

Jahresbericht 2014

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 und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Grünwald, 7. Oktober 2015

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 31.12.2014

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN

A. AKTIVA	31.12.2014	27.01.2014
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	11.925.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	478.179,41	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente täglich verfügbare Bankguthaben	5.102,62	0,00
4. Forderungen Forderungen aus der Bewirtschaftung	328.852,30	0,00
Summe Aktiva	12.737.134,33	0,00
B. PASSIVA	31.12.2014	27.01.2014
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	1.200.533,33	0,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	3.100.000,00	0,00
b) von Gesellschaftern	9.393.587,62	0,00
	12.493.587,62	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	17.354,17	0,00
b) Andere	10.010,75	0,00
	27.364,92	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		
Haft einlage	530.000,00	100,00
noch nicht eingeforderte ausstehende Haft einlage	-522.990,00	-100,00
	7.010,00	0,00
über die Haft einlage hinausgehende Pflicht einlage	4.770.000,00	0,00
noch nicht eingeforderte ausstehende Pflicht einlage	-4.706.910,00	0,00
	63.090,00	0,00
b) Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-53.131,05	0,00
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.001.320,49	0,00
	-984.351,54	0,00
Summe Passiva	12.737.134,33	0,00

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 27.01.2014-31.12.2014

INVESTMENTTÄTIGKEIT

	2014
	EUR
1. Erträge	
Erträge aus Sachwerten	328.852,30
Summe der Erträge	328.852,30
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-174.854,40
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.900,00
c) Sonstige Aufwendungen	-1.143.418,39
Summe der Aufwendungen	-1.330.172,79
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.001.320,49
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.001.320,49
5. Zeitwertänderung	
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-53.131,05
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-53.131,05
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.054.451,54

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014**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 Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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. 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. Als Verkehrswert ist gem. § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB zum Stichtag der Kaufpreis von EUR 11.925.000 anzusetzen. Der Gesellschaft liegen keine Erkenntnisse über Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren seit dem Stichtag vor.

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 Berichtsjahr 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.

Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 531.

Aufgrund der angestrebten Kapitalstruktur ergibt sich eine Fremdfinanzierungsquote von rd. 60%. Zum Bilanzstichtag ist die Gesellschaft vollständig fremdfinanziert.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 531. Sie betragen 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.

Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich um kurzfristige Mietforderungen gegenüber dem Generalmieter.

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 653), Grunderwerbsteuer (TEUR 417), Konzeption und Koordinierung (TEUR 53) Rechts- und Beratungskosten (TEUR 18) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 18) und übrige Kosten (TEUR 41).

Verbindlichkeiten

Die Bankkredite haben i. H. v. TEUR 0 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und i. H. v. TEUR 3.022 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Alle Bankkredite sind durch Grundschulden besichert.

Die Kredite der Gesellschafterin haben i. H. v. null eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und i. H. v. TEUR 3.963 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 2014 wird ein negatives Eigenkapital von TEUR -984 ausgewiesen. Die Gesellschaft ist somit buchmäßig überschuldet. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 Abs. 2 InsO liegt jedoch nicht vor, da die Fortführung des Unternehmens nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich ist. Die Gesellschaft befindet sich am Beginn der Kapitaleinwerbungsphase. Bei der konzipierten Vergütungsstruktur ist mit einem das Eigenkapital übersteigenden Verlust zu rechnen gewesen. Nach der Unternehmensplanung wird sich der Effekt in nachfolgenden Geschäftsjahren voraussichtlich umkehren.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gem. § 3 Nr. 6 des Gesellschaftsvertrags zum 31.12.2014 wie folgt:

a. Feste Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) eingezahlt:	EUR	7.010,00
b. Variable Kapitaleinlage (Kapitalkonto II) eingezahlt	EUR	63.090,00
c. Agio (Kapitalkonto III) eingezahlt	EUR	0,00
d. Verlustvortragskonto (Kapitalkonto IV)	EUR	-1.001.320,49
Kapitalkonto gesamt	EUR	- 931.220,49
Überleitung zum bilanziellen Eigenkapital:		
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	- 53.131,05
Summe Eigenkapital 31.12.2014	EUR	-984.351,54

Einziger Kommanditist am 31.12.2014 war die Gründungskommanditistin, die eine feste Kapitaleinlage von EUR 530.000,00 und eine zusätzliche variable Pflichteinlage von EUR 4.770.000,00 übernommen hat. Einen Ausgabeaufschlag (Agio) leistet 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 außer der Gründungskommanditistin noch keine Anleger beigetreten.

