

**Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Grünwald**

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Grünwald, den 2. Mai 2018

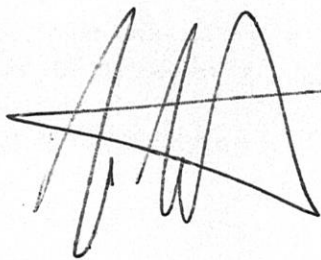
Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
vertreten durch die Komplementärin

Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, Grünwald

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Jürgen Jost

Uwe Jost



Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Bilanz (Vermögensaufstellung) zum 31.12.2017

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN

A. AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	14.020.000,00	13.810.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	318.786,26	371.917,31
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben	16.042,54	35.298,24
4. Forderungen		
Andere Forderungen	839,91	0,00
	839,91	0,00
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	11.100,00	10.950,00
Summe Aktiva	14.366.768,71	14.228.165,55
B. PASSIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	374.360,00	761.289,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	6.950.000,00	7.250.000,00
b) von Gesellschaftern	916.851,66	775.000,00
	7.866.851,66	8.025.000,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	92.267,60	2.583.184,66
b) Andere	148.907,51	6.563,97
	241.175,11	2.589.748,63
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		
Haft einlage	530.000,00	530.000,00
noch nicht eingeforderte ausstehende Haft einlage	-59.400,00	-330.000,00
	470.600,00	200.000,00
über die Haft einlage hinausgehende Pflicht einlage	4.770.000,00	4.770.000,00
noch nicht eingeforderte ausstehende Pflicht einlage	-534.600,00	-2.970.000,00
	4.235.400,00	1.800.000,00
b) Kapitalrücklage	235.300,00	100.000,00
c) Nicht realisiertes Ergebnis	1.858.204,99	1.725.606,85
d) Verlustvortrag	-973.478,93	-1.102.676,47
e) Gewinne / Entnahmen	-30.740,00	0,00
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	89.095,88	129.197,54
	5.884.381,94	2.852.127,92
Summe Passiva	14.366.768,71	14.228.165,55

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017****INVESTMENTTÄTIGKEIT**

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	563.746,80	563.746,80
b) sonstige betriebliche Erträge	1.785,00	38.642,66
Summe der Erträge	565.531,80	602.389,46
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-304.069,59	-318.213,22
b) Verwahrstellenvergütung	-19.933,02	-19.542,20
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.958,70	-14.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	-138.474,61	-121.436,50
Summe der Aufwendungen	-476.435,92	-473.191,92
3. Ordentlicher Nettoertrag	89.095,88	129.197,54
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	89.095,88	129.197,54
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	185.729,19	640.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-53.131,05	-53.131,05
Summe des nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	132.598,14	586.868,95
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	221.694,02	716.066,49

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

I. Allgemeine Angaben

Die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Gesellschaft) ist eine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft i. S. d. § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB. Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und ist bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registriert.

Die Gesellschaft besitzt kein Investmentbetriebsvermögen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (HGB) wurden, soweit sie gemäß KAGB und KARBV anwendbar sind, beachtet. Es handelt sich um eine kleine Personengesellschaft im Sinne des HGB. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte gem. §§ 158 i. V. m. 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gem. § 22 KARBV.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die Wertermittlung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens intern vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zum Verkehrswert angesetzt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** sind zum Nennwert angesetzt.

Forderungen sind zum Nominalwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagevermögen (Vermögensangaben nach § 25 Abs. 5 KARBV)

Die Gesellschaft hat im Gründungsjahr 2014 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen erworben. Die Gesamtheit dieser Eigentumsanteile wird als SLC bezeichnet.

Das SLC verfügt über eine gesamte Wohnfläche von 2.325 qm. Die anteilige Grundstücksfläche beträgt 5.040 qm bei einem rechnerischen Anteil von 454/1000 an 11.100 qm gesamter Grundstücksfläche.

Es wurde im Jahr 2008 fertiggestellt.

