



Immobilien-Fonds Nr. 26

Bericht über das Geschäftsjahr 2006

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Dresden-Gorbitz KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2006	2
1. Allgemeines	2
2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2006	2
3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2006	3
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2006	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	3
4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	8
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	8
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2006.....	8
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen:.....	9
5. Ausschüttung 2006.....	11
6. Steuerliches Ergebnis 2006	12
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007	13
8. Kapitalbindung per 31.12.2006	14
9. Zweitmarkt.....	14
II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2007	15
1. Status des Objekts.....	15
2. Vermietungsstand.....	16
3. Nebenkosten	21
4. Gewährleistung/Sanierung Parkdeck Ebene 2.....	21
5. Voraussichtliche Ausschüttung 2007	22
III. Bericht des Beirates vom 20.08.2007	23
IV. Gesellschafterbeschlüsse 2005.....	26
V. Jahresabschluss 2006.....	27
1. Bestätigungsvermerk	27
2. Bilanz zum 31.12.2006	28
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2006.....	30
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006	31
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2006.....	32
VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2006	35

1. Allgemeines

Derzeit sind 95,3 % aller Flächen vermietet. Im Berichtsjahr wurden **359 m²** neu vermietet und Verträge mit bisherigen Mietern über eine Fläche von insgesamt **1.755 m²** verlängert.

Über den aktuellen Vermietungsstand informieren wir Sie im Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2007 (Abschnitt II.).

2. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2006

Eine ausführliche Darstellung der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes mit den bis dahin entstandenen Abweichungen erhielten Sie im Rundschreiben Nr. 11 vom 03.03.2000 (siehe Seite 3). Im Jahr 2006 fielen nachträgliche Kosten für eine Handelsregisterersteintragung an; ferner waren nach § 15a Umsatzsteuergesetz letztmals Vorsteuern an das Finanzamt zurückzubezahlen (zusammen: T€ 0,1).

Aus der endgültigen Abrechnung mit dem Mietgaranten nach Ablauf der 10jährigen Garantiezeit flossen der Fondsgesellschaft weitere netto T€ 82,5 zu. Hierbei liegt handelsrechtlich eine nachträgliche Kaufpreisminderung vor, die den der Fondsgesellschaft zustehenden Anteil aus ursprünglich TDM 3.300 betrifft, der für Mietgarantiezahlungen zur Verfügung stand. Dieser Betrag wurde im Rahmen der kaufvertraglichen Regelungen zu 69,70 % von der Verkäuferseite und zu 30,30 % von der Fondsgesellschaft als Teil des Kaufpreises bereitgestellt. Die getroffene Vereinbarung sieht vor, dass verbliebene Mittel nach Beendigung der Mietgarantiezeit im gleichen Verhältnis, wie sie damals zur Verfügung gestellt wurden, an die beiden Vertragsparteien zurückbezahlt werden. Da bereits bald nach Eröffnung des SACHSEN FORUM im Jahr 1996 aufgrund der frühzeitig erreichten Vollvermietung feststand, dass der Großteil des Budgets nicht für Mietgarantiezahlungen herangezogen werden muss, wurde eine erste Auskehrung nicht benötigter Mittel von T€ 448,9 bereits im Jahr 1998 für eine Sonderausschüttung von 2,0 % bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio verwendet.

3. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2006

	lt. Prospekt	an geänderten Kaufpreis angepasste Prospektwerte	lt. Jahres- abschluss	Differenz *
	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	2.606,3	2.555,8	1.672,2	- 883,6
Mietausfallwagnis	104,2	104,2	2,0	+ 102,2
	2.502,1	2.451,6	1.670,2	- 781,4
Zinseinnahmen	211,6	211,6	132,0	
Verzinsung der Investitionseinsparung		50,5		
	211,6	262,1	132,0	- 130,1
Summe Einnahmen	2.713,7	2.713,7	1.802,2	- 911,5
Annuität	1.397,2		1.266,1	+ 131,1
Reparaturaufwand	458,1		74,5	+ 383,6
Nebenkosten	47,2		88,7	- 41,5
Prüfungskosten Jahresabschluss	5,1		5,1	0,0
Verwaltungskosten	117,3		117,3	0,0
Summe Ausgaben	2.024,9		1.551,7	+ 473,2
Einnahmenminderung				- 911,5
Ausgabenminderung				+ 473,2
= Liquiditätsminderung aus laufender Rechnung 2006				- 438,3
Informatorisch: Darlehensstand zum 31.12.2006	14.669,3		14.638,0	+ 31,3

* Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prospektwert
 Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: - T€ 883,6 (Mindereinnahme)

Die Sollmiete von T€ 2.451,6 errechnet sich aus der prospektierten Miete von T€ 2.606,3 abzüglich des Mietausfallwagnisses (T€ 104,2) und der Korrekturposition von T€ 50,5 aufgrund der Kaufpreisminderung.

Nach dem Auslaufen der 10-Jahresmietverträge verzichteten wir erstmals auf die an dieser Stelle gewohnte Mieteraufstellung für das abgelaufene Geschäftsjahr. Zudem haben sich im Laufe der letzten Jahre einige Flächenverschiebungen ergeben, die einen Vergleich zwischen den kaufvertraglich vereinbarten und den tatsächlichen Mieteinnahmen nicht sehr aussagekräftig erscheinen lassen. Unter Abschnitt II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2007 finden Sie wie üblich eine aktuelle Mieterliste.

Bis auf das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter KONSUM DRESDEN eG und mit Fachärzten über zwei Praxen sind alle 10jährigen Mietverträge spätestens im Berichtsjahr ausgelaufen. Nur einige wenige Mieter haben ihr Optionsrecht ausgeübt und das Mietverhältnis zu den bestehenden Bedingungen fortgesetzt. In der überwiegenden Anzahl von Fällen konnten die Mieter nur durch eine Anpassung des Mietpreises im Objekt gehalten werden. Ohne Be-

rücksichtigung von sonstigen Einnahmen aus Standmieten, Werbeanlagen und der Vermietung von Stellplätzen im Parkhaus (zusammen: T€ 33,9) gingen die Mieterlöse für die Laden-, Büro- und Praxisflächen gegenüber dem Vorjahr um T€ 152,4 zurück.

Ein wesentlicher Betrag hiervon (T€ 66,6) entfällt auf geringere Einnahmen in Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Mietverträge mit der Deutschen Bank und der Dresdner Bank. Handelsrechtlich wurde der Teil der Ausgleichszahlungen, der den Mietausfall bis zur regulären Beendigung der Mietverhältnisse betrifft, abgegrenzt und auf die betreffenden Jahre verteilt. Da die beiden Mietverhältnisse bis zum 31.03.2006 bzw. 30.06.2006 gelaufen wären, sind im Berichtsjahr auch nur die Mieten für ein bzw. zwei Quartale zu erfassen, also entsprechend geringere Einnahmen als in den Vorjahren.

Der größte Teil der Mindermieteinnahmen jedoch ist auf ungünstigere Konditionen bei Vertragsverlängerungen nach dem Auslaufen der 10-Jahres-Mietverträge zurückzuführen, während sich die geringfügig höhere Leerstandsrate nur unwesentlich ausgewirkt hat.

Nachfolgend wird über Neuvermietungen bzw. Veränderungen im Jahr 2006 bei bestehenden Mietverhältnissen berichtet:

Ebene 1:

Laden Nr. 1 Herr Jörg Thomas mit 231 m² (Gaststätte)

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Gastwirt Hans Wagner zum 30.09.2005 konnte mit Herrn Jörg Thomas relativ schnell ein Nachmieter gefunden werden. Nach umfangreichen Renovierungs- und Umbauarbeiten, die in Höhe von T€ 21,8 von der Fondsgesellschaft zu übernehmen waren, eröffnete Herr Thomas unter dem neuen Namen Restaurant „Schlemmer Eck“ im Juni 2006 die neu gestalteten Gasträume. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit bis 30.06.2011 vor. Die monatliche Miete beträgt € 5,00/m² (im 1. Mietjahr € 4,00/m²) und liegt damit geringfügig unter dem früheren Mietzins (€ 5,11/m²). Das Mietverhältnis verläuft bisher völlig problemlos. In den Sommermonaten lädt ein sehr ansprechend gestalteter Außenbereich, der zum Mietgegenstand gehört, die Kunden des SACHSEN FORUM zur Einkehr ein.

Laden Nr. 7b Frau Regina Becker mit 27 m² (Musikhandel mit MC, CD und Video)

Mit Vereinbarung vom 31.08.2006 wurde das Mietverhältnis mit Frau Regina Becker um drei Jahre bis zum 31.12.2009 verlängert. Die monatliche Miete beträgt ab 01.01.2007 € 10,00/m² (bisher: € 12,78/m²).

