ausgewiesene Betrag stellt die Kommanditeinlage der Fondsgesellschaft (AV-Fonds) zum Erwerb der 94%-Beteiligung dar.

Ausschüttungen / Auszahlungen:
Der gegenüber dem Sollwert erhöhte Istwert stellt keine Mehrerträge dar, sondern ist der Tatsache geschuldet, dass der AV-Fonds entsprechend überplatziert wurde. Die prozentualen Auszahlungen / Gutschriften erfolgten in prospektierter Höhe.

Davon Tilgung Zwischenfinanzierung Nachkäufe:
Der Betrag entspricht dem gezeichneten und einbezahlten Kapital im Rahmen des ersten Nachkaufs (Erhöhung der Beteiligung am LHI-Fonds).

Der Fonds im Telegrammstil

2006 Im März erfolgt der Vertriebsstart. Ende 12 / 2006 sind ca. 117,0 Mio. € Eigenkapital platziert.

Die Fertigstellung des Mercedes-Benz Centers in Köln und damit die Komplettierung des Immobilienpaketes ist erfolgreich abgeschlossen.

Im Dezember wird als erster Nachkauf ein zusätzlicher Kommanditanteil am LHI-Fonds TechnologiePark Köln in Höhe von 5,5 Mio € erworben. Die Gesamtbeteiligung beträgt damit 80,2 % und entspricht einer Immobiliengesamtinvestition von 132,0 Mio. €.

2007 93 % Vermietungsstand im 1. Quartal bzw. 95 % zum Jahresende.

Mietgarantie bis zu 18,0 Mio. € vom Verkäufer.

Am 27.12.2007 wird eine 94 % Beteiligung an der Dornach Besitz KG (Einsteinring 22-28, Dornach / Aschheim) durch eine Einlage über 8,0 Mio. € erworben. Der Gutachterwert der Immobilie bei ca. 42 Mio. €.

Ende des Jahres steht die Mietgarantie noch bei 4,4 Mio. €.

2008 Im 1. Quartal ist die Mietgarantie erloschen.

Im April stimmt eine außerordentliche Gesellschafterversammlung dem Erwerb der Dornach Besitz KG zu.

Im März Einzug der SHB in Dornach auf 2.300 qm.

Garantie der SHB hinsichtlich nicht vermieteten Flächen.

Aufnahme eines Darlehens der Dornach Besitz KG über 27,0 Mio. €. mit einer Laufzeit bis 6 / 2015 zu 6,7 % Zinsen und eine Mindesttilgung von 0,5 Mio. € p. a. Zinsgarantie der SHB über 5,5 % p. a. bis 6 / 2015.

Fürstenfeldbruck

Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds

Gegenstand der Erst-Investition war der Erwerb von 94 % der Anteile an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Besitz KG (Objektgesellschaft). Die Objektgesellschaft hat je zwei Immobilien in Fürstenfeldbruck (Industriestrasse 10 / 10a und Livry-Gargan-Strasse 10) und München (Schwanthaler Strasse 10 und Ingolstädterstrasse 40) erworben. Die Immobilien sind 12 / 2008 zu 100 % vermietet. Über das bestehende Investment hinaus sind weitere Investitionen in Immobilien von bis zu 100 Mio. € prospektiert.

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH& Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2007
Beteiligte Anleger	ca. 9.700
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhänder	Fidelitas Vermögensverwaltungs Treuhand GmbH, Kulmbach
Garantiegeber	Die SHB Innovative Fondskonzepte AG, Aschheim hat die Übernahme des nicht bis zum 31.12.2009 platzierten Teils des Eigenkapitals garantiert.

Investitionsgegenstand

In einem ersten Schritt wurden durch den 94 % Erwerb der Objektgesellschaft mittelbar vier Büro- und Verwaltungsimmobilien erworben. Die Immobilie in Fürstenfeldbruck, Industriestrasse 10 / 10a hat eine Mietfläche von ca. 8.970 qm mit 174 Parkplätzen und wurde seit ihrer Errichtung in 1984 / 1999 insbesondere in den Jahren 1992 und 1996 saniert und umgebaut. In der Livry-Gargan-Strasse 10 in Fürstenfeldbruck stehen ca. 10.380 qm Mietfläche und 201 Parkplätze zur Verfügung, die Immobilie wurde 1995 erbaut.