Die Gesellschaft hat ab 1. Juni 2014 einen bis zum Jahr 2033 laufenden Generalmietvertrag mit einem gewerblichen Zwischenmieter abgeschlossen, der die dauerhafte Vollvermietung gewährleistet.

Der Kaufpreis betrug TEUR 11.925.000.

Der Verkehrswert beträgt gemäß aktuellem Verkehrswertgutachten vom 24.03.2018 zum Stichtag 31.12.2017 EUR 14.020.000. Dem Verkehrswert liegt ein Ertragswertgutachten nach dem ImmoWertV zu Grunde. Der Verkehrswert liegt um EUR 2.095.000 über dem Kaufpreis von EUR 11.925.000. Der Gesellschaft liegen keine Erkenntnisse über Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren seit dem 31.12.2017 vor.

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens:

- Jahresmiete	EUR 563.747,00
- Liegenschaftszinssatz	3,1%
- Restnutzungsdauer	61 Jahre
- Verkehrswert / Jahresrohertrag	24,87-fach
- Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,94%
- Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	4,02%
- Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	3,45%
- Preis pro m2 Mietfläche bei 2.539 m2 rund	EUR 5.520,00

Die angestrebte Kapitalstruktur wurde mit einer Fremdfinanzierungsquote von rd. 60% zum Bilanzstichtag erreicht.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten betrugen TEUR 531. Sie betrugen damit 4,45% vom Kaufpreis. Die Anschaffungsnebenkosten setzen sich zusammen aus Notarkosten (TEUR 90) und Gebühren und Grunderwerbsteuer (TEUR 441). Die Abschreibung der Nebenkosten erfolgt über die Dauer von 10 Jahren in gleichen Jahresbeträgen.

Die Abschreibungen im Geschäftsjahr und die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten können der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz entnommen werden.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei der aktiven Rechnungsabgrenzung handelt sich um vorausbezahlte Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen alle bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten oder noch nicht angefallenen fondsabhängigen Kosten wie Kosten der Eigen- und Fremdkapitalvermittlung (TEUR 234), Grunderwerbsteuer (TEUR 92), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 14) und übrige Kosten (TEUR 35).

Verbindlichkeiten

Die Bankkredite haben in Höhe von TEUR 268 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 5.612 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Sie sind in voller Höhe durch Grundschulden besichert.

Die Kredite der Gesellschafterin haben in Höhe von TEUR 55 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 642 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Eigenkapital (§ 25 Abs. 4 KARBV)

In der Bilanz zum 31. Dezember 2017 wird ein Eigenkapital von TEUR 5.884 ausgewiesen. Ohne die positiven Bewertungsreserven der Fondsimmobilie i. H. v. TEUR 2.095 wäre ein Eigenkapital i. H. v. TEUR 3.789 auszuweisen.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gem. § 3 Nr. 6 des Gesellschaftsvertrags zum 31.12.2017 wie folgt:

a. Feste Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) eingezahlt:	EUR	470.600,00
b. Variable Kapitaleinlage (Kapitalkonto II) eingezahlt	EUR	4.235.400,00
c. Agio (Kapitalkonto III) eingezahlt	EUR	235.300,00
d. Verlustvortragskonto (Kapitalkonto IV)	EUR	-884.383,05
e. Gewinne / Entnahmen (Kapitalkonto V)	EUR	-30.740,00
Kapitalkonto gesamt	EUR	4.026.176,95
Überleitung zum bilanziellen Eigenkapital:		
Nicht realisiertes Ergebnis	EUR	1.858.204,99
Summe Eigenkapital 31.12.2017	EUR	5.884.381,94

Die Gründungskommanditistin hat ursprünglich das gesamte Kommanditkapital mit einer festen Kapitaleinlage von EUR 530.000,00 und einer zusätzlichen variablen Pflichteinlage von EUR 4.770.000,00 übernommen hatte. Einen Ausgabeaufschlag (Agio) leistete die Gründungskommanditistin nicht. Die für die Gründungskommanditistin im Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht der festen Kapitaleinlage.