Ebene 2:

Laden Nr. 1 Deutsche Post Immobilien GmbH mit 373 m²

Das Mietverhältnis mit der Deutschen Post Immobilien GmbH über die Postfiliale im SACHSEN FORUM wurde mit Vereinbarung vom 20.02.2006 bis zum 30.06.2009 verlängert. Die monatliche Kaltmiete beträgt ab 07.05.2006 € 10,50/m² und liegt damit erheblich unter dem bisherigen Mietzins (€ 15,36/m²). Nur unter diesem Zugeständnis war die Deutsche Post überhaupt bereit, die einzige Postfiliale in Dresden-Gorbitz weiter aufrecht zu erhalten. Ende 2006 wurde die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft mit der Absicht der Deutschen Post konfrontiert, trotz einer vertraglich verankerten Betreiberpflicht, die Filiale zu schließen und künftig lediglich eine Postagentur im Schreibwarengeschäft von Frau Rahe im Außenbereich der Ebene 1 zu betreiben. Unabhängig hiervon sollten die Mietzahlungen für die dann leer stehende Postfiliale vertragsgemäß fortgeführt werden. Nach langwierigen Verhandlungen

hat sich die Geschäftsführung entschlossen, auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit der Mieterin hinsichtlich der Einhaltung der vertraglichen Bestimmungen zu verzichten und dem Vorhaben der Deutschen Post zuzustimmen. Trotz der Tatsache, dass die ohnehin schwach frequentierte Ebene 2 durch den Wegfall der Postfiliale noch mehr an Attraktivität verliert, hält die Geschäftsführung diesen Schritt für eine vertretbare Entscheidung, weil die Deutsche Post in den bisherigen Räumen an Stelle der bisherigen Nutzung den Zustelldienst für den gesamten Stadtteil konzentriert hat und zudem in Aussicht gestellt hat, das Mietverhältnis unter Beibehaltung der jetzigen Nutzung über den 30.06.2009 hinaus zu verlängern.

Laden Nr. 8 Herr Jürgen Thäle mit 183 m² (Apotheke)

Das Mietverhältnis mit Herrn Jürgen Thäle hat sich mangels Kündigung automatisch um 5 Jahre bis zum 30.06.2011 zu den gleichen Konditionen (monatliche Miete: € 21,52/m²) verlängert.

Ebene 3:

Praxis Nr. 2/3 Frau Dr. Zdenka Tittelova und Herr Dr. Frank Schenderlein mit 165 m²

Mit Schreiben vom 14.09.2006 kündigten die beiden Frauenärzte das Mietverhältnis zum 31.07.2007. Mit dem Hinweis, in einem benachbarten Ärztehaus vergleichbare Räumlichkeiten für monatlich € 5,00/m² anmieten zu können, wurde das Angebot der Fondsverwaltung von € 8,00/m² verworfen. Da eine alternative Vermietung an einen Neurologen scheiterte, ist es als Erfolg zu werten, dass nach langwierigen Verhandlungen doch noch eine Einigung mit den Frauenärzten über einen Verbleib im SACHSEN FORUM erreicht werden konnte. Mit Vereinbarung vom 09.10.2006 wurde der Mietvertrag um 5 Jahre bis zum 31.07.2012 verlängert. Die Fondsgesellschaft erhält dabei für die Doppelpraxis einen monatliche Mietzins, der einer Kaltmiete von € 7,00/m² entspricht (bisher: € 11,30/m²).

Büro Nr. 9 Herr Uwe Liebscher mit 32 m² (BHW-Vertretung)

Mit Nachtrag Nr. 2 zum bereits bestehenden Mietvertrag über das Büro Nr. 6 mietete Herr Liebscher ab 15.02.2006 zusätzlich das Büro Nr. 9 an. Die monatliche Miete beträgt € 4,00/m² im ersten und € 5,00/m² ab dem zweiten Mietjahr. Der Vertrag hatte ursprünglich nur eine Laufzeit von einem Jahr, er hat sich aber bereits mangels Kündigung bis zum 15.02.2008 verlängert.

Aktuelle Veränderungen, die sich im Jahr 2007 ergeben haben, können Sie dem **Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2007** entnehmen (siehe Abschnitt II.).

Mietausfallwagnis: + T€ 102,2 (Einsparung)

Kalkuliert war ein Mietausfallwagnis in Höhe von T€ 104,2.

Tatsächlich waren nur Mietforderungen in Höhe von T€ 2,0 aus einer vorübergehenden Nutzung des Büros Nr. 5 in der Ebene 3 abzuschreiben, nachdem die eingeleiteten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner vorerst erfolglos blieben. Allerdings sind die Forderungen durch eine Zwangssicherungshypothek auf dessen Grundvermögen abgesichert.

Zinseinnahmen: - T€ 130,1 (Mindereinnahme)

Bei den Zinseinnahmen wurden folgende Prämissen getroffen:

Langfristig als Liquiditätsreserve zur Verfügung stehende Mittel von T€ 1.585,0 (= TDM 3.100,0) sollten mit einer Rendite von 6,5 % p. a. angelegt sein und damit im Berichtsjahr T€ 103,0 erwirtschaften. Aus der Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Mittel war geplant, bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,0 % p. a. Einnahmen von T€ 108,6 zu erzielen, während aus dem eingesparten Kaufpreis bei einer Rendite von 7,22 % p. a. weitere T€ 50,5 eingenommen werden sollten.

Tatsächlich lagen die Nominalzinssätze bei den langfristigen Anlagen nur zwischen 2,05 % und 4,25 % p. a. und bei den kurzfristigen je nach Anlagebetrag und -dauer zwischen 1,55 % und 3,00 % p. a., so dass sich folgende Einnahmen ergaben:

	T €
Zinsen aus langfristigen Anlagen	55,2
Zinsen aus kurzfristigen Anlagen	40,3
Außerordentliche Erträge	40,1
abzgl. Depotgebühren/Bankspesen	- 3,6
Saldo:	132,0

Die außerordentlichen Erträge resultieren aus der vorzeitigen Veräußerung bzw. der Einlösung von Wertpapieren mit einem Nominalwert von T€ 1.400,0.

Aus dem vorzeitigen Verkauf (Anlass hierfür war der gegenüber dem Kaufkurs von 99,44 % gestiegene Kurs und die Steuerfreiheit des Kursgewinns) eines bis zum 06.01.2014 laufenden Wertpapiers mit einem Nennwert von T€ 1.100,0 zu einem Kurs von 102,87 % wurde ein Gewinn von T€ 37,7 erzielt. Zwischenzeitlich liegt der Kurs aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus nur noch bei 97,10 %. Bei einem endfälligen Wertpapier mit einem Nennwert von T€ 300,0 betrug die Kursdifferenz zwischen dem Kaufkurs und dem Einlösekurs (100 %) T€ 2,4.

Der gesamte Kursgewinn von T€ 40,1 ist auf Gesellschafterebene **steuerfrei**, weil die Zeitspanne zwischen der Anschaffung und der Veräußerung der Pfandbriefe mehr als ein Jahr betragen hat.

Annuität: + T€ 131,1 (Einsparung)

Die Einsparungen sind auf die Neukonditionierung der beiden langfristigen Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg ab 01.10.2005 zurückzuführen. Der Nominalzins liegt bei 6,55 % p. a., während bei der Prognoserechnung ein Zinssatz von 7,50 % p. a. zugrundegelegt wurde. Wegen des niedrigeren Nominalzinses ist zunächst eine höhere Anfangstilgung erforderlich, um am Ende der Zinsfestschreibungsperiode (31.12.2015) den kalkulierten Darlehensstand zu erreichen.

Reparaturaufwand: + T€ 383,6 (Einsparung)

Hier werden nur diejenigen Aufwendungen erfasst, die nicht auf die Mieter umlegbar sind. Es handelt sich dabei in erster Linie um Umbau- und Renovierungsarbeiten für bestimmte Mietflächen sowie Reparaturarbeiten an Dach und Fach.

In früheren Geschäftsberichten wurde bereits darauf hingewiesen, dass in den Jahren 2002 – 2005 erhebliche Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwendungen quasi im Vorgriff auf die im Jahr 2006 hierfür vorgesehenen Aufwendungen in Höhe von TDM 750,0 (= T€ 383,5) durchgeführt wurden. Zusammen mit den kalkulierten laufenden Aufwendungen in Höhe von T€ 74,6 ergab sich nun im Berichtsjahr ein positiver Saldo von T€ 383,6 im Vergleich zu den

tatsächlichen Kosten. Damit wurde nahezu der gleiche Betrag wieder eingespart, der in den Vorjahren zu Lasten der Liquiditätsreserve entnommen wurde.

Für die Renovierung bzw. den Umbau diverser Mietflächen (Gaststätte, Physiotherapie und Takko) wurden insgesamt T€ 41,1 ausgegeben.

