



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

---

## BERICHT ZUR GESELLSCHAFTER- VERSAMMLUNG VOM 17.07.2009

---

Herr Uwe Duchardt, Prokurist und Fondsmanager der SHB Innovative Fondskonzepte AG, begrüßte als Vertreter der Komplementärin und Versammlungsleiter der Gesellschafterversammlung die Anwesenden.

Vorge stellt wurden

- Frau K. Gnirk  
als Mitarbeiterin des Fondsmanagement und Protokollführerin,
- Herr M. Schottenhammel  
in seiner Funktion als Geschäftsführer der Fondsgesellschaft,
- Herr V. Szichta  
in seiner Funktion als Prokurist der SHB ObjektService AG & Co. KG und Verantwortlicher für die Vermietungsaktivitäten
- Herr K. Habermann  
in seiner Funktion als Steuerberater und Geschäftsführer der Artus Steuerberatungsgesellschaft mbH
- Herr Pittroff  
in seiner Funktion als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin Conventias Treuhand GmbH

und die anwesenden Beiratsmitglieder

- Frau D. Baron (erschien im Laufe der Gesellschafterversammlung)
- Herr J. Doppstadt  
als Beiratsvorsitzender
- Herr B. Bierl
- und entschuldigte Herrn M. Meyer, der terminlich verhindert war.

Auch wurde Herr A. Pfeffer als Vorstandsvorsitzender der SHB AG und Herr J. Hiller als Vertreter einer großen Vermittlungsgesellschaft begrüßt.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

Nach Verlesung der Formalien wurde das allgemeine Umfeld, mit dem die Geschäftsführung des Fonds täglich konfrontiert ist, dargestellt. Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise wurden anhand der Entwicklung des Dax, der Schließung vieler offener Immobilienfonds, des Einbruchs von Transaktionen in einer Größenordnung von minus 75% auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und sinkender Büromieten verdeutlicht. Außerdem gestalten sich Nachkäufe schwierig, da Banken keine Finanzierungen vergeben und zunehmende existenzielle Probleme die Mieter der Fondsimmobilen zu Nachverhandlungen von Mietverträgen zwingen. Darüber hinaus hat sich der Vermietungsmarkt in den letzten Jahren insgesamt stark verändert. Sowohl bei Neuvermietung als auch bei Mietvertragsverlängerung von Bestandsmieter sind seitens des Vermieters im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höhere Investitionen in die Mietflächen notwendig.

Beginnend mit der Darstellung der Vermietungssituation durch Herrn Szichta in seiner Funktion als Prokurist der SHB ObjektService AG & Co. KG und Verantwortlichem für die Vermietung im BusinessPark Stuttgart, präsentierte Herr Duchardt im Anschluss die Gesamtzahlen des Fonds und gab das Wort an Herrn Habermann, der die einzelnen Bilanz- und GuV-Positionen und das steuerliche Ergebnis bekannt gab und kurz erläuterte.

## **Bericht der Geschäftsführung inkl. Vermietungssituation und steuerlichem Ergebnis 2008**

### **Vermietungsbericht**

Herr Szichta gab zunächst anhand des Büroflächenumsatzes, der Leerstandsquote, dem Büroflächenangebot und der Mietpreisentwicklung einen Überblick über die Entwicklung des Büromarktes Stuttgart.

In 2008 betrug die Gesamtvermietungsleistung im Gewerbegebiet des BusinessPark Stuttgart, dem Fasanenhof, ca. 9.900 qm. Diese Zahl fiel, getrieben durch die Anmietung der EnBW von allein 6.500 qm, deutlich höher aus als in den Vorjahren. Von den restlichen 3.400 qm, die dem jährlichen Durchschnitt der Gesamtvermietungsleistung der letzten zehn Jahre entsprechen, entfielen 2.100 qm auf den BusinessPark Stuttgart. Die überwiegende Zahl der Mietverträge wurde mit einer Mietfläche von kleiner 300 qm abgeschlossen. Mit Blick auf das aktuelle Geschäftsjahr berichtete Herr Szichta, dass bisher fünf Mietverträge mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 1.200 qm abgeschlossen wurden bei einer Gesamtvermietungsleistung im Fasanenhof bis zum 30.06.09 von ca. 1.600 qm. Dem gegenüber stehen in den kommenden 12 Monaten auslaufende Mietverhältnisse, die gekündigt bzw. bei denen noch keine Verlängerungsregelungen existieren, mit einem Gesamtvolumen von ca. 4.700 qm.