Die Gründungskommanditistin ist berechtigt, ihre Beteiligung auf Dritte (nachfolgend „Anleger“) zum Nennwert zuzüglich eines Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der Kommanditbeteiligung zu übertragen. Der Ausgabeaufschlag steht der Gesellschaft zu und ist an die Gesellschaft auszukehren. Die Kommanditbeteiligung des Anlegers, bestehend aus fester und variabler Kapitaleinlage muss mindestens EUR 20.000,00 betragen und höhere Beträge müssen durch 1.000,00 ohne Rest teilbar sein.

Zum Bilanzstichtag waren bereits 470,6 Anteile mit einer festen Kapitaleinlage von 470.600 EUR und einer variablen Kapitaleinlage von 4.235.400 zzgl. eines Agios von 235.300 EUR einbezahlt. Eine Zahlung i. H. v. EUR 420.000 (40 Anteile) betrifft einen mit Vollzug der Handelsregistereintragung neu aufzunehmenden Kommanditisten. Da die Eintragung erst im Jahr 2018 erfolgt ist, werden die Anteile zum 31.12.2017 lt. vertraglicher Vereinbarung vom Gründungsgesellschafter treuhänderisch verwaltet.

Weitere 10,3 Anteile waren zum 31.12.2017 bereits gezeichnet. Die Einzahlung des Kaufpreises und die Eintragung der weiteren Kommanditisten im Handelsregister erfolgte im ersten Quartal 2018.

Die Komplementärin leistet keine Einlage. Für Sie wird lediglich ein Verrechnungskonto geführt, das zum Bilanzstichtag einen Saldo i. H. v. EUR 90.759,60 aufweist und unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen ist.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Mieterträge aus der Vermietung der Immobilie für die Monate Januar bis Dezember in Höhe von TEUR 564 erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Aus der Auflösung von Rückstellungen wurden Erträge i. H. v. TEUR 2 erzielt.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 304 die langfristige Finanzierung der Immobilie. Davon entfallen TEUR 246 auf das von der Gründungskommanditistin übernommene Darlehen A und TEUR 40 auf das neu von der Bank aufgenommene Darlehen B. Für das Gesellschafterdarlehen C zur Finanzierung der laufenden Kosten sind Zinsaufwendungen i. H. v. TEUR 18 angefallen. Die ausstehende Kaufpreisforderung der Gründungskommanditisten ist unverzinslich.

Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung

Da es sich um eine intern verwaltete Investment-KG handelt, entsteht keine Verwaltungsvergütung. Die Vergütung an die Verwahrstelle betrug im Jahr 2017 TEUR 20.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betreffen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 36), die Vergütung der Komplementärin für Haftung- und Geschäftsführung (TEUR 31), sowie übrige Kosten (TEUR 71).

V. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV

Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	89.095,88
2. Ausgleich des Verlustvortragskontos	EUR	-89.095,88
3. Bilanzgewinn	EUR	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 24 Abs. 2 KARBV)

I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	EUR	2.852.127,92
1.	Entnahmen für das Vorjahr	EUR	-30.740,00
2.	Mittelzufluss netto	EUR	2.841.300,00
	a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	EUR	2.841.300
	b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	EUR	0
3.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	EUR	89.095,88
4.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	132.598,14
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR	5.884.381,94

Das Kommanditkapital ist eingeteilt in 530 Anteile zu 1.000 EUR Nennwert.

Wert des Eigenkapitals (Nettoinventarwert) und Anteilswert

Der Nettoinventarwert wurde zum Bilanzstichtag 31.12.2017 mit TEUR 6.478 (Vorjahr: TEUR 6.150) ermittelt.

Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogenen Kommanditanlagevermögen besteht in der Fondsimmoblie und war zum Stichtag bereits angeschafft. Die z. T. erst noch durch Anlegerbeiträge einzuzahlenden Nominaleinlagen i. H. v. insgesamt EUR 5,3 Mio werden von der Gründungskommanditistin durch fristenkongruente Darlehen zwischenfinanziert.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Kommanditeinlagen, den Wert der Fondsimmoblie, die aufgenommenen Kredite zur Finanzierung der Fondsimmoblie, die planmäßig i. H. v. insgesamt EUR 5,3 Mio. bis zum Ende des Platzierungszeitraums durch die Nominaleinlagen der Anleger abgelöst werden sollen, sonstige bereits eingegangene Verbindlichkeiten und zum Stichtag abzugrenzende Kosten des Fonds.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt unter Berücksichtigung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung durch die Gründungskommanditistin. Für die Ermittlung des Nettoinventarwerts werden Verbindlichkeiten gegenüber der Gründungskommanditistin i. H. v. 594 TEUR wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt. Dies führt dazu, dass sich die Eigenkapitalzwischenfinanzierung insoweit nicht wertmindernd auswirkt.

Bei Ermittlung des Nettoinventarwerts zum Bilanzstichtag 31.12.2017 ohne Berücksichtigung der Eigenkapitalfinanzierung beträgt der Nettoinventarwert TEUR 5.884.

Einlagen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag i. H. v. TEUR 4.941 erfolgt.

Der bilanzielle Wert des einzelnen Anteils am Bilanzstichtag ergibt sich mit EUR 11.102,61 (im Vorjahr: EUR 5.381,37) bei einem Gesamtwert aller Anteile von EUR 5.884.381,94 (im Vorjahr EUR 2.852.127,92).

Gesamtkostenquote

Die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) werden als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwerts ausgewiesen und als Gesamtkostenquote bezeichnet.

Die Gesamtkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2,73 % (im Vorjahr 2,72 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zum Anfang und zum Ende des Geschäftsjahres. Sie setzt sich zusammen, aus der Vergütung für die Verwaltung der Fondsgesellschaft, sowie den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet wurden, exklusive der Kreditzinsen.

Die bilanzielle Gesamtkostenquote einschließlich der Kreditzinsen bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital beträgt im Geschäftsjahr 2017 8,10% (Vorjahr: 16,59%).

Die Gesellschaft hat keine Rückvergütungen der aus der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen erhalten. Die Gesellschaft hat keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen der Investmentgesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen gezahlt.

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 208959 eingetragen. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,00 und ist voll einbezahlt.

Nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ist die Komplementärin zur alleinigen **Geschäftsführung** und im Rechtsverkehr mit Dritten zur **Vertretung** berechtigt. Sie wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jürgen Jost und Herrn Uwe Jost. Die Komplementärin sowie ihre jeweiligen Vertretungsberechtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Grünwald, 2. Mai 2018

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
vertreten durch die Komplementärin

Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, Grünwald
vertreten durch ihre Geschäftsführer

Jürgen Jost
Projektentwickler

Uwe Jost
Projektentwickler

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Grünwald

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

1. Grundlagen der Gesellschaft

Unternehmensgegenstand der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG („die Gesellschaft“) ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB.

Die Gesellschaft wurde im Januar 2014 gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Gesellschaft bis 31.12.2033 befristet (Grundlaufzeit). Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter längstens bis 31.12.2043 verlängert werden.

Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und stellt damit eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB dar, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registriert ist. Die Gesellschaft besitzt kein Investmentbetriebsvermögen und beschäftigt keine Mitarbeiter.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Investoren in Höhe von insgesamt EUR 5,3 Mio. (ohne Agio) vor. Das Haftkapital in Höhe von TEUR 530 ist eingeteilt in 530 Anteile zu 1.000 EUR Nennwert die in dieser Höhe im Handelsregister eingetragen wurden. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht. Im Jahr 2015 wurden die ersten Kommanditanteile an Investoren ausgegeben. Zum 31.12.2017 waren rd. 91% der Anteile an weitere Kommanditisten ausgegeben. Die Gründungskommanditistin hielt zu diesem Zeitpunkt die verbleibenden rd. 9% des Kommanditkapitals. Die Anlage des Gesellschaftsvermögens erfolgt in 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen (im folgenden „SLC“, „die Immobilie“ oder „Fondsimmoblie“).