In der Münchner Innenstadt stehen in der Schwanthalerstrasse 10 ca. 4.940 qm Mietfläche zur Verfügung, ergänzt durch 49 Parkplätze. Das Gebäude mit seinen Büro- / Laden- und Wohnflächen wurde 2003 / 2004 errichtet.
Die weitere Münchner Immobilie, erbaut 1983 und laufend saniert, befindet sich in der Ingolstädterstrasse 40 und stellt ca. 11.170 qm Mietfläche und 143 Parkplätze bereit.

Im Dezember 2008 betrug der Vermietungsstand über alle Immobilien 100 %. Weitere Immobilieninvestitionen von bis zu 100 Mio. € zzgl. einer ggf. erfolgenden Überplatzierung waren bis Ende 2008 geplant. Bis Ende 2008 waren noch keine Nachkäufe getätigt, im 3. Quartal 2009 befanden sich einige Nachkaufmöglichkeiten in der abschließenden Due Diligence-Phase. Über den Ankauf von geeigneten Immobilien / -beteiligungen entscheidet der Beirat / Anlageausschuss.

Basis der folgenden Vergleiche ist der Fondsprospekt von 03 / 2007, inkl. Nachrtag vom 21.12.2007.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase

Der Fonds befand sich Ende 2008 noch in der Platzierung und wurde im 1. Quartal 2009 geschlossen. Im nachfolgenden Soll-Ist-Vergleich ist die Investitionsphase bis 31.12.2008 dargestellt. Die Erstinvestition war zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen, Nachkäufe waren noch keine getätigt.
In der Leistungsbilanz 2009 erfolgt ein entsprechender Ausweis der dann vollständig abgeschlossenen Investitionsphase.

Soll-Ist-Vergleich Investitionsphase bis 31.12.2008	SOLL	IST
Anschaffungskosten und Nebenkosten in €	**91.908.077**	**92.496.946**
davon Anschaffungskosten Objekte Fürstenfeldbruck und München	86.812.416	86.816.774
davon Erwerbsnebenkosten Objekte Fürstenfeldbruck und München	4.893.853	4.904.953
davon nicht umlagefähige Neben- u. Objektverwaltungskosten sowie nicht abzugsfähige Vorsteuern Objekte Fürstenfeldbruck und München	201.808	775.219
Dienstleistungen und Garantien in €	**30.876.429**	**31.866.044**
Finanzierungskosten in €	**8.478.705**	**8.030.854**
Ausschüttungen / Auszahlungen in €	**3.831.010**	**3.243.700**
davon Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht)	2.269.583	1.731.441
Sonstiges / Liquiditätsreserve in €	**1.469.432**	**16.424.887**
davon sonstige Kosten	254.000	11.260
davon Liquiditätsreserve	1.215.432	16.413.627
Gesamtinvestition ohne Nachkäufe in €	**136.563.653**	**152.062.431**
Nachkäufe in €	**109.003.443**	**0**
davon Anschaffungskosten Objekt 2 inkl. Erwerbsnebenkosten	100.000.000	0
davon nicht abzugsfähige Vorsteuern Objekt 2	78.443	0
davon Disagio Darlehen Objekt 2	8.500.000	0
davon Up-front-fee Darlehen 2	425.000	0
Gesamtinvestition inklusive Nachkäufe in €	**245.567.096**	**152.062.431**
geplante Einzahlungen ratierliches Kapital	107.412.207	124.496.065
geplante Einzahlungen ratierliches Kapital SHB IF AG	5.650.620	5.652.000
Gesamt in €	**358.629.923**	**283.228.071**
Agio in €	7.250.000	7.961.650
Eigenkapital ohne Agio in €	152.251.000	164.410.000
Stille Beteiligungen (mit Wandlungsrecht) in €	28.000.000	26.905.000
Fremdkapital (brutto) ohne Nachkäufe in €	74.053.788	74.533.205
Fremdkapital (brutto) inklusive Nachkäufe in €	169.053.788	74.533.205
Steuerliches Ergebnis (Investitionsphase)	0%	0%