Nicht umlagefähige sonstige Reparaturen und Mängelbeseitigungen inklusive aller Nebenkosten summierten sich auf T€ 33,4. Größte Aufwandsposition hiervon waren Rechts- und Beratungskosten (T€ 10,7) in Zusammenhang mit dem Abschluss des Vergleiches mit der ARGE SACHSEN FORUM (siehe Seite 21: 4. Gewährleistung/Sanierung Parkdeck Ebene 2), diverse Malerarbeiten und Fassadenanstriche (T€ 4,7), sonstige Reparaturen an Dach und Fach (T€ 3,4) sowie Elektroarbeiten zur Herstellung einer Stromversorgung für allgemeine Bereiche im Zuge der Aufteilung der früheren Doppelpraxis Physiotherapie in zwei Mieteinheiten (T€ 2,8). Der Restbetrag in Höhe von T€ 11,8 setzt sich aus einer Vielzahl von Kleinbeträgen zusammen.

Nebenkosten: - T€ 41,5 (Mehraufwand)

In dieser Position sind alle sonstigen Aufwendungen enthalten. Angefallen sind insgesamt **T€ 88,7**.

Aus den kalkulierten Kosten für den Beirat (tatsächlicher Aufwand: **T€ 4,1**), für Werbebeiträge (tatsächlicher Aufwand: **T€ 19,0**), für eine Mietverlustversicherung (tatsächlicher Aufwand: **T€ 0,0**) sowie für nicht abzugsfähige Vorsteuern (tatsächlicher Aufwand: **T€ 16,7**) resultiert ein Negativsaldo von T€ 2,8.

Die von der Fondsgesellschaft zu übernehmenden Mietnebenkosten betragen **T€ 30,6**. Der Mehraufwand im Vergleich zur Prognoserechnung hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 44,9 auf T€ 20,4 reduziert.

Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass nach über einjährigen Verhandlungen mit dem Hauptmieter KONSUM DRESDEN eG eine einvernehmliche Regelung über die Anpassung der Pauschale für verbrauchsunabhängige Nebenkosten getroffen werden konnte. Nach den mietvertraglichen Bestimmungen ist diese Pauschale zu Beginn des zehnten Mietjahres auf ihre Angemessenheit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Im Ergebnis wurde eine Erhöhung der Pauschale auf jährlich T€ 100,0 ab 01.01.2006 vereinbart, was dazu geführt hat, dass sich die von der Fondsgesellschaft zu übernehmenden Kosten von T€ 30,5 im Jahr 2005 auf T€ 8,1 im Berichtsjahr reduziert haben.

Weitere nicht umlagefähige Mietnebenkosten beliefen sich auf T€ 22,5 und betrafen in ungefähr gleichem Ausmaß Aufwendungen, die auf leer stehende Flächen entfielen bzw. aufgrund von Sonderregelungen von bestimmten Mietern nicht zu übernehmen sind.

Sonstige nicht kalkulierte Kosten betragen **T€ 18,3**. Hierunter sind folgende Positionen zusammengefasst:

	T €
Kalkulatorische Zinsen für die Abfindungszahlung der Dresdner Bank AG	6,4
Rechtsanwaltskosten	1,3
Kosten für die Übernahme des Inventars der Gaststätte	5,0
Provisionen	1,8
Sonstige Aufwendungen und Erlöse, per Saldo	3,8
	18,3

4. Liquiditätsreserve zum 31.12.2006

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve sollte zum 31.12.2006 T€ 2.720,9 betragen, tatsächlich lag sie jedoch bei **T€ 2.660,8**.

	lt. Prospekt	Ist- Zahlen	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2005	3.287,6	2.784,4	- 503,2
Abwicklung Investitionsplan	0,0	82,4	+ 82,4
zuzüglich Einnahmen	2.713,7	1.802,2	- 911,5
abzüglich Ausgaben	- 2.024,9	- 1.551,7	+ 473,2
Zwischensumme	3.976,4	3.117,3	- 859,1
abzüglich Ausschüttung 2006	- 1.255,5	- 456,5	799,0
Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	2.720,9	2.660,8	- 60,1

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2006

	T€	T€	T€
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.135,1	
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74,1		
Sonstige Vermögensgegenstände	44,2		
Kassenbestand / Guthaben bei Kreditinstituten	<u>558,6</u>	676,9	
Aktive Rechnungsabgrenzung		<u>0,2</u>	2.812,2
abzüglich			
Rückstellungen		- 5,1	
Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 67,4		
Sonstige Verbindlichkeiten	- 71,5		
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>- 7,4</u>	<u>- 146,3</u>	<u>- 151,4</u>
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2006			2.660,8

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen:

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit	Rendite	Anschaffungskosten T€	Kurs zum 31.12.2006 T€
Landesbank Baden-Württemberg	Pfandbriefe	27.02.09	3,3 %	194,6	194,4
Landesbank Baden-Württemberg	Pfandbriefe	21.02.11	3,7 %	899,3	898,4
Landesbank Baden-Württemberg	Pfandbriefe	01.09.14	3,8 %	1.041,2	1.021,9
				2.135,1	2.114,7

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten angesetzt. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus liegen die Kurse zum 31.12.2006 unter den Anschaffungskosten. Bei Endfälligkeit der Wertpapiere erfolgt die Einlösung zu 100 %, so dass diese Kursverluste nur bei einem vorzeitigen Verkauf realisiert würden.

Zum Fälligkeitstermin am 06.03.2006 wurden Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg im Nennwert von T€ 300,0 zum Einlösekurs von 100 % zurückgezahlt. Am 13.03.2006 sind die Inhaberschuldverschreibungen der Norddeutschen Landesbank im Nennwert von T€ 1.100,0 zum Kurs von 102,87 % veräußert worden (siehe hierzu auch Erläuterungen unter Zinseinnahmen).

Am 26.09.2006 wurden die Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg im Nennwert von T€ 1.100,0 und mit einer Laufzeit bis 01.09.2014 zum Kurs von 94,65 % erworben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Forderungen aus Vermietung	71,8
Auslagenerstattungen	2,3
Summe	74,1

Die Forderungen aus Vermietung wurden zum Stichtag 31.08.2007 bis auf **T€ 14,3** beglichen.

Größte Einzelposten hiervon sind die Nachforderungen gegen die REWE Deutscher Supermarkt KGaA aus den Nebenkostenabrechnungen 2005/2006 mit zusammen **T€ 7,7**. In Bezug auf die Nebenkostenabrechnung 2005 hat sich der Mieter unter Verweis auf ein BGH-Urteil vom 06.04.2005 geweigert, den eingeforderten Betrag anzuerkennen. Die vom Rechtsanwalt der Fondsgesellschaft gegen das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts Dresden eingelegte Berufung wird derzeit vor dem Landgericht Dresden verhandelt. Nach dem Ausgang des Prozesses wird entschieden, wie mit der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2006 verfahren wird.

Ferner bestehen Mietforderungen in Höhe von **T€ 6,4** gegen Frau Anett Berghofer, deren Mietverhältnisse über die Läden 5 und 6 in der Ebene 2 wegen hoher Rückstände mit Schreiben vom 26.03.2007 fristlos gekündigt wurden.

Über weitere Mietforderungen in Höhe von **T€ 0,2** und Auslagenerstattungen von **T€ 0,7** bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen, die bisher weitgehend eingehalten wurden.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzung 2006	43,6
Durchlaufende Posten	0,2
Noch nicht abziehbare Vorsteuer	0,3
Summe	44,1

Sämtliche Positionen wurden im Jahr 2006 ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg in Mannheim bzw. London und bei der Westdeutschen Landesbank in Luxemburg gehalten.

	T€
Festgeldkonten	480,6
Laufende Konten	71,9
Mietkautionen	5,8
Summe	558,3

Kassenbestand

Die Bürokasse wies zum 31.12.2006 einen Stand von T€ 0,3 auf.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen sind GEMA-Gebühren in Höhe von T€ 0,2 für den Zeitraum Januar bis Juli 2007.

Rückstellungen

Die Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung 2006 beträgt T€ 5,1.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten für Lieferungen und Dienstleistungen beliefen sich auf T€ 67,4. Sie bestanden unter anderem gegenüber der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (T€ 9,7), der *envia* Mitteldeutsche Energie AG (T€ 11,9), der DWSI GmbH (T€ 5,6), der GEZ aus Nachbelastungen der Jahre 2004 - 2006 (T€ 4,3), der Landeshauptstadt Dresden Amt für Abfallwirtschaft (T€ 4,1) und Herrn Dipl.-Ing. Norbert Hess (T€ 4,0).

Die Verbindlichkeiten wurden im Jahr 2007 bis auf noch nicht fällige Sicherheitseinbehalte aus Handwerkerrechnungen in Höhe von T€ 3,5 beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	25,0
Mietkautionen	6,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus Nebenkostenabrechnung 2006	6,5
Depotgebühren 4. Quartal 2006	0,3
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	32,8
Summe	71,5

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen sind Mietzahlungen für Januar 2007 in Höhe von T€ 7,4, die bereits im Dezember 2006 eingegangen sind.