Das SLC wurde am 21. Mai 2014 erworben und ist ab 1. Juni 2014 bis zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft mittels Generalmietvertrag an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet. Die Mietumsätze im Jahr 2017 betrugen TEUR 564.

Als Verwahrstelle wurde Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, bestellt. Die Verwaltungsvergütung an die Verwahrstelle betrug für das Jahr 2017 TEUR 20. Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält für die Übernahme der Haftung und der Geschäftsführung eine Vergütung von insgesamt TEUR 31.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen u.a. folgende Verwaltungskosten zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB
- bankübliche Depotgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände

2. Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz anhaltender Wirtschaftsschwäche in vielen europäischen Ländern hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2017 stabil entwickelt.

Bei den Transaktionspreisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich 2017 in München und Umland der Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fort.

Die Entwicklung der Studentenzahlen an den Münchner Hochschulen ist anhaltend positiv.

2.2. Geschäftsverlauf und Tätigkeit der Gesellschaft im Berichtszeitraum

Nachdem seit Ende des Jahres 2015 die Vertriebsgenehmigung vorliegt, konnten bis zum 31.12.2017 rd. 91% der Kommanditanteile an Investoren ausgegeben werden.

Die laufenden Erträge und Kosten entsprechen den Planzahlen.

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses ergibt sich ein bilanzieller Wert des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 5.884. Die Summe des Eigenkapitals geteilt durch die ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilswert. Dies entspricht einem Anteilswert von EUR 11.102,61 (Vj. EUR 5.381).

Ein Verkehrswertgutachten vom 15. März 2017 bescheinigt der Fondsimmoblie einen Ertragswert von TEUR 14.020 (Sachwert vor Marktanpassung von TEUR 13.180). Der Ertragswert wurde als Verkehrswert der Immobilie zum Bewertungsstichtag angesetzt. Die Erträge aus Neubewertung in Höhe von TEUR 185 führen im Wesentlichen zu einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von TEUR 132.

Erkenntnisse, die gegen einen planmäßigen Geschäftsverlauf sprechen würden, sind nach dem Bilanzstichtag nicht aufgetreten.

2.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Geschäftsjahresende EUR 14,4 Mio. Wesentlicher Vermögensgegenstand ist das SLC.

Das SLC liegt nördlich des Ortskerns von Garching, zwischen diesem und dem Hochschul- und Forschungsgelände der Technischen Universität. Es wurde 2008 errichtet. Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen, 22 m² Wfl. bis 48 m² Wfl.

Die Immobilie wurde von der Fondsgesellschaft an die Jost Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald (im Folgenden auch „Generalmieter“ genannt) vermietet, die die einzelnen Wohnungen untervermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2033. Die Jahresnettomiete beträgt im Jahr 2017 TEUR 564 (entspricht EUR 18,50 pro m² vermietbarer Fläche). Der Mietvertrag enthält eine Staffelmietvereinbarung, aufgrund welcher sich die Miete während der gesamten Mietvertragslaufzeit in mehreren Schritten erhöht.

Der Generalmieter übernimmt mit Ausnahme der Grundsteuer und der Kosten des Allgemeinstroms sowie der Gebäudeversicherungen sämtliche Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung. Ferner beteiligt sich der Generalmieter an den anfallenden Instandhaltungsaufwendungen.