Die Komplementärin leistet keine Einlage. Für Sie wird lediglich ein Verrechnungskonto geführt, das zum Bilanzstichtag einen Saldo i. H. v. EUR 17.354,17 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 Juni bis Dezember in Höhe von TEUR 329 erzielt.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 174 die langfristige Finanzierung der Immobilie. Davon entfallen TEUR 170 auf das von der Gründungskommanditistin übernommene Darlehen A und TEUR 4 auf das neu von der Bank aufgenommene Darlehen B. Für das Gesellschafterdarlehen C zur Finanzierung der laufenden Kosten sind Zinsaufwendungen i. H. v. TEUR 1 angefallen. Die ausstehende Kaufpreisforderung der Gründungskommanditisten ist unverzinslich.

Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung

Da es sich um eine intern verwaltete Investment-KG handelt, entsteht keine Verwaltungsvergütung. Eine Vergütung an die Verwahrstelle war für das Jahr 2014 noch nicht zu zahlen.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen zurückgestellte Kosten für die Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung (653 TEUR), Kosten für die Fondskonzeptionierung (TEUR 381), Kosten der Kreditbearbeitung (TEUR 31) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 30) und die Vergütung der Komplementärin für Haftung- und Geschäftsführung (TEUR 17).

V. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV**Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)**

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR -1.001.320,49
2. Belastung des Verlustvortragkontos	EUR -1.001.320,49
3. Bilanzgewinn	EUR 0,00

Entwicklungsrechnung (§ 24 Abs. 2 KARBV)

I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	EUR 0,00
1.	Mittelzufluss netto	EUR 70.100,00
a)	Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	EUR 70.100,00
b)	Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	EUR 0,00
2.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	EUR -1.001.320,49
3.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR -53.131,05
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR -984.351,54

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

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 7 Anteile ausgegeben. Dabei handelt es sich ausschließlich um eingezahlte Einlagen der Gründungskommanditistin.

Der Wert des einzelnen Anteils am Bilanzstichtag ergibt sich mit EUR -1.857,27 bei einem Gesamtwert aller Anteile von EUR -984.351,54.

Zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres am 27.1.2014 betrug der Wert des einzigen vorhandenen Anteils null bei einem Gesamtwert von null.

Zur Gesamtkostenquote kann aufgrund des negativen Eigenkapitals zum Bilanzstichtag keine sinnvolle Aussage getroffen werden.

Die Gesellschaft hat keine Rückvergütungen der aus der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen 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, 7. Oktober 2015

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde am 7. Oktober 2015 festgestellt.

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Grünwald

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Januar bis 31. Dezember 2014

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. Der Berichtszeitraum ist vom 27. Januar bis 31. Dezember 2014. 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 Kommanditkapital in Höhe von TEUR 530 ist eingeteilt in 530 Anteile zu 1.000 EUR Nennwert. Im Handelsregister ist eine Haftsumme von € 530.000,00 eingetragen. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht. Im Jahr 2014 wurden noch keine Kommanditanteile an Investoren ausgegeben. Die Gründungskommanditistin hält das gesamte Kommanditkapital.

Die Anlage des Gesellschaftsvermögen 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 „Fondsimmobilie“).

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 2014 betragen TEUR 329.

Eine Verwahrstellenvergütung war für das Jahr 2014 noch nicht zu zahlen. Als Verwahrstelle wurde Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, bestellt.

2. Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz anhaltender Wirtschaftsschwäche in vielen europäischen Ländern hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 stabil entwickelt.

Bei den Transaktionspreisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich 2014 in München und Umland der Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fort.

An den Münchner Hochschulen waren im Wintersemester 2014/2015 mehr Studenten immatrikuliert als im Vergleich zum bisherigen Rekord-Wintersemester 2013/2014.

