



## DIA-FONDS Nr. 16



Büro- und Geschäftshaus „Altmarkt-Arkaden“, Magdeburg

Fondsdaten im Überblick	
Emissionsjahr	1994/1996
Verkauft	2009
Prospektiert von	1997 bis 2021
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Anzahl der Gesellschafter	367

### Fondsentwicklung

Die Gesellschaft hat im historischen Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg in Sachsen-Anhalt einen der großen Bürokomplexe aus den 70er Jahren übernommen und daraus eine moderne, vielseitig verwendbare Büroimmobilie entwickelt.

Die Altmarkt-Arkaden mussten erfahren, dass Wirtschaftsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung in den neuen Bundesländern unterhalb der Erwartungen der frühen 90er Jahre und des Standards vergleichbarer Landeshauptstädte in anderen Bundesländern blieben.

An die Stelle der ursprünglich als Mieter vorgesehenen Finanzdienstleistungskonzerne (Banken, Versicherungen) ist die öffentliche Hand getreten: Seit 2002 nutzte die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 80 % der Fläche. Im Zusammenhang mit dem bis 2017 geschlossenen Mietvertrag waren Baumaßnahmen erforderlich, die weiteres Kapital erforderten. Der Gesellschaft ist es gelungen, gemeinsam mit den Anlegern (die Ausschüttungen früherer Jahre wieder zur Verfügung gestellt haben) und mit dem Finanzierungsinstitut eine Restrukturierung der Finanzierung aufzubauen.

Die Gesellschaft hat den mit dem späteren Erwerber der Darlehensforderung (Finanzinvestor) vereinbarten Kapitaldienst geleistet. Auszahlungen auf das Eigenkapital waren nicht möglich.

Sie hat zum Jahreswechsel 2009/10 das Bürohaus an die Landeshauptstadt Magdeburg verkauft. Der Verkaufserlös hat im Rahmen der bestehenden Vereinbarung mit dem Finanzinvestor die vollständige Ablösung der Darlehen ermöglicht. Die Gesellschaft wurde 2012 beendet.

Finanz- und Investitionsplan (TEUR)	Soll	Ist
Agio	800,17	736,72
Eigenkapital ohne Agio	16.003,44	14.734,41
Fremdkapital brutto	23.161,52	22.946,78
Investitionsvolumen	39.965,13	38.417,91
<b>Ausschüttungen</b>		
Ausschüttungen in % prosp. Zeitraum***	57,50	0,00 **
Ausschüttungen abs. prosp. Zeitraum (TEUR)***	9.201,98	0,00 **
Ausschüttungen in % kumuliert	-	0,00 **
Ausschüttungen abs. kumuliert (TEUR)	-	0,00 **
<b>Steuerliche Ergebnisse (in %)</b>		
negative steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	109,36 *
prosp. Zeitraum***	105,00	109,36 *
steuerpflichtige Ergebnisse kumuliert	-	0,00 *
prosp. Zeitraum***	0,00	0,00 *
<b>Beteiligung EUR 100.000</b>		
Einzahlung inkl. Agio	105.000,00	105.000,00
Ausschüttungen prosp. Zeitraum***	57.500,00	0,00
Steuerrückflüsse prosp. Zeitraum***	52.500,00	54.678,00
Steuerzahlungen prosp. Zeitraum***	0,00	0,00
Kapitalrückfluss prosp. Zeitraum***	110.000,00	54.678,00
Ausschüttungen kumuliert	-	0,00
Steuerrückflüsse kumuliert	-	54.678,00
Steuerzahlungen kumuliert	-	0,00
Kapitalrückfluss kumuliert	-	54.678,00
Rendite nach Steuern (Methode interner Zinsfuß, vgl. Seite 7)		-

\* Betriebsprüfung bis einschließlich 2004 erfolgt, Festsetzungsverjährung bis einschließlich 2005 eingetreten

\*\* Ausschüttungen der Jahre 1998/1999 in Höhe von insges. 5 % wurden 2002 im Rahmen der Sanierung zurückgeführt

\*\*\* bis Verkauf des Bürogebäudes 2009