Die über den Soll-Werten liegenden Anschaffungskosten und Dienstleistungen resultieren aus marginal besseren Mieten, etwas erhöhten nicht abzugsfähigen Vorsteuern sowie den erhöhten Kosten der Eigenkapitalplatzierung aus der Überplatzierung.

Die stark erhöhte Liquiditätsreserve spiegelt die Überplatzierung des Eigenkapitals wieder und zeigt zudem die Verschiebung der für 2008 geplanten Nachkäufe auf einen späteren Zeitpunkt. Deshalb ist die Abweichung bei den Nachkäufen und dem Fremdkapital die logische Folge.

Der Fonds im Telegrammstil

2007 Platzierungsstart in 3 / 2007 (Platzierungsstand 12 / 2007: 72,2 Mio. € inkl. Stille Beteiligungen).

In 6 und 7 / 2007 wurde das Darlehen über 75 Mio. € (5,5 % Zins und 1-3 % Tilgung) ausbezahlt. Die Konditionen sind bis 6 / 2014 festgeschrieben.

Eigentumsübergang zum 1.7. / 1.8.2007; vier Immobilien für 86,8 Mio. € erworben.

Platzierungsstand 9 / 2008 bei 99 %, aber Überplatzierung vorgesehen.

Während 2007 wurde der Vermietungsstand bei mehreren kleineren Veränderungen bei 100 % gehalten, die Mieteinnahmen lagen zum Jahresende bei 5,8 Mio. €.

2008 Zum Dezember 2008 war der Vermietungsstand nach wie vor bei 99,1 % der Flächen, die Mieteinnahmen lagen durch Mieterhöhungen sogar etwas über 100 % der prospektierten Mieteinnahmenmit 5,8 Mio. €.

Die für 2008 prospektierten Nachkäufe wurden – insbesondere auch vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise – verschoben.

In der Gesellschafterversammlung 2008 wird einvernehmlich beschlossen, die Ausschüttungsstrategie grundsätzlich zu verändern. So wird künftig die Auszahlung anhand des „erwirtschafteten" Ergebnisses vorgenommen und nicht mehr – wie bisher – nur an den prospektierten Werten orientiert.

Anfang 2009 wurde der Fonds mit 185,3 Mio. € (Plan 167,0 Mio. €) geschlossen. Die Überplatzierung betraf hauptsächlich die ratierlich einzuzahlenden Kapitalarten.

Biberach

Renditefonds 6

Name des Fonds	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2008
Komplementär	SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, Aschheim
Geschäftsführender Kommanditist	Markus Schottenhammel
Treuhandkommanditist	Aequitas Treuhand GmbH, Kulmbach

Investitionsgegenstand

18 neue oder in den letzten Jahren fertig gestellte Einzelhandels-Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg. Das Portfolio hat eine Gesamtmietfläche von ca. 46.000 qm. Der Erwerb der Immobilien erfolgt schrittweise seit dem 4. Quartal 2008 in mehreren Tranchen, jeweils nach Fertigstellung der Immobilien und Übernahme der Immobilien durch die jeweiligen Ankermieter.

Da der Fondsstart erst Ende 2008 erfolgte und die vorgesehene Vollplatzierung für 2009 / 2010 geplant ist, wird in der vorliegenden Leistungsbilanz 2008 nicht weiter auf den Renditefonds 6 eingegangen.

Impressum

Herausgeber
SHB Innovative Fondskonzepte AG
Einsteinring 28
85609 Aschheim / München

Verantwortlich i. S. d. P.
Achim Wilhelm-Wittschier

© Bilder: SHB

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:
Telefon: 089 / 62 83 42-0
E-Mail: info@shb-ag.de