Zusammenfassend erhalten Sie im Soll-Ist-Vergleich unter Punkt VI. „Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2006“ eine Darstellung der Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und somit der Liquiditätsreserve jeweils im Vergleich zu den Prospektwerten.

5. Ausschüttung 2006

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 25 vom 01.12.2006 in Höhe von 2,0 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Bei einer Kommanditbeteiligung ohne Agio von DM 100.000 betrug die Ausschüttung demnach € 1.022,58 (= DM 2.000).

Die Steuer- und Liquiditätsauswirkungen können Sie der folgenden Aufstellung entnehmen:

Nettoergebnis (nach Steuern) bezogen auf eine Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio

	Steuersatz zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag		
	30 %	35 %	42 %
	DM	DM	DM
A. Ergebnisse lt. Prospekt			
Buchgewinn	2.771		
Steuerbelastung	- 877	- 1.023	- 1.228
Ausschüttung	5.500	5.500	5.500
planmäßiges Nettoergebnis	4.623	4.477	4.272
B. Ist-Ergebnisse			
Buchgewinn	785		
Steuerbelastung	- 248	- 290	- 348
Ausschüttung	2.000	2.000	2.000
Ist-Nettoergebnis	1.752	1.710	1.652
C. Liquiditätszufluss <u>nach</u> Steuern			
lt. Prospekt	4.623	4.477	4.272
Ist-Ergebnis	1.752	1.710	1.652
Unterdeckung	- 2.871	- 2.767	- 2.620
Minderergebnis nach Steuern in % bei Ausschüttungskürzung von 5,5 auf 2,0 %	- 2,9	- 2,8	- 2,6

Die Einsparung aufgrund des um 1,9 % geringeren steuerlichen Ergebnisses beträgt bei einem Steuersatz von 35 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag) rund 0,7 %, so dass die aus der Ausschüttungskürzung von 3,5 % resultierende Liquiditätsminderung nach Steuern 2,8 % betrug.

6. Steuerliches Ergebnis 2006

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Daten zum Prospekt zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse weiterhin in DM.

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft lag im Geschäftsjahr 2006 bei T€ 179,1 (laut Prospekt: T€ 632,0). Für eine Kommanditbeteiligung von € 51.129,19 bzw. DM 100.000 (jeweils zuzüglich 5 % Agio) bedeutet dies einen anteiligen steuerlichen Gewinn von

€ 401 oder rund 0,7 %.

Prospektgemäß sollte ein Überschuss von € 1.417 oder 2,6 % erzielt werden. Eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse finden Sie unter Abschnitt VII. „Steuerliche Ergebnisse 1995 – 2006“.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

	Soll	Ist	Soll	Ist
	DM	DM	€	€
1995/96	- 91.342	- 90.197	- 46.702	- 46.117
1997	2.375	- 69	1.214	- 35
1998	2.446	3.893	1.251	1.990
1999	2.698	2.517	1.379	1.287
2000	3.054	3.890	1.561	1.990
2001	5.145	3.698	2.631	1.891
2002	5.467	3.456	2.795	1.767
2003	5.920	3.755	3.027	1.920
2004	6.124	3.098	3.131	1.584
2005	6.055	1.870	3.096	956
2006	2.771	785	1.417	401
	- 49.287	- 63.304	- 25.200	- 32.366

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Die steuerlichen Ergebnisse liegen um DM 14.017 bzw. € 7.166 niedriger als prospektiert.

Die Steuererklärung 2006 wird unter der Steuer-Nummer 642/11291 beim Finanzamt München V eingereicht.

Beachten Sie bitte folgenden Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher in zukünftigen Jahren Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts unserer Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2007

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt der erbschaftsteuerliche Wert auf den 01.01.2007 DM 40.941 (= € 20.702) und der schenkungsteuerliche Wert DM 44.113 (= € 22.555).

8. Kapitalbindung per 31.12.2006

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Daten zum Prospekt zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der Liquiditätsentwicklung weiterhin in DM. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- satz	Steuerer- stattung	Liquidität nach Steuern		Differenz zum Prospekt
	DM	DM			Soll	Ist	
1995	- 105.000	- 90.197					
1996	3.333						
1997	5.500	- 69					
1998	7.000	3.893					
1999	5.000	2.517					
2000	5.250	3.890					
2001	5.250	3.698					
2002	4.000	3.456					
2003	3.500	3.755					
2004	3.500	3.098					
2005	2.500	1.870					
2006	2.000	785					
Ist-Zahlen	- 58.167	- 63.304	50 %	31.652	- 24.523	- 26.515	- 1.992
lt. Prospekt	- 49.167	- 49.287	40 %	25.322	- 29.452	- 32.845	- 3.393
Abweichung	- 9.000	- 14.017	30 %	18.991	- 34.381	- 39.176	- 4.795

Zum 31.12.2006 stehen einem Kapitaleinsatz von DM 58.167 bei einem Steuersatz von 50 % (dieser Wert ist zwar nicht mehr aktuell, der durchschnittliche Spitzensteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag der Jahre 1995 – 2006 lag jedoch bei 52,2 %) per Saldo Steuererstattungen in Höhe von DM 31.652 gegenüber. Somit beträgt das gebundene Kapital **€ 26.515**.

Ferner können Sie der Tabelle entnehmen, dass bis einschließlich 2006 die Ausschüttungen um DM 9.000 und die steuerlichen Ergebnisse um DM 14.017 niedriger waren als kalkuliert.

9. Zweitmarkt

Die ILG hat einen fondsübergreifenden Zweitmarkt organisiert.

Per E-Mail-Newsletter erhalten Interessenten alle vorliegenden Verkaufsangebote. Für diesen Service können sich Interessierte auf der Homepage der ILG unter www.ilg-fonds.de eintragen.

Über aktuelle Verkaufsangebote der jeweiligen Fonds informieren wir die Gesellschafter in den Gesellschafterrundschreiben.

Seit Dezember 2005 wurden Gesellschaftsanteile an der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG in Höhe von € 63.911,48 (ohne Agio) veräußert. Der Verkaufspreis betrug durchschnittlich 34 %.

1. Status des Objekts

Von der Projektgruppe Stadtteilmarketing Gorbitz, die auch von der Fondsgesellschaft finanziell unterstützt wird, wurde eine Übersicht aller Standorte im Lebensmitteleinzelhandel in Gorbitz erstellt. Aus dieser ist ersichtlich, dass sich die Verkaufsfläche der Discounter gegenüber 1996 verfünffacht hat. So eröffnete erst vor kurzem ein weiterer Lidl-Markt mit 750 m² Verkaufsfläche gegenüber dem Gorbitz-Center und ein Einkaufscenter an der Kesselsdorfer / Ecke Tharandter Straße (Hauptmieter REWE mit 3.500 m²) befindet sich in Planung.

Eine aktuelle Studie der SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR belegt, dass sich die Bevölkerung in Gorbitz seit dem Jahr 2002 mit etwas über 20.000 Einwohnern stabilisiert hat. Erfreulicherweise hat die Anzahl der Kinder im Alter von 0 – 2 Jahren im Jahr 2006 um 50 (von 323 auf 373) zugenommen. Nicht zu unterschätzen ist auch die Anzahl der Großeltern, die in Gorbitz leben. Sie macht allein etwa 8.000 Personen aus, so dass auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppe besonders Rücksicht genommen werden sollte.

Durch das Auslaufen der meisten 10-Jahresverträge - lediglich zwei Verträge über Arztpraxen endeten erst im Jahr 2007 - konnten die meisten Mieter nur durch Zugeständnisse hinsichtlich der Miethöhe weiter an das SACHSEN FORUM gebunden werden. In nur wenigen Ausnahmefällen wurden Verträge zu den gleichen Konditionen durch Ausübung von Verlängerungsoptionen fortgeführt.

Erfreulicherweise ist es der Geschäftsführung gelungen, den Mietvertrag mit dem Hauptmieter KONSUM DRESDEN eG, der mit dem neuen Kaufland-Markt im ehemaligen Straßenbahnhof Naußlitz eine weitere Konkurrenz verkraften muss, vorzeitig zu akzeptablen Konditionen um weitere drei Jahre bis zum 31.03.2014 zu verlängern. Damit beträgt die gewichtete Mietvertragslaufzeit über alle Flächen gerechnet ab 31.08.2007 knapp 4 ½ Jahre, so dass der Fortbestand des SACHSEN FORUM in einem äußerst schwierigen Umfeld zumindest mittelfristig gesichert erscheint.

Nach wie vor ist jedoch mittelfristig davon auszugehen, dass infolge einer bestenfalls gleichbleibenden Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Verbindung mit dem Überangebot von Handels- und Dienstleistungsflächen im nahen Umfeld das Mietniveau höchstens stagniert bzw. weiter fällt.