2.2. Geschäftsverlauf und Tätigkeit der Gesellschaft im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte die wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption der Gesellschaft.

Die Fondsimmoblie wurde am 21. Mai 2014 erworben. Zum 1. Juni 2014 wurde ein Generalmietvertrag mit einem gewerblichem Zwischenmieter mit fest vereinbarter steigender Staffelmiete und Laufzeit bis zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft abgeschlossen.

Das negative Ergebnis im Gründungsjahr ist bedingt durch die einmalig anfallenden Konzeptionierungskosten. Die laufenden Erträge und Kosten entsprechen den Planzahlen.

Aufgrund des negativen Ergebnis ergibt sich ein negativer Wert des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 984. Dies entspricht einem negativen Anteilswert von EUR 1.857.

Bei der konzeptionierten Vergütungsstruktur war im Gründungsjahr mit einem das Eigenkapital übersteigenden Verlust zu rechnen. Nach der Unternehmensplanung wird sich der Effekt in den nachfolgenden Geschäftsjahren voraussichtlich umkehren. Erkenntnisse die gegen einen planmäßigen Geschäftsverlauf sprechen würden sind nach dem Bilanzstichtag nicht aufgetreten.

2.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Geschäftsjahresende EUR 12,7 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 wird. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034. Die anfängliche Jahresnettomiete beträgt im Jahr 2015 (beginnend ab Juni 2015), EUR 328.852 (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 langfristige Bankdarlehen und zum anderen über Darlehen der Gründungskommanditistin, die einen Teilbetrag des Kaufpreises für das SLC in Höhe von EUR 3,9 Mio. zinslos stundet. 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. wurden von der Gründungskommanditistin bis zum 31. Dezember 2014 Einlagen in Höhe von TEUR 70 eingezahlt (hiervon TEUR 7 feste Kapitaleinlage und TEUR 63 Kapitalrücklage).

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

Der Anteilsuflauf zum Geschäftsjahresende ist im Anhang angegeben.

Die Passivseite der Bilanz setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Darlehen bei der HypoVereinsbank/UniCreditbank AG in Höhe von EUR 3,1 Mio., sowie Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 9,4 Mio. Rückstellungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. waren zum Bilanzstichtag vor allem für die noch zu erwartenden fondsabhängige Kosten zu bilden. Das Eigenkapital war negativ. Die Gründungskommanditisten stellt für die Zwischenfinanzierung aller anfallenden Kosten ausreichende Kreditlinien zur Verfügung. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 Abs. 2 InsO liegt jedoch nicht vor, da die Fortführung des Unternehmens nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich ist. Die Gesellschaft befindet sich am Beginn der Kapitaleinwerbungsphase. Bei der konzipierten Vergütungsstruktur ist mit einem das Eigenkapital übersteigenden Verlust zu rechnen gewesen. Nach der Unternehmensplanung wird sich der Effekt in nachfolgenden Geschäftsjahren voraussichtlich umkehren.

2.5. Ertragslage

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres im Gründungsjahr beträgt TEUR -1.001. Den Mieterträgen in Höhe von TEUR 329 stehen Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 175 und sonstige laufende Aufwendungen in Höhe von TEUR 90. Einmalige Kosten für die Konzeptionierung und für Vermittlungsgebühren sind i. H. v. TEUR 1.065 angefallen. In den laufenden Aufwendungen sind Verwaltungskosten i. H. v. TEUR 17 für die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin enthalten. Weder die Fondsgesellschaft noch die Komplementärin beschäftigen eigene Mitarbeiter. Die Geschäftsführer der Komplementärin sind unentgeltlich tätig.

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 und ist konzeptbedingt durch ein negatives realisiertes Ergebnis gekennzeichnet.

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 31.12.2014 ergaben sich nicht. Die vergangenen Monate waren geprägt von der Betreuung des aufsichtsrechtlichen Zulassungsverfahrens. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung war der Verkaufsprospekt noch nicht erstellt.

4. Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum und zur Steuerung dieser Risiken eingesetzte Risikomanagementsysteme (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

Für Anteile an der Gesellschaft existiert kein Handelsplatz der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Es befinden sich keine Vermögensgegenstände im Bestand, die schwer zu liquidieren sind, und für die deshalb besondere Regelungen gelten.

Adressausfallrisiko

Die in der Prognoserechnung angesetzten Mieterträge basieren auf dem abgeschlossenen Mietvertrag mit dem Generalmieter. Dieser Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034 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 bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die vorstehende Grenzen für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Derzeit beträgt die Kreditaufnahme EUR 12,5 Mio. Die wesentliche Ausgabeposition der Fondsgesellschaft stellt daher der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für das Fremdkapital dar. Die Fondsgesellschaft hat zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 7.725.000 aufgenommen bzw. wird diese von der Gründungskommanditistin übernehmen.

Bei der ersten Tranche handelt es sich um das dem Verkäufer der Immobilie gewährte Darlehen der HypoVereinsbank, UniCredit Bank AG, München, (im Folgenden auch „HVB“ genannt), welches die Fondsgesellschaft unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hat (im Folgenden auch „Tranche A“ genannt). Die Übernahme steht ausweislich der Vereinbarung jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zugestimmt hat und der Bank der Fondsprospekt, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag vorgelegt wird. Dies erfolgt erst mit Abschluss des Vertriebsanzeigeverfahrens bei der BaFin. Diese Tranche valutiert im Zeitpunkt der Darlehensübernahme in Höhe von kalkuliert EUR 4.625.000. Nach den Darlehensbedingungen fällt hierauf aufgrund einer Zinsfestschreibung bis 31.12.2017 Zins in Höhe von 6,02 % p. a. an. Eine Tilgung ist bis zu diesem Zeitpunkt in Höhe von EUR 300.000 p. a. vorgesehen. Die Zinssicherung wurde mittels eines sog. Zins-Swaps geregelt. Sollte der Darlehensvertrag vor diesem Zeitpunkt beendet werden, müsste die Gesellschaft einen daraus entstehenden Schaden tragen, woraus nicht kalkulierte Kosten für die Gesellschaft resultieren können. Aus dem Zins-Swap könnte bei sinkenden Zinsen und vorzeitiger Auflösung der Zinssicherung eine Zahlungsverpflichtung für die Gesellschaft entstehen, weil in dieser Konstellation der Zins-Swap einen negativen Wert hat, der bei einer Auflösung der Zinssicherung an die Bank bezahlt werden müsste. Hinsichtlich der vertraglich noch nicht fixierten Anschlussfinanzierung ab dem 01.01.2018 wird mit einem Zins von 3,55 % p. a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Die Tilgung wurde mit dem Beginn der Anschlussfinanzierung annuitätisch zu 1,50 % p. a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p. a. kalkuliert.

Die zweite Tranche mit einer Darlehensvaluta in Höhe von EUR 3.100.000 wurde von der Fondsgesellschaft bei der HVB neu aufgenommen (im Folgenden „Tranche B“ genannt). Hier wird mit einem Zinssatz von 1,30 % p. a. beginnend ab dem 01.06.2015 bzw. ab dem 01.01.2018 mit einem Zins von 3,55 % p. a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Eine Tilgung ist für die Zeit bis zum 31.12.2017 nicht vorgesehen. Ähnlich der Tilgung der ersten Tranche wird ab dem 01.01.2018 annuitätisch in Höhe von 1,50 % p. a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p. a. kalkuliert. Zusätzlich zu den beiden HVB-Darlehenstranchen 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 wird dazu eingesetzt, die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten sowie der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen sowie die Tilgung der oben beschriebenen „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 die Darlehensverträge kündigt. Sollte insbesondere ein Zusammentreffen von Risiken dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Kapitaleinsatz 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 negativen Eigenkapitals am Bilanzstichtag kann für diesen Zeitpunkt keine sinnvolle Aussage bzgl. des Hebels gemacht werden.

Grünwald, 7. Oktober 2015

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

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

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 Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 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 für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 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 und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 7. Oktober 2015

BDO AWT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. D. Schmiederer
Wirtschaftsprüfer

J. Zimmermann
Wirtschaftsprüfer