Der hohe Renovierungsaufwand bei Neuvermietungen wie u. a. Bodenerneuerungen, Elektroarbeiten, Beleuchtung, Teeküchen und Sanitäranlagen sowie anstehende Instandhaltungsmaßnahmen im BusinessPark Stuttgart, namentlich Fassaden und Fenster, wurden anhand von Fotos verdeutlicht. Herr Szichta stellte heraus, dass sich durch den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf eine Vermietung in Höhe der prospektierten Mieten immer schwieriger gestaltet. Sich also der Vermie-



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

tungsmarkt strukturell verändert hat, was noch vor wenigen Jahren nicht absehbar oder vorhersehbar war. So konnte der BusinessPark Stuttgart auch dem Anforderungsprofil der EnBW nicht genügen und unser Objekt schied vorzeitig aus dem Anmietungswettbewerb aus. Die Vertragsverlängerungen der beiden Großmieter 02 und Logica vormals Unilog gestalten sich zudem schwierig. Vor dem Hintergrund der notwendigen Instandhaltungs- und speziell notwendiger Brandschutzmaßnahmen wird vom Fondsmanagement eine Revitalisierung des BusinessPark Stuttgart empfohlen.

Ein Vermietungswettbewerb mit dem benachbarten Debitel Haus, welches seit vielen Jahren leer steht, wurde von Herr Szichta nicht als problematisch erachtet. Die schwerpunktmäßig kleinteilige Vermietung im BusinessPark Stuttgart lässt sich im Debitel Haus derzeit – aber auch künftig – nur sehr schwer und mit hohem Kostenaufwand realisieren. Es müsste ein kompletter Umbau des Hauses erfolgen, da das Debitel Haus aufgrund des damit einhergehenden Verlustes des Baurechts nicht abgerissen werden kann.

Die bereits in der letzten Gesellschafterversammlung angesprochene Integration einer Kindertagesstätte (Kita) im BusinessPark Stuttgart wurde in der Zwischenzeit umgesetzt. Mit Baukosten von ca. 160 T€ und der Verlegung eines Konferenzraumes ließen sich Räumlichkeiten für eine Kita realisieren. Ein Kitaplatz ohne Förderung würde monatlich 1.300 € pro Kind kosten. Für betriebliche Kitas stehen sowohl kommunale als auch EU Fördergelder zur Verfügung. Die weitere Vorgehensweise zur Integration der Kita soll mit der Geschäftsführung in den nächsten Wochen abgestimmt werden.

Zur weiteren Abrundung des Angebotes im BusinessPark Stuttgart erwähnte Herr Szichta abschließend Versuche, Dienstleister wie etwa einen Friseur, eine Reinigung, ein Fitnessstudio, einen Blumenservice oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs im BusinessPark Stuttgart zu integrieren. Herausgestellt wurde, dass dies Maßnahmen sind, die hauptsächlich einen Mehrwert für Bestandsmieter bieten.

### **Darstellung der Fondssituation**

Nach Abschluss des Berichts von Herrn Szichta gab Herr Duchardt einen Überblick über die Situation der Fondsgesellschaft. Neben Mieterträgen in Höhe von ca. 4,6 Mio. € generierte die Fondsgesellschaft im Wesentlichen Erträge aus der Beitragsfreistellung von Verträgen sowie Erstattungen von Gebühren, die die SHB zu tragen hatte sowie aus der Einarbeitung der Betriebsprüfungsergebnisse der Jahre 2001 bis 2003. In Summe beliefen sich die Erträge in 2008 auf ca. 8,6 Mio. €. 350 T€ wurden für Neu- und Anschlussvermietungen aufgewendet. Um Sondereffekte – in Form der Erträge aus der Betriebsprüfung und den Abschreibungen – bereinigt, ergab sich ein Überschuss in Höhe von ca. 2 Mio. €. Hervorgehoben wurden die hohen Tilgungsleistungen, die durch den Zufluss der Anspargelder, geleistet werden konnten. Eine hohe Tilgungsleistung erhöht gleichzeitig die Sicherheit und Substanz des Fonds.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