Leider hat sich die im Vorjahr zu beobachtende positive Tendenz der Umsatzentwicklung bei den meisten Mietern nicht fortgesetzt. So mussten neben dem Hauptmieter KONSUM nahezu alle anderen Mieter im Jahr 2006 und im ersten Halbjahr 2007 Einbußen im Umfang von 5 – 10 % hinnehmen. Lediglich die KENVELO Germany GmbH konnte ihren Umsatz in den letzten 18 Monaten deutlich steigern, während Optik Krane und Buch Habel zumindest ihre Erlöse gehalten haben. Viele anderen Mieter, wie z. B. REWE mit dem Penny-Markt, die Metzgerei Korch, die Bäckerei Raddatz, Takko oder Schuhhof sind mit ihren Umsätzen etwa im oben angegebenen Ausmaß zurückgefallen.

Fazit:

Nach dem derzeitigen Vermietungsstand liegen die Jahresmieten unter Berücksichtigung von zusätzlichen Einnahmen aus der Vermietung von Werbeanlagen, Stellplätzen etc. bei knapp T€ 1.500. Außerordentliche Erträge, wie z. B. die nachträgliche Kaufpreisminderung durch die Auflösung des Kontos des Mietgaranten, die Vergleichszahlung der ARGE SACHSEN FORUM oder Kursgewinne aus Wertpapierverkäufen, sind aus heutiger Sicht nicht mehr zu erwarten. Ausschüttungen von deutlich über 1,00 % sind daher selbst bei einer Vollvermietung erst dann wieder möglich, wenn die Fixkosten, insbesondere die Zinsaufwendungen, deutlich sinken.

2. Vermietungsstand

Nachfolgend berichten wir über Veränderungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen im laufenden Jahr.

Ebene 0:

Laden Nr. 4 Herr Rainer Dieckmann mit 114 m² (Telekommunikation, Computer, Büro- und Datentechnik

Mit Schreiben vom 17.07.2007 hat Herr Dieckmann von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und den Mietvertrag zu gleichen Bedingungen wie bisher (monatliche Miete: € 14,00/m²) für zwei Jahre bis zum 30.11.2009 verlängert.

Daneben nutzt Herr Dieckmann seit 01.09.2006 eine Fläche von rund 5 m² in der Mall vor seinem Laden zu Werbezwecken. Hierfür wird eine monatliche Miete von € 165,00 entrichtet.

Laden Nr. 10 KONSUM DRESDEN eG mit 3.440 m²

Bei einem gemeinsamen Besprechungstermin im Dezember letzten Jahres wurden zwischen dem Leiter der Immobilienabteilung von KONSUM und der Fondsverwaltung grundsätzliche Regelungen des Mietverhältnisses erörtert. Anlass war die Absicht von KONSUM, erhebliche Revitalisierungsmaßnahmen im SACHSEN FORUM, seiner größten Filiale, in naher Zukunft durchführen zu wollen, um gegenüber der wachsenden Konkurrenz (insbesondere Kaufland) konkurrenzfähig zu bleiben. KONSUM wollte Sicherheit dafür, dass sich die geplanten Investitionen über eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis 2016 entsprechend amortisieren.

Dabei sprach der Leiter der Immobilienabteilung von KONSUM drei Punkte an, die für ihn bei einer möglichen Verlängerung der Mietzeit über den 31.03.2011 hinaus von Bedeutung sind.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist befürchtet KONSUM als Hauptmieter mit einem Flächenanteil von fast 30 % höhere Instandhaltungskosten auf sich zu kommen. Dieses Argument konnte jedoch mit dem Hinweis auf die vor kurzem erreichte Einigung über eine neue Pauschale bei den verbrauchsunabhängigen Nebenkosten entkräftet werden, da von dieser Seite zumindest in den nächsten Jahren Kostensicherheit besteht.

Ein wichtiger Punkt im Hinblick auf die weitere Entwicklung des SACHSEN FORUM sind aus Sicht von KONSUM die nicht einheitlichen Öffnungszeiten. Leider hat sich bei der letzten Mieterversammlung bei 20 zu 23 Stimmen keine Mehrheit für eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten gefunden. Von Vermieterseite kann hier kein Druck ausgeübt werden, da in den Mietverträgen geregelt ist, dass die Mehrheit der Mieter entscheidet. Erfreulicherweise hat sich aber bei einer im Mai 2007 durchgeführten neuen Abstimmung eine Mehrheit von 24 zu 16 Stimmen für eine probeweise Verlängerung der Öffnungszeiten an Samstagen bis 16.00 Uhr (bisher 14.00 Uhr) ab 01.09.2007 ausgesprochen. Die neue Regelung gilt vorerst bis zum 31.03.2008.

Des Weiteren verlangte der Vertreter der Mieterin eine vertragliche Zusicherung in Bezug auf die Vermietung bestimmter, ihm wichtig erscheinender Flächen im SACHSEN FORUM sowie einen Konkurrenzschutz in Bezug auf einen weiteren Discounter. Von Seiten der Fondsverwaltung wurden kategorisch irgendwelche Zusagen für eine Vollbelegung bestimmter Flächen abgelehnt, weil dadurch die Unabhängigkeit des Vermieters stark bzw. noch mehr als bereits jetzt eingeschränkt wäre. Eine Regelung, dass kein weiterer Discounter eine frei werdende Fläche, wie z. B. diejenige von Schuhhof oder Takko, belegen darf, stellt dagegen kein Problem dar.

Die Vorstellungen von KONSUM und der Fondsverwaltung in Bezug auf die Miethöhe (derzeit € 10,36/m²/Monat) lagen jedoch weit auseinander. Während KONSUM angesichts der jüngsten Umsatzrückgänge (in erster Linie wegen Kaufland) lediglich eine Umsatzmiete von 5 % angeboten hat, die einer monatlichen Miete von € 7,50/m² entspricht, wurde von der Fondsverwaltung folgender Vorschlag unterbreitet:

1. Verlängerung des Mietvertrages bis 2016
2. Wegfall der Indexierung, d. h. Festschreibung der monatlichen Miete auf € 10,36/m² bis 2016
3. Vereinbarung einer Konkurrenzschutzklausel (kein weiterer Discounter neben Penny) und Unterstützung bei einer Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten

Der Leiter der Immobilienabteilung wollte sich bis spätestens April 2007 hierzu äußern. Schon weit vor Ablauf dieser Bedenkzeit wurde von KONSUM das oben genannte Angebot mit dem Hinweis abgelehnt, dass man sich nicht bis 2016 binden wolle und sich zudem eine Miete von deutlich unter € 10,00/m² vorgestellt hätte.

Ende April 2007 hat sich KONSUM entgegen der ursprünglichen Absicht doch entschlossen, auf das Angebot der Fondsverwaltung mit folgenden Änderungen einzugehen:

- Verlängerung des Mietvertrages nur um 3 Jahre, also bis 31.03.2014
- Mietkürzung ab Mai 2007 von derzeit € 10,36/m² auf € 10,00/m²
- Wegfall der Indexierung bis zum 31.03.2014

Hinsichtlich der gewünschten Mietreduktion wurde von der Fondsverwaltung klar gestellt, dass es keinen Verhandlungsspielraum über die Miethöhe bis 31.03.2011 gibt und deshalb auf der bisherigen Miete von € 10,36/m² bestanden wird.

Allerdings wird eine geringe Reduzierung des Mietzinses von € 10,36/m² auf € 10,00/m² für den Verlängerungszeitraum vom 01.04.2011 bis 31.03.2014 aus folgenden Gründen für akzeptabel gehalten:

- Die jährlichen Mehreinnahmen der Fondsgesellschaft aufgrund der einvernehmlichen Anpassung der Nebenkostenpauschale für verbrauchsunabhängige Nebenkosten betragen rund € 21.700 und damit für den Zeitraum 01.01.2006 bis 31.03.2014 **T€ 179,0**. Demgegenüber beläuft sich die Einnahmenminderung wegen der etwas niedrigeren Miete für den Verlängerungszeitraum von 3 Jahren nur auf **T€ 44,5**.
- Mit einer Verlängerung des Mietvertrages bis 2014 ist ein wesentlicher Teil der Mieteinnahmen um weitere 7 Jahre gesichert. Das gleiche gilt für die neben KONSUM wichtigsten Mieter Rossmann, Schuhhof und Takko, deren Verträge mittelbar oder unmittelbar mit KONSUM (oder einem alternativen Magnetmieter) verknüpft sind.
- Mit den von KONSUM geplanten Renovierungsmaßnahmen wird sowohl dessen Mietfläche als auch das SACHSEN FORUM insgesamt aufgewertet.
- Vor dem Hintergrund, dass fast alle Mieten nach Ablauf von 10 Jahren oder bereits früher an das allgemein gesunkene Mietniveau angepasst wurden, um eine Verlängerung zu erreichen, liegt die monatliche Miete von KONSUM immerhin noch um € 0,29/m² höher als bei Mietbeginn im Jahr 1996.
- Nicht zuletzt wird das Objekt bei einem möglichen Verkauf durch eine Verlängerung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter aufgewertet.