2.4. Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum Geschäftsjahresende zum einen über ein langfristiges Bankdarlehen. Zur Sicherstellung der Liquidität der Gesellschaft in der Gründungsphase stellt die Gründungskommanditistin weitere Darlehen zur Verfügung. Auf das Kommanditkapital in Höhe von EUR 5,3 Mio. waren am 31. Dezember 2017 Einlagen in Höhe von EUR 4,7 Mio eingezahlt (hiervon TEUR 471 feste Kapitaleinlage und TEUR 4.235 variable Einlage) zzgl. TEUR 235 Agio, das entsprechend dem Gesellschaftsvertrag in die Kapitalrücklage eingestellt wurde. Die Gründungskommanditistin hat bis zum Stichtag keine Einlagen geleistet. Die eingezahlte Einlage wird jeweils bis zur Eintragung jedes neu eingetretenen Kommanditisten ins Handelsregister vom Gründungsgesellschafter treuhänderisch verwaltet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und wird durch die Gründungskommanditistin sichergestellt.

Die Passivseite der Bilanz setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem neu aufgenommenen Darlehen bei der Hausbank München eG in Höhe von EUR 6,95 Mio., das die beiden Darlehen der HypoVereinsbank/UniCreditbank zum 31.12.2017 vollständig ablöst, sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1 Mio. Rückstellungen in Höhe von TEUR 374 waren zum Bilanzstichtag vor allem für die noch zu erwartenden fondsabhängigen Kosten zu bilden. Das Eigenkapital betrug TEUR 5.884. Die Gründungskommanditistin stellt für die Zwischenfinanzierung aller anfallenden Kosten ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

2.5. Ertragslage

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR 89. Den Mieterträgen in Höhe von TEUR 564 stehen Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 304 und sonstige laufende Aufwendungen in Höhe von TEUR 172 gegenüber. In den laufenden Aufwendungen sind Verwaltungskosten i. H. v. TEUR 30 für die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin enthalten. Weder die Fondsgesellschaft noch die Komplementärin beschäftigen eigene Mitarbeiter. Die Geschäftsführer der Komplementärin erhalten für Ihre Tätigkeit kein gesondertes Entgelt. Als wesentliche Einflussfaktoren auf die Ertragslage können die Mieterträge und die Finanzierungskosten identifiziert werden. Diese sind durch langfristige Verträge gesichert und damit gut planbar.

2.6. Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft, sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Der bisherige Geschäftsverlauf entspricht den Erwartungen.

Eine Steuerung der Gesellschaft durch andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

Da sich die Gesellschaft noch in der Gründungsphase befindet, sind finanzielle Leistungsindikatoren nicht aussagekräftig.

2.7. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

3. Nachtragsbericht

Wesentliche Veränderungen der Vermögens- Finanz- und Ertragslage nach dem 31.12.2017 ergaben sich nicht.

4. Risikobericht

Allgemein

Das wirtschaftliche Ergebnis ist von rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die Laufzeit der Beteiligung ändern und daher die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft und somit auch die Liquidität sowie die Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen.

Markt- und Prognoserisiko

Die in die Prognoserechnung und den Investitionsplan einzustellenden Werte wurden detailliert ermittelt, beruhen aber auf einer Reihe von Annahmen. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte in ihrer Höhe abweichen. Dieses Prognoserisiko nimmt mit zunehmendem Prognosezeitraum erheblich zu. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass Ertragssteigerungen nicht in dem prognostizierten Umfang eintreten und/oder Investitionskosten bzw. laufende Kosten (z. B. nicht auf die Mieter umlagefähige Betriebskosten) in größerem Umfang als prognostiziert anfallen und/oder eine Wertsteigerung der Immobilie nicht oder nicht in prognostiziertem Umfang eintritt. Insbesondere ist es möglich, dass die Annahmen sich als unzutreffend herausstellen und die anzunehmende Inflationsentwicklung von der tatsächlichen Inflationsentwicklung negativ abweicht oder liquide Mittel nur zu geringeren als den prognostizierten Zinssätzen angelegt werden können.