### **Jahresabschluss und steuerliches Ergebnis**

Im Anschluss erklärte Herr Habermann als Geschäftsführer der Artus Steuerberatungsgesellschaft die sowohl als steuerliche Beraterin der Fondsgesellschaft fungiert sowie den Jahresabschluss erstellt, die einzelnen Positionen des Jahresabschlusses und das steuerliche Ergebnis 2008. Alle Positionen der Bilanz und der GuV wurden ausführlich erläutert.

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft liegt in 2008 bei einem Überschuss von 218.625,55 €. Für die Kommanditisten ergeben sich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von + 0,28% des eingezahlten Kapitals. Herr Habermann erklärte, dass die geänderten Ergebnismitteilungen für die Jahre 2001-2003 den Anlegern in den nächsten Monaten zugehen werden.

### **Fragen**

Im Rahmen einer Frage zu den Mietgarantieleistungen wurde erklärt, dass die Gesellschaften mit denen ein Erstvermietungs- bzw. ein Mietausfallgarantievertrag abgeschlossen wurde an der Fondsgesellschaft mit einem Kommanditanteil in Höhe von jeweils 950 T€ beteiligt sind. Alle den Garanten aus diesen Kommanditanteilen zustehenden Gewinnansprüche sind an die Fondsgesellschaft abgetreten und mit den Garantieansprüchen dieser zu verrechnen. Auf eine Frage zu den Auswirkungen der Ausschüttungsreduzierung in diesem Zusammenhang wurde erklärt, dass der Verrechnungsbetrag in Höhe der Ausschüttung die Forderung seitens des Fonds mindert, ein Liquiditätszufluss aber nicht erfolgt. Es handelt sich rein um einen handelsrechtlichen Ertrag, dem nicht unmittelbar Liquidität gegenübersteht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abschreibung der Forderungen aus Garantieleistungen in einer Höhe von ca. 627 T€ aus rechnungslegungstechnischen Gesichtspunkten erfolgt ist. Die Ansprüche seitens der Fondsgesellschaft bestehen fort und es wird weiter versucht diese einzutreiben. Eine Klärung der Frage, ob nur die Ausschüttungen oder auch die Anteile abgetreten sind, wird von Seiten der Geschäftsführung erfolgen.

### **Bericht des Beirats**

Herr Doppstadt als Beiratsvorsitzender wies nach Nennung der Mitglieder des Beirats, in Person D. Baron, B. Bierl, M. Meyer und Herr Doppstadt selbst, darauf hin, dass eine Neuwahl des Beirats bereits auf der Gesellschafterversammlung des Jahres 2008 hätte erfolgen müssen. Ein Abbruch dieser Versammlung aber dazu führte, dass Mangels Neuwahl gemäß der Geschäftsordnung der Beirat im Amt blieb. Eine Neuwahl muss entsprechend am heutigen Tage erfolgen. Herr Doppstadt erklärte, dass seit der letzten Gesellschafterversammlung neben regelmäßigem telefonischem Austausch zwischen den Beiratsmitgliedern als auch mit der Geschäftsführung eine Beiratssitzung am 25.05.09 stattgefunden hat. Ergänzend einzelne Beiratsmitglieder sich unabhängig voneinander ein Bild vom Zustand der Immobilie in Stuttgart gemacht haben.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

In der Beiratssitzung wurden verschiedene Themenbereiche, die u. a. auch der Vorbereitung der Agenda auf der Gesellschafterversammlung dienten, erörtert. Ausgangspunkt war der Jahresabschluss zum 31.12.2008 sowie die allgemeine Entwicklung des Fonds. Darüber hinaus insbesondere auch die Vermietungssituation der Immobilien und Instandhaltungsmaßnahmen. Herr Doppstadt betonte, dass eine sogenannte „Quick and Dirty“ Lösung als der schlechtere Weg angesehen wurde. Diese Lösung sah vor, dass eine Vermietung der Büroflächen zu einem deutlich geringeren Mietpreis in Höhe von ca. 6 €, bei gleichzeitiger Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen durch die Mieter, erfolgt. Insbesondere vor dem Hintergrund eines möglichen Imageschadens und im Hinblick auf den langfristigen Werterhalt der Immobilie wurde diese abgelehnt. Ein weiteres Thema waren verschiedene Optionen zur Einrichtung einer Kindertagesstätte im BusinessPark Stuttgart. Ausführliche Diskussionen gab es über die zukünftige Ausschüttungspolitik, die als Tagesordnungspunkt der Gesellschafterversammlung aufgenommen wurde.