- Innerhalb der Mietfläche KONSUM stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von € 30.000 - 40.000 an, die nach jetzigem Kenntnisstand von KONSUM auf eigene Kosten durchgeführt werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses könnte offen sein, ob diese Aufwendungen vom Mieter oder von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Nach eingehenden Überlegungen hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, auf das Angebot des Mieters einzugehen, weil eine monatliche Mietdifferenz von € 1.238,40 (dies entspricht € 0,36/m² bei einer Mietfläche von 3.440 m²) vor dem Hintergrund der dadurch mittelfristig erreichten Stabilisierung des Standorts für vertretbar gehalten wird.

Zudem hat sich KONSUM in den Verhandlungen über die Anpassung der Nebenkostenpauschale und über die gesamte Mietzeit stets als angenehmer und fairer Geschäftspartner erwiesen.

Ebene 1:

Laden Nr. 4 REWE Deutscher Supermarkt KGaA mit 744 m² (Penny-Markt)

Im letzten Geschäftsbericht wurden Sie darüber informiert, dass der Mietvertrag mit REWE bis zum 31.12.2008 verlängert wurde. Zwischenzeitlich wurde die Fondsverwaltung von der Expansionsabteilung des Mieters darüber in Kenntnis gesetzt, dass eine Fortführung des Mietverhältnisses über diesen Termin hinaus in Anbetracht weiter nachlassender Umsätze, insbesondere wegen der erdrückenden Konkurrenzsituation unter den Discountern, nur bei einem angepassten Mietzins realisierbar wäre. Die genauen Vorstellungen des Mieters werden im 4. Quartal 2007 mitgeteilt.

Die Ansprüche aus der Nebenkostenabrechnung 2005 in Höhe von T€ 2,8 wurden - nachdem eine gütliche Einigung über die Frage der Umlagefähigkeit wesentlicher Kostenpositionen nicht herbeizuführen war - gerichtlich geltend gemacht. In der ersten Instanz erließ das Amtsgericht Dresden am 25.04.2007 ein Urteil, das die Klage der Fondsgesellschaft vollumfänglich abgewiesen hat.

Der Rechtsanwalt der Fondsgesellschaft hat hiergegen allerdings Berufung beim Landgericht Dresden eingelegt, weil er die Auffassung vertritt, dass das Amtsgericht ein Fehlurteil erlassen hat, weil die Argumente der Klageschrift nicht hinreichend gewürdigt wurden. Da ein negatives Urteil eine Präjudizwirkung auf andere Mietverhältnisse nach sich ziehen könnte, ist die Geschäftsführung der Empfehlung des Rechtsanwalts, der einer namhaften Anwaltskanzlei angehört, gefolgt, alle wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten auszuschöpfen, zumal der Mieter unter Hinweis auf das Urteil des Amtsgerichts Dresden auch die Nachzahlung der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2006 in Höhe von T€ 4,9 verweigert.

Laden Nr. 7 Frau Pham Thanh Hai mit 66 m² (Asia-Shop mit Textilien und Geschenkartikeln)

Frau Pham Thanh Hai ist mit Vereinbarung vom 30.04./04.05.2007 ab 01.05.2007 mit allen Rechten und Pflichten an Stelle von Frau Pham Thi Tinh in deren Mietverhältnis eingetreten. Die bisherige Mieterin übernimmt allerdings die Mithaftung für eventuelle Verpflichtungen aus dem neuen Mietverhältnis bis zum regulären Ablauf des Mietvertrages mit der bisherigen Mieterin am 31.12.2009.

Ebene 2:

Laden Nr. 2 Der neue hülsbusch Schönes Wohnen GmbH mit 203 m² (Küchenstudio)

Der Mieter hat mit Schreiben vom 31.05.2007 den Mietvertrag ordentlich gekündigt. Das Mietverhältnis endet damit zum 31.12.2007.

Laden Nr. 3 Frau Silke Noack mit 43 m² (Kosmetikstudio)

Nach dem Abschluss einer Vereinbarung über eine befristete Nutzung konnte zwischenzeitlich mit Frau Silke Noack ein Mietvertrag über eine Laufzeit von 5 Jahren (Mietende: 31.08.2012) abgeschlossen werden. Die monatliche Miete beträgt € 5,00/m².

Läden Nr. 5 und 6 Frau Anett Berghofer mit 90 bzw. 97 m² (Fanshop und Printstore)

Aufgrund anhaltender Mietrückstände und einer immer schleppenderen Zahlungsweise wurde das Mietverhältnis mit Frau Berghofer über die beiden oben genannten Läden mit Schreiben vom 26.03.2007 fristlos gekündigt. Bezüglich einer baldigen Nachvermietung werden derzeit Verhandlungen mit zwei Kinderärztinnen geführt, die neben dem benachbarten, jetzt leer stehenden, ehemaligen Sonnenstudio (121 m²) einen Teil dieser beiden Läden im Frühjahr 2008 übernehmen möchten.

Ebene 3:

Büro Nr. 7 Frau Katrin Butzek mit 46 m² (Allianz-Vertretung)

An Stelle des bisherigen Mieters, Herrn Dr. Thorsten Tonndorf, hat Frau Katrin Butzek ab 01.05.2007 die Allianz-Vertretung im SACHSEN FORUM übernommen. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit bis 30.04.2010 bei einer monatlichen Miete von € 6,00/m² vor. Derzeit kann die Mietfläche von Frau Butzek nicht komplett genutzt werden, weil für einen Teilbereich von 18 m², der früher Allgemeinfläche darstellte, aus brandschutztechnischen Gründen noch eine nachträglich erforderliche, behördliche Abnahme erfolgen muss. Mit der diesbezüglichen Nutzungsgenehmigung wird jedoch in Kürze gerechnet.

Praxis Nr. 12 Frau Dr. Birgit und Herr Dr. Steffen Wünschmann mit 119 m²

Das Mietverhältnis über die Zahnarztpraxis mit den Eheleuten Dr. Wünschmann wurde mit Vereinbarung vom 23.08./27.08.2007 zu veränderten Konditionen bis zum 30.11.2012 verlängert. Die monatliche Miete beträgt ab 01.12.2007 € 8,50/m² (bisher: € 12,03/m²).

Fazit:

Im Jahr 2007 wurden bis 31.08.2007 einschließlich des Büros für die Centerverwaltung Mietverträge mit einer Fläche von **3.759 m²** prolongiert (nicht berücksichtigt sind unbefristete Verträge, die eine gesetzliche Kündigungsfrist aufweisen) und Mietverträge mit einer Fläche von **155 m²** neu abgeschlossen.

Aktuelle Mietaufstellung

Ebene 0				
	Laden	m²	Mindestlaufzeit bis:	Kaltmiete/Jahr €
Dirk Rossmann GmbH	1	660,00	30.09.2015	90.000
KENVELO Germany GmbH (1)	2	219,00	30.05.2010	26.767
Bromberger Regina	3	160,00	30.06.2010	23.040
Dieckmann Rainer	4	114,00	30.11.2009	19.152
Vevido GmbH & Co. KG (1)	5	109,00	31.12.2010	31.281
Deutsche Bank Privat- u. Geschäftskunden AG	6	30,00	31.03.2009	5.160
Leerstand	6	121,00		
Leerstand – Lager	6	38,00		
Lederwaren exclusiv Dresden GmbH & Co. KG	7	65,00	30.06.2011	16.206
Große Klaus NIKKI Service	8	49,00	31.12.2007	9.408
Tschech Brigitte	9	38,00	30.06.2009	6.840
Nowotnick Christina	9a	43,00	30.06.2009	9.030
KONSUM DRESDEN eG	10	3440,00	31.03.2014	427.684

Ebene 1				
	Laden	m²	Mindestlaufzeit bis:	Kaltmiete/Jahr €
Thomas Jörg	1	231,00	30.06.2011	13.860
Mäc-Geiz Non Food Vertriebsgesellschaft mbH	2	335,00	31.12.2010	24.000
G + W Wahler GmbH	3	243,00	31.03.2010	34.962
Rahe Sieglinde	3a	174,00	30.06.2011	28.800
REWE Deutscher Supermarkt KGaA	4	744,00	31.12.2008	72.000
Toth Matthias	5	47,00	30.06.2009	6.317
Reiseland GmbH & Co. KG	5a	54,00	30.06.2009	9.720
Frisör Klier GmbH	6	83,00	30.06.2011	24.648
Pham Thanh Hai	7	66,00	31.12.2009	10.526
Wünsche Cornelia	7a	24,00	31.03.2008	2.880
Becker Regina	7b	27,00	31.12.2009	3.240
Buch Habel GmbH & Co. (2)	8	127,00	31.12.2007	15.240
Michael und Andrea Korch GbR	9a	238,84	30.09.2012	49.639
Wolf Thomas	Kiosk	10,00	29.02.2008	1.440
Raddatz Werner	9b	107,16	30.06.2011	39.829
Cuong Le	9c	49,00	30.06.2009	8.232
Krane Optik und Akustik GmbH & Co. Betriebs KG	10	183,00	30.06.2011	43.788
Takko Holding GmbH	11	555,00	31.03.2011	45.084
Schuhhof GmbH	12	651,00	30.06.2011	98.029
PSG Prima Service Gesellschaft mbH	13	60,00	30.06.2011	19.536
Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH	13a	70,00	30.06.2011	25.589