In den vorgenannten Fällen könnte die negative Abweichung von den prognostizierten Werten zu einer Verschlechterung der Liquidität, zu einem teilweisen oder vollständigen Wegfall der Ausschüttungen an die Anleger und zu einer Minderung der Rentabilität der Beteiligung führen.

Haftungsrisiko

Die Haftung der Anleger als Kommanditisten der Fondsgesellschaft gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen, wenn und soweit die im Handelsregister einzutragende Hafteinlage in Höhe von 10,00 % der Kommanditeinlage (ohne Agio) geleistet wurde. Erfolgen Ausschüttungen, die zu einer teilweisen Rückzahlung der Hafteinlage führen, so lebt die Haftung der Kommanditisten insoweit wieder auf.

Eine Nachhaftung bei Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen (§ 152 Abs. 6 Satz 2 KAGB).

Eingeschränkte Handelbarkeit

Es befinden sich keine Vermögensgegenstände im Bestand, die schwer zu liquidieren sind, und für die deshalb besondere Regelungen gelten. Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement bei der Fondsgesellschaft auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

Adressausfallrisiko

Die in der Prognoserechnung angesetzten Mieterträge basieren auf dem abgeschlossenen Mietvertrag mit dem Generalmieter. Dieser Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2033 und eine feste Staffelmietvereinbarung. Es ist nicht auszuschließen, dass der Generalmieter seine aus dem Mietvertrag obliegenden Pflichten teilweise oder ganz nicht erfüllt – beispielsweise wegen Insolvenz – oder dass eventuell eine Neu- oder Anschlussvermietung notwendig wird und insofern die auf Basis des abgeschlossenen Mietvertrags prognostizierten Mieten nicht eingenommen werden oder geringer ausfallen.

Die Gesellschaft hat sich von der Solvenz des Generalmieters überzeugt und überprüft diese regelmäßig.

Standort- und Objektrisiko

Im Falle des Verkaufs der Immobilie wird unter anderem die Wertentwicklung wesentlich für die Wiederveräußerbarkeit und die erzielbaren Verkaufserlöse sein. Die Wertentwicklung wird maßgeblich von der Entwicklung des örtlichen Marktes bestimmt werden. Insoweit sind die Strukturentwicklung der Immobilie und deren Umfeld ausschlaggebend. Dabei sind insbesondere heute noch nicht bekannte Konkurrenzobjekte sowie Strukturveränderungen zu berücksichtigen, die insbesondere die Attraktivität der Immobilie für potentielle Mieter und Investoren nachteilig beeinflussen können.

Die Verkaufsprognose im Verkaufsprospekt stellt eine Veräußerung der Fondsimmoblie zum 31.12.2034 dar. Es steht nicht fest, dass ein Verkauf tatsächlich zu diesem Zeitpunkt und zu den zu prognostizierenden Verkaufspreisen realisiert werden kann. Es könnten darüber hinaus höhere als kalkulierte Abschläge für Modernisierung oder Revitalisierung der Fondsimmoblie notwendig werden, die über die kalkulierten Vermarktungskosten bzw. die Mittel der Liquiditätsreserve hinausgehen. Dies würde die Rendite für den Anleger negativ beeinflussen. Zudem besteht das Risiko, dass die tatsächliche Wertentwicklung nicht die nicht wertbildenden Aufwendungen der Fondsgesellschaft (bspw. also Dienstleistungsvergütungen) ausgleicht.

Bei der Fondsimmoblie handelt es sich um eine Bestandsimmoblie, die nachträglich, d.h. nach Vermietung der einzelnen Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 78 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt wurde. Dies führt dazu, dass ein im Zeitpunkt der Teilung nach WEG vorhandener Mieter bei erstmaliger Veräußerung der von ihm genutzten Wohnung gemäß § 577 BGB ein Vorkaufsrecht hat. Wenn und soweit die Fondimmoblie als Ganzes verwertet werden sollte, kann dies zu Einschränkungen der Verwertbarkeit führen.