Herr Doppstadt bedankte sich bei dem Fondsmanagement für die immer offene und konstruktive Zusammenarbeit sowie bei seiner Kollegin und den Kollegen, speziell Herrn Martin Meyer, der sich nicht wieder zur Neuwahl stellte.

### **Erörterung der künftigen Ausschüttungsstrategie**

Herr Duchardt wies darauf hin, dass zu diesem Punkt kein Beschluss zu fassen ist. Die Erörterung der künftigen Ausschüttungsstrategie aber vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise eine besondere Bedeutung hat. Die Geschäftsführung sieht ihre Aufgabe in der Optimierung der Sachwerte und in dem Schutz der Anleger. Herr Duchardt betonte, dass nicht nur den Immobilien des SHB Fonds oder aller Immobilienfonds, sondern dem gesamten Immobilienbestand in Deutschland, mit dem der Fonds unmittelbar konkurriert, schwere Zeiten bevorstehen. Die Ursache hierfür aber nicht die Konjunkturlage allein sei, sondern der Vermietungsmarkt insgesamt einen strukturellen Wandel erfährt, der die Nachfrage-/Mieter-Seite nicht in unerheblichem Maße begünstigt.

Es wurde herausgestellt, dass bisher, ausgenommen in 2008, immer in prospektierter Höhe ausgeschüttet wurde, unabhängig vom handelsrechtlichen Ergebnis. Diese Vorgehensweise ist gesellschaftsvertraglich gemäß einem Gutachten eines Rechtsprofessors nicht zu beanstanden. Herr Duchardt betonte, dass die Vorgehensweise der Vergangenheit aber nicht zwangsläufig die der Zukunft bzw. das zukünftig Richtige sein muss. Die Rendite setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen. Aus der laufenden Rendite, sprich den jährlichen Erträgen, und der Schlussrendite, d. h. der Rendite aus dem Verkauf der Immobilien. Die Geschäftsführung des Fonds hat eine besondere Verantwortung, da es verschiedene Anlegergruppen im Fonds gibt, die Einmalzahler und die Ratenzahler, und somit unterschiedliche Interessenslagen. Jeder Anlegergruppe gegenüber ist die Geschäftsleitung gleichermaßen verpflichtet. Es muss sichergestellt werden, dass den thesaurierten Ausschüttungen am Ende der Laufzeit auch ein realer Wert gegenübersteht. Das ist dann der Fall, wenn alle Anleger am Ende ihr Kapital zurückbekommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei unveränderter Ausschüttungsstrategie, dies nicht mehr mit der notwendigen Sicherheit gewährleistet werden kann. Das Erfordernis einer Änderung der Strategie wurde seitens der Geschäftsführung mit Nachdruck zum Ausdruck gebracht.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

Herr Duchardt hob hervor, dass in der Gesellschafterversammlung ein Stimmungsbild darüber gefunden werden soll, welcher Kurs künftig – insbesondere kurz- und mittelfristig – eingeschlagen werden soll.

Es wurden verschiedene Handlungsalternativen zur Optimierung der Sachwerte, die bereits den Beiräten während einer Beiratssitzung vorgestellt wurden, aufgezeigt. Die verfügbare Liquidität ausgehend vom Jahresabschluss liegt in 2008 bei ca. 2,1 Mio. €. Dieser Wert wurde bereits um die Sondereffekte aus der Betriebsprüfung der Jahre 2001-2003 und Gebäudeabschreibungen bereinigt. Es folgte der Hinweis, dass die Liquidität nur einmal investiert werden kann und deshalb eine bzw. mehrere Alternativen aus den folgenden ausgewählt werden müssten.