Ebene 2				
	Laden	m²	Mindestlaufzeit bis:	Kaltmiete/Jahr €
Deutsche Post Immobilien GmbH	1	373,00	30.06.2009	46.998
Der neue hülsbusch Schöner Wohnen GmbH (2)	2	203,00	31.12.2007	8.721
Noack Silke	3	43,00	31.08.2012	2.580
Leerstand (ehemaliges Sonnenstudio)	4	121,00		
Leerstand	5	90,00		
Leerstand	6	97,00		
Thäle Jürgen	7	214,00	30.09.2011	15.100
Thäle Jürgen (Apotheke)	8	183,00	30.06.2011	47.256

Ebene 3				
	Laden	m²	Mindestlaufzeit bis:	Kaltmiete/Jahr €
Schumann Cornelia	1	57,00	29.02.2008	3.420
Dr. Tittelova / Dr. Schenderlein	2/3	165,00	31.07.2012	11.880
Brune-Lobeck Michael	4	81,00	30.11.2008	5.662
DEVK Versicherungen	5	64,00	29.02.2008	4.049
Liebscher Uwe	6	44,00	30.04.2008	4.050
Butzek Katrin (3)	7	46,00	30.04.2010	2.016
Hilbrecht Steffen	8	33,00	31.12.2007	1.188
Liebscher Uwe	9	32,00	15.02.2008	1.920
ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH	10	86,00	31.12.2008	12.750
Bachmann Katrin / Seltmann Kerstin	11a	136,00	31.05.2011	12.893
Leerstand (ehemaliges Kosmetikstudio)	11b	82,00		
Dres. Wünschmann Birgit und Steffen	12	119,00	30.11.2012	17.184
Dr. Blümel Christian	13	125,00	31.08.2011	12.300
Dr. Hamann Christoph	14	166,00	30.06.2011	15.936
Gesamt		11.725		1.467.830

- (1) Bei diesen Mietern erfolgten nur Umfirmierungen. Es fand also kein Mieterwechsel statt.
 (2) Hier sind reine Umsatzmieten vereinbart. Die angegebene Kaltmiete entspricht den Vorauszahlungen auf die Umsatzmiete.
 (3) Die derzeitige Kaltmiete basiert auf einer Fläche von 28 m²; die Erweiterung auf die früher genutzte Fläche von 46 m² erfolgt nach behördlicher Abnahme.

3. Nebenkosten

Die Nebenkosten 2006 - über alle Flächen gerechnet und ohne Heizkosten – lagen monatlich bei durchschnittlich bei € 3,25/m² (Vorjahr € 3,27/m²). Derzeit haben nur zwei Mieter die fälligen Nachzahlungen (insgesamt T€ 5,5) noch nicht geleistet. Es handelt sich dabei um die REWE Deutscher Supermarkt KGaA und Frau Anett Berghofer. Im Fall von REWE wird der Ausgang des Gerichtsverfahrens bezüglich der Nebenkostennachforderung 2005 abgewartet. Frau Berghofer hat gegen die Abrechnung keine Einwendungen erhoben. Es bestehen jedoch erhebliche Liquiditätsprobleme, so dass ein gerichtliches Mahnverfahren eingeleitet wurde. Alle anderen Mieter haben die Nebenkostenabrechnung 2006 ohne jede Änderung akzeptiert und Nachforderungen beglichen.

4. Gewährleistung/Sanierung Parkdeck Ebene 2

An dieser Stelle wurden Sie im letzten Geschäftsbericht darüber informiert, dass unmittelbar nach der Einleitung des gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens am Landgericht Dresden

mit Schreiben vom 31.08.2006 ein Vergleichsvorschlag von der ARGE SACHSEN FORUM unterbreitet wurde, der eine Vergleichszahlung in Höhe von T€ 200,0 zur Abgeltung aller Gewährleistungsansprüche vorsah.

Unter Abwägung aller Chancen und Risiken, die mit einem mehrjährigen Gerichtsverfahren verbunden sind, hat sich die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat entschlossen, das Vergleichsangebot anzunehmen. Die abschließende Vereinbarung konnte erst am 20.03.2007 von allen Parteien unterschrieben werden, nachdem die ARGE SACHSEN FORUM, bestehend aus der insolventen Walter-Bau AG und der Völkel + Heidingsfelder GmbH sowie die bürgschaftsgebende Commerzbank AG intern geklärt hatten, welcher Anteil am Vergleichsbetrag von der Völkel + Heidingsfelder GmbH und der Commerzbank AG zu übernehmen ist.

5. Voraussichtliche Ausschüttung 2007

Die Einnahmen des Jahres 2007 liegen auf Basis der ersten acht Monate voraussichtlich um **T€ 930 unter den Prospektzahlen**, während auf der Ausgabenseite lediglich **Einsparungen von T€ 70** (das Mietausfallwagnis ist dabei bei den Einnahmen berücksichtigt) zu erwarten sind.

Selbst unter Einbeziehung des geplanten Abbaus der Liquiditätsreserve von T€ 218,6 kann eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von **2,00 %** (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) nur dann erfolgen, wenn der von der ARGE SACHSEN FORUM bezahlte Vergleichsbetrag nicht den Rücklagen zugeführt wird. Wie Sie dem Bericht des Beirats vom 20.08.2007 entnehmen können, werden diese Mittel jedoch derzeit nicht benötigt, so dass diese in Anbetracht der nahezu prospektgemäßen Liquiditätsreserve von rund T€ 2.437,0 (voraussichtlicher Stand zum 31.12.2007) zur Verfügung stehen.

Bericht über die Beiratssitzung

**der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Dresden-Gorbitz KG**

am 20.08.2007

Teilnehmer:

Herr Heinrich H. Seltenreich	Beirat
Herr Dr. Peter Kryst	Beirat
Frau Sigrid Kreußel	Centermanagerin des SACHSEN FORUM
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG
Herr Wolfgang Metschnabl	ILG

Bericht über das Geschäftsjahr 2006 / Status des Objekts

Nach seiner Begrüßung informierte Herr Hauch darüber, dass Herr Gellner leider aus privaten Gründen heute nicht teilnehmen könne. Auf Wunsch von Herrn Gellner sollen daher die wesentlichen Punkte der Beiratssitzung in den nächsten Tagen im Büro der ILG mit ihm besprochen werden.

Bei der Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2006 wies Herr Hauch besonders darauf hin, dass bei den Reparaturaufwendungen annähernd der gleiche Betrag eingespart werden konnte, der in den Jahren 2002 bis 2006 für die Revitalisierung und den Umbau von Läden im Zuge von Mietvertragsverlängerungen ausgegeben wurde. Damit wurde nicht nur die früher getroffene Prognose nahezu eingehalten, sondern gleichzeitig wurden die im Vorgriff auf die für das Jahr 2006 kalkulierte Großreparatur getätigten Ausgaben neutralisiert.

Die Mehrausgaben bei den Nebenkosten beruhen zur Hälfte auf den Kosten für leer stehende Mietflächen, Sonderregelungen und die Nebenkostenvereinbarung mit dem Hauptmieter KONSUM DRESDEN eG, der für verbrauchsunabhängige Kosten lediglich einen Pauschalbetrag übernimmt. Allerdings konnte dieser Pauschalbetrag nach langwierigen und zähen Verhandlungen ab 2006 auf jährlich T€ 100 erhöht werden, so dass die Kosten, die bei der Fondsgesellschaft verbleiben, von durchschnittlich T€ 30 in den letzten Jahren auf T€ 8 für 2006 gesenkt werden konnten. Ohne Berücksichtigung von Leerstandskosten sollte sich daher in den kommenden Jahren die frühere Differenz zur Kalkulation erheblich verringern.

Wie Herr Hauch weiter berichtet, ist es doch noch gelungen, den Mietvertrag mit KONSUM vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 31.03.2014 mit einer Miete von € 10,00/m²/Monat zu verlängern, nachdem zunächst ein diesbezüglicher Besprechungstermin Ende letzten Jahres an den unterschiedlichen Auffassungen beider Parteien über die Konditionen gescheitert ist. Damit musste nur eine Mietkürzung von € 0,36/m²/Monat hingenommen werden, um den wichtigsten Mieter weitere drei Jahre ans SACHSEN FORUM zu binden. Umso erfreulicher sei dieses Ergebnis, weil auch KONSUM - nicht zuletzt wegen der ständig steigenden Konkurrenz der Discounter - mit nachlassenden Umsätzen im SACHSEN FORUM konfrontiert wird.