Im Rahmen des Risikomanagement beobachtet die Gesellschaft laufend die Immobilienentwicklung am örtlichen Markt.

Leverage und Finanzierungsrisiko

Der Gesamtaufwand der Fondsgesellschaft wird zum erheblichen Teil durch Fremdkapital finanziert. Lt. genehmigten Anlagebedingungen (Abschnitt III Ziff. 1 und 3 des Verkaufsprospekt) sind Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Zum 31.12.2017 beträgt die Kreditaufnahme rd. EUR 7,9 Mio. und liegt damit bei rd. 56% des Verkehrswerts der Immobilie von rd. EUR 14 Mio. Die wesentliche Ausgabeposition der Fondsgesellschaft stellt daher der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für das Fremdkapital dar.

Die Fondsgesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 6,95 Mio. bei der Hausbank München eG, Bank für Haus- und Grundbesitz (im Folgenden auch „Hausbank“ genannt) aufgenommen. Dieses Darlehen löst die beiden bisherigen Darlehen bei der HypoVereinsbank/UniCreditbank („Tranche A und B“) zum 31.12.2017 vollständig ab.

Der Zinssatz für das neue Hausbank-Darlehen beträgt ab dem 1.1.2018 bis zum 31.12.2027 (Sollzinsbindung) 1,85 %. Für die Zeit danach ist eine variable Verzinsung vereinbart, die sich am Dreimonats-Euribor orientiert. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt ab dem 30.01.2018 in Annuitätsraten von rd. TEUR 22 pro Monat.

Zusätzlich zu dem Hausbank-Darlehen hat die Melampus GmbH als der Verkäufer der Immobilie der Fondsgesellschaft ein Darlehen (im Folgenden auch „Tranche C“ genannt) von insgesamt EUR 1.275.000 gewährt. Dieses Darlehen wurde dazu eingesetzt, die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten sowie der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen sowie die Tilgung des ehemaligen HVB Darlehens („Tranche A“) bis 31.12.2017 abzudecken. Hierfür wurde eine Verzinsung von 2,00 % p. a. vereinbart. Im Jahr 2018 werden prognosegemäß EUR 55.000, ab dem Jahr 2028 jährlich EUR 75.000 getilgt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bank aufgrund der Vertragsbedingungen den Darlehensverträge kündigt. Sollte insbesondere ein Zusammentreffen von Risiken dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Kapitaldienst nicht mehr leisten kann, so kann die Bank als grundpfandrechtlich gesicherter Kreditgeber die Fondsimmoblie verwerten. In diesen Fällen kann die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit einhergehend der Verlust der Einlage nicht ausgeschlossen werden.

Der eingesetzte Hebel (Leverage gem. § 300 Abs. 2 KAGB) beträgt nach vollständiger Einzahlung des Eigenkapitals 2,6. Aufgrund des noch nicht vollständig eingeworbenen Eigenkapitals am Bilanzstichtag kann für diesen Zeitpunkt noch keine sinnvolle Aussage bzgl. des Hebels gemacht werden.

Grünwald, 2. Mai 2018

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
vertreten durch die Komplementärin

Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, Grünwald
vertreten durch ihre Geschäftsführer

Jürgen Jost
Projektentwickler

Uwe Jost
Projektentwickler

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 S. 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB und § 47 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der

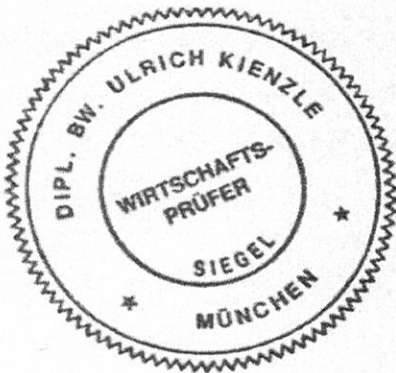
Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 S. 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB und § 47 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 13. Juni 2018




Ulrich Kienzle
Wirtschaftsprüfer