Als Alternativen wurden folgende Erläuterungen vorgestellt:

#### **1. Immobilieninvestitionen zur Sanierung und Modernisierung**

Durchführung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen um wettbewerbsfähig zu bleiben hinsichtlich Neu- und Weitervermietungen. In naher Zukunft sind hohe Investitionen in Brandschutzmaßnahmen notwendig, deren ungefähre Höhe bis Ende des dritten Quartals feststehen soll.

#### **2. Rückkauf von Anteilen ausscheidungswilliger Kommanditisten**

Es wurde erklärt, dass grundsätzlich innerhalb der Anlegergemeinschaft unterschiedliche Meinungen zur weiteren Entwicklung des Fonds vorherrschen. Einige Anleger sehen Entwicklungschancen für den Fonds, andere nicht. Letztere befürchten teilweise gar das vollständige Scheitern ihrer Beteiligung mit komplettem Kapitalverlust. Diesen Anlegern könnte das Angebot gemacht werden, ihre Anteile zu einem, unabhängig vom tatsächlichen Wert der Beteiligung, festgelegten Preis zu verkaufen. Da der Fonds diese Anteile nicht selbst zurückkaufen würde, müsste gegebenenfalls ein Makler oder eine eigens gegründete Gesellschaft eingeschaltet werden. Laut den bisher vorliegenden Informationen ist eine technische Umsetzung möglich.

#### **3. Nachkauf weiterer Immobilien**

Im jetzigen Marktumfeld eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, speziell in Bezug auf die Finanzierungsbeschaffung. Ein Nachkauf soll grundsätzlich aber weiterhin im Auge behalten werden.

#### **4. Wertpapier-Käufe**

Hier wird seitens der Geschäftsführung eher abgeraten, speziell in der jetzigen Marktsituation. Grundsätzlich müsste hier zunächst eine Einigung über die Risikoklasse herbeigeführt werden, um im Anschluss das Papier konkret festzulegen. Zu viele unterschiedliche Meinungen und Interessen dürften eine einheitliche Mehrheitsbildung eher schwierig gestalten.

#### **5. Zusätzliche Tilgung für schnellere Entschuldung**

Nutzung der vereinbarten Finanzierungslaufzeit bis 2014 zur frühzeitigen Tilgung und somit zur schnellen Entschuldung der Immobilien. Entscheidend ist hier das Zinsniveau zum Zeitpunkt des Ablaufs des Darlehens, worüber zum jetzigen Zeitpunkt unterschiedliche Erwartungshaltungen bestehen. Diese Option sollte rechtzeitig aufgebaut werden, um zum richtigen Zeitpunkt die nötige Liquidität zur Verfügung zu haben.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

## 6. Verkauf oder Einbringung

Verkauf der Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist oder aber Einbringung der Immobilien in einen größeren Topf von Immobilien, z. B. in Form eines „forward purchase deals“ (eines Verkaufes mit Eigentumsübergang in der Zukunft) oder der Einbringung in einen REIT oder eine ähnliche Institution. Mehr Informationen können derzeit nicht gegeben werden, da die Überlegung sich in einem Anfangsstadium befindet. Ziel wäre in jedem Fall das Teilen von Chancen und Risiken – die neue, größere Eigentümergemeinschaft würde die Risiken und Chancen eines größeren Immobilienportfolios teilen. Grundsätzlich geht man bei diesen Überlegungen davon aus, dass eine größere Masse mit geringeren Risiken, aber höheren Einsparpotential einhergeht.

## 7. Weitere Auszahlungen/Thesaurierungen

Diese Variante kommt weder den Immobilien noch dem Fonds-Anteilswert zugute. Es handelt sich laut der Geschäftsleitung eher um eine konsumtive Alternative, die nicht als wirkliche Alternative angesehen wird. Die persönlichen Ziele einzelner Anleger hinsichtlich des Aufrechterhaltens laufender Auszahlungen werden von der Geschäftsleitung zwar anerkannt, müssen aber hinter die Gesamtbelange des Fonds, – insbesondere der Interessen der Ansparer/Ratenzahler – zurücktreten.

Herr Duchardt stellte heraus, dass mit diesen Alternativen grundsätzlich sehr anspruchsvolle Themen angesprochen wurden. Die Geschäftsleitung empfiehlt in Abstimmung mit den Beiräten den Alternativen

- Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten inkl. notwendiger Brandschutzmaßnahmen hinsichtlich der Immobilien
- Sondertilgungen ab 2013/2014
- Rückkauf von Anteilen

den Vorzug zu geben.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

Herr Duchardt erbat aus dem Kreis der Anwesenden Anregungen und Meinungen und eröffnete die Diskussion zu diesem Thema.

Aus dem Kreis der Anwesenden kam die Frage, ob die bisherigen Ausführungen im Ergebnis zum Ausschüttungsstopp führen. Herr Duchardt hob hervor, dass weitere Ausschüttungen seitens der Geschäftsleitung als sehr bedenklich eingestuft werden. Bei weiteren Ausschüttungen ist es fraglich, ob dem Fonds angesichts der aktuellen wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen in Deutschland in Zukunft jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um jederzeit den Herausforderungen eines „härter“ werdenden Immobilienmarktes gerecht zu werden und damit die Investition nachhaltig für die Gesellschafter sichern zu können. Jedes Prozent Ausschüttung pro Jahr belastet den Fonds mit ca. 800 T€. Mangels Durchsetzbarkeit der Mietindexierungen und weiterem Mietsteigerungspotential in naher Zukunft sowie auslaufender Mietverträge wird sich die Ertragslage des Fonds voraussichtlich nicht kurzfristig verbessern lassen.

Es wurde von mehreren Anwesenden betont, dass eine Ausschüttung zwar sicherlich weiterhin möglich wäre aber im gegebenen Marktumfeld zur Vorsorge dringend ein Aufbau der Liquiditätsreserve empfohlen wird.

In das Protokoll mit aufgenommen werden sollte – auf Aufforderung eines Gesellschafters – die (seine) Aussage, dass im Schnitt der Büroleerstand 6,2% beträgt, der BPS aber einen Leerstand von 20% aufweist. Hierin steckt Ertragspotential zur Verbesserung der Situation und sollte auch als solches gesehen werden.

Es wurde von Seiten der Vermietung nochmals darauf hingewiesen, dass die jährliche Vermietungsleistung im Fasanenhof über die letzten Jahre durchschnittlich ca. 3.000 qm betrug. Davon bereits über 2.000 qm auf den BPS entfallen. Eine erhöhte Vermietungsleistung nur durch Revitalisierung der Gebäude möglich wäre. Es wurde auf EnBW verwiesen, mit denen Mietverhandlungen geführt wurden, aber BPS den gewünschten Standard nicht erfüllen konnte. Ein entsprechender Standard hätte nur mit deutlich erhöhten Investitionen erreicht werden können.

Hinsichtlich der Modernisierungskosten war zum Zeitpunkt der Auflage des Fonds die Verschiebung vom Vermieter- zum Mietermarkt nicht vorhersehbar. Unter den jetzigen Marktgegebenheiten sind die bei Auflage des Fonds angesetzten Werte nicht mehr erzielbar. Zudem hat der Ausfall der Mietgaranziezahlungen zu erheblichen Ertragseinbußen und zu zusätzlichen Kosten aufgrund der notwendigen eigenen Vermietungsmaßnahmen geführt, zu deren Übernahme sonst der Garant verpflichtet gewesen wäre. Dies waren Aufwendungen, die nicht vorhersehbar waren.

Der Beirat hat darauf hingewiesen, dass derzeit besser auf Ausschüttungen verzichtet werden sollte, um Liquidität aufzubauen und den Wert der Immobilie durch Sanierungen erhalten bzw. steigern zu können. Herr Duchardt gab an dieser Stelle nochmals zu bedenken, dass jeder Euro der zukünftig ausgeschüttet werde nicht mehr zur Investition zur Verfügung steht. Zum derzeitigen Zeitpunkt bestehen gefestigte Einschätzungen darüber, dass ein siebenstelliger Betrag für Brandschutzmaßnahmen zu investieren ist. Die Planung möglicher Sanierungsmaßnahmen aber noch zu weit am



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

Anfang stehe, um das notwendige Investitionsvolumen zur Sanierung der Immobilien konkreter zu definieren. Die Geschäftsleitung werde bis Ende des 3. Quartals 2009 einen konkreten Sanierungsplan erarbeiten und diesen mit dem Beirat erörtern.

Aus dem Kreis der Anwesenden kam der Hinweis, dass ein Anteilsverkauf bei einem Ausschüttungsstopp nur schwer zu realisieren ist. Zudem ist ein Ausschüttungsstopp aus Vertriebsicht sehr schwierig zu begründen. Es wurde die Frage gestellt, ob man nicht eine Kompromisslösung in Form einer 1-1,5% Ausschüttung anstreben kann. Auch hieraus ergäbe sich bereits ein Liquiditätsvorteil für die Fondsgesellschaft, der in Form von Sanierungsmaßnahmen Verwendung finden könnte.

Ebenfalls aus dem Anwesendenkreis kam die Anmerkung, dass Informationen über einen anderen Fonds vorliegen würden, dessen Objekt ca. acht Jahre älter ist. Die Anleger sich für einen Ausschüttungsstopp über 5-6 Jahre entschieden haben. Die Sanierungsarbeiten sollen in zwei Jahren weitestgehend abgeschlossen sein und die Ausschüttungen wieder vorgenommen werden. Die Maßnahme wurde als ein teurer und langer Weg beschrieben, der aber gegangen werden musste.

Es kam weiterhin der nachdrückliche Hinweis, dass aus Vertriebsicht zur Kundenbindung eine Ausschüttung in Höhe von 1 % notwendig wäre. Es wäre aus Vertriebsicht ein sehr großer Unterschied zu einem Ausschüttungsstopp und schließlich würde die Zinsbelastung des Fonds trotz Ausschüttung deutlich sinken.

Herr Duchardt beendete die Diskussion mit einer Zusammenfassung. Er hielt fest, dass der Geschäftsführung deutlich geworden ist, dass ein Teil der Anwesenden eine Beibehaltung einer Teilausschüttung einem Ausschüttungsstopp vorzieht. Grundsätzlich die Notwendigkeit der Maßnahme aber nicht in Frage gestellt wird. Eine endgültige Information über die weitere Vorgehensweise wurde den Anlegern und Vermittlern im dritten Quartal 09 angekündigt sowie eine Argumentationshilfe für die Vermittler versprochen. Die Frage, ob ein Ausschüttungsstopp grundsätzlich bereits im Dezember umgesetzt werden kann wurde bejaht.

### **Künftige Geschäftsführersituation**

Zu diesem Punkt erklärte Herr Duchardt, dass in der aktuellen Situation der Geschäftsführer der Fondsgesellschaft, Herr Markus Schottenhammel, gleichzeitig Prokurist beim Initiator, der SHB Innovative Fondskonzepte AG ist. Diese Situation in guten Zeiten aufgrund geringer Kostenbelastungen gut für den Fonds ist, bietet sie in schlechteren Zeiten aber Raum für einen latenten internen Interessenskonflikt. Je härter die Zeiten werden, desto schneller würde man in dieser Situation zwischen die Fronten geraten. Aus diesem Grund wäre die Zielsetzung der Geschäftsleitung, in absehbarer Zeit einen neuen Geschäftsführer zu finden der ausschließlich der Fondsgesellschaft verpflichtet ist und auch nur von dieser bezahlt wird. Vorschläge werden aus Reihen der Anwesenden gern entgegengenommen.



Innovative Fondskonzepte AG & Co.  
BusinessPark Stuttgart KG

Abschließend wurden von Seiten der Anwesenden und der Geschäftsführung die gute Arbeit und der hohe Einsatz des Beirats für die Belange des Fonds hervorgehoben.

Herr Duchardt bedankte sich für die Anwesenheit der Anleger, hob die Wichtigkeit des Austausches der Geschäftsleitung mit den Anlegern hervor und beendete die Gesellschafterversammlung.

München, den 12.08.2009

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Schottenhammel'.

SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. BusinessPark Stuttgart KG  
vertreten durch den Geschäftsführer Markus Schottenhammel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uwe Duchardt'.

ppa.

SHB Innovative Fondskonzepte AG

vertreten durch den Prokuristen, Fondsmanager und Versammlungsleiter Uwe Duchardt