Weitere Mehrausgaben bei den Nebenkosten betrafen kalkulatorische Zinsen aus der Abfindungszahlung der Dresdner Bank sowie die Abschreibung des Inventars der Gaststätte, welches im Rahmen eines gerichtlichen Vergleiches mit dem früheren Betreiber übernommen

wurde. Die von der Fondsgesellschaft gezahlten Beiträge für die Werbegemeinschaft überstiegen im Berichtsjahr wegen eines Zuschusses zum 10jährigen Bestehen des SACHSEN FORUM den üblichen Aufwand.

Bei der Soll-Ist-Vergleichsrechnung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2006 hob Herr Hauch hervor, dass die anlässlich der Beiratssitzung am 30.10.2006 getroffene Prognose über deren Höhe nahezu eingetroffen ist, obwohl sich sowohl bei den Einnahmen wie auch bei den Ausgaben Änderungen ergeben haben. An Hand einer Vorausschau auf das Jahr 2007 machte Herr Hauch deutlich, dass bei einer Gegenüberstellung der Miet- und Zinseinnahmen einerseits und den großteils feststehenden Ausgaben andererseits eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von 2,0 % (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) nur durch die Einbeziehung des Vergleichsbetrages, der von der ARGE SACHSEN FORUM für die Abgeltung von Gewährleistungsansprüchen bezahlt wurde, darzustellen ist. Die Beiräte sprechen sich dafür aus, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen, nachdem Herr Hauch anschaulich darlegte, dass durch eine pragmatische Lösung die Schwierigkeiten mit der Abdichtung des Parkdecks kostengünstig gelöst werden konnten.

An Hand der Umsatzzahlen erläuterte Herr Hauch die Geschäftsentwicklung wichtiger Mieter. Beim Mietverhältnis mit REWE (PennyMarkt) wies Herr Hauch auf die enorm gewachsene Konkurrenz der Discounter hin. So belegt eine Studie der Projektgruppe Stadtteilmarketing Gorbitz, die auch von der Fondsgesellschaft finanziell unterstützt wird, dass sich die Verkaufsfläche der Discounter gegenüber 1996 verfünffacht hat. Vor kurzem eröffnete ein weiterer Lidl-Markt mit 750 m² Verkaufsfläche gegenüber dem Gorbitz-Center in ca. 500 m Entfernung und ein weiteres Einkaufszentrum soll an der Kesselsdorfer / Ecke Tharandter Straße entstehen. Hauptmieter ist hier REWE mit 3.500 m².

Trotz der Tatsache, dass beim PennyMarkt die Umsätze seit 2002 kontinuierlich fallen, möchte die Expansionsabteilung den zum 31.12.2008 auslaufenden Mietvertrag - allerdings zu angepassten Konditionen - um maximal drei Jahre verlängern. Die genauen Vorstellungen des Mieters werden laut Herrn Hauch im 4. Quartal 2007 mitgeteilt.

Die negativen Umsatzentwicklungen bei der Metzgerei Korch und der Bäckerei Raddatz stehen nach Auffassung von Frau Kreußel bei Korch in Zusammenhang mit Preiserhöhungen, die insbesondere bei den Mitarbeitern im SACHSEN FORUM auf Ablehnung gestoßen sind, während die Bäckerei Raddatz mit wachsender Konkurrenz beim PennyMarkt und KONSUM zu kämpfen hat.

Bei Takko hat sich ein mehrfacher Wechsel in der Filialeitung negativ auf den Umsatz ausgewirkt, so dass die Zuwächse aus 2006 in diesem Jahr wieder verloren gingen. Sehr positiv ist die Geschäftsentwicklung beim Mieter Kenvelo, der nach Ansicht von Frau Kreußel mit seinem Sortiment offenbar immer mehr den Kundenwünschen entspricht. Die Vevido GmbH & Co. KG hat mit ihrem Foto-Point-Laden erhebliche Umsatzverluste zu verkraften, denen jedoch, wie Frau Kreußel ausführte, mit einem völlig neuen Ladenkonzept und einer Änderung des Dienstleistungsangebotes begegnet werden soll.

Abschließend stellte Frau Kreußel eine aktuelle Studie zur Bevölkerungsentwicklung in Gorbitz vor. Demnach ist es gelungen, die Einwohnerzahl seit einigen Jahren bei etwas über 20.000 Personen stabil zu halten. Erfreulicherweise sei im Jahr 2006 sogar eine steigende Geburtenrate zu beobachten, so dass die Anzahl der Kinder im Alter von 0 – 2 Jahren um 50 gestiegen ist. Mit 56,3 % sind die Ein-Personen-Haushalte dominierend, während die Altersstruktur von einer stetig steigenden Anzahl älterer Bewohner geprägt ist.

Vor dem Rundgang durch das SACHSEN FORUM informierte Herr Hauch die Beiräte darüber, dass ein ausländischer Investor Interesse am Erwerb des Objekts bekundet hat. Daraufhin wurde von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft eine selektive Kaufpreiserhebung in Zusammenarbeit mit einigen ausgewählten Maklern durchgeführt, die allerdings noch nicht die gewünschte Resonanz gebracht hat. Über das weitere Vorgehen wird separat berichtet.

Bei der Besichtigung des leer stehenden ehemaligen Sonnenstudios und des angrenzenden Ladens wurden mit den beiden Kinderärztinnen, die sich für diese Fläche interessieren, einige Details in Bezug auf die Raumaufteilung und die Mietvertragslaufzeit besprochen. Es soll ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen werden. Als Einzugstermin ist der 01.04.2008 vorgesehen. In Zusammenarbeit mit dem die Fondsgesellschaft laufend beratenden Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Norbert Hess, wird ein Konzept erarbeitet, das einerseits dem Flächenbedarf der beiden Mieterinnen entspricht und andererseits die Höhe der von der Fondsgesellschaft zu übernehmenden Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen möglichst niedrig hält.

Abschließend möchten die Beiräte Ihre Zufriedenheit mit der Arbeit der Centermanagerin und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

gez. Michael Gellner

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2005

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 47,03 %.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	21.736	
abzgl. Stimmenthaltungen	932	
= abgegebene Stimmen:	20.804	
davon		
genehmigt:	20.699	99,50 %
nicht genehmigt:	105	0,50 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2005 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	21.736	
abzgl. Stimmenthaltungen	681	
= abgegebene Stimmen:	21.055	
davon		
genehmigt:	21.055	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2006 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	21.526	
abzgl. Stimmenthaltungen	1.363	
= abgegebene Stimmen:	20.163	
davon		
genehmigt:	19.838	98,39 %
nicht genehmigt:	325	1,61 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2005 erteilt.

1. Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 06. Juli 2007




Klaus Book
Wirtschaftsprüfer


Ralf Zwingel
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2006

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			
I. Sachanlagen	11.090.858,00		11.491
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.135.096,00</u>	13.225.954,00	2.485
B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	74.140,03		59
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	44.140,73		82
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>558.604,39</u>	676.885,15	321
C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		185,85	0
		<u>13.903.025,00</u>	<u>14.438</u>

			PASSIVA	
			€	€
				Vorjahr T€
A. <u>EIGENKAPITAL</u>				
1. Komplementärkapital		230.081,35		230
2. Kommanditkapital		22.369.019,80		22.369
3. Kapitalrücklage (Agio)		<u>1.104.390,46</u>		1.104
		23.703.491,61		
4. Ausschüttungen	./.	10.390.129,32	./.	9.933
5. Sonstige Entnahmen	./.	6.486,08	./.	6
6. Kapitalrückführungen	./.	69.791,34	./.	70
7. Bilanzverlust	./.	<u>14.123.451,92</u>	./.	14.345
			886.367,05	
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>				
Sonstige Rückstellungen			5.112,92	5
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 307.274,68		14.637.962,08		14.926
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 67.391,54		67.391,54		63
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 71.491,08		<u>71.491,08</u>	14.776.844,70	49
D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>				
			7.434,43	46
			<u>13.903.025,00</u>	<u>14.438</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2006

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	2.261.867,52	2.414
2. Sonstige betriebliche Erträge	48.100,88	16
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	./.	./.
	490.927,40	480
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./.	./.
	318.187,92	322
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	./.
	340.523,33	448
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	95.510,82	103
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	./.
	<u>984.051,52</u>	<u>723</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	271.789,05	560
9. Sonstige Steuern	./.	./.
	<u>50.387,45</u>	<u>50</u>
10. Jahresüberschuss	221.401,60	510
11. Verlustvortrag	./.	./.
	<u>14.344.853,52</u>	<u>14.855</u>
12. Bilanzverlust	./.	./.
	<u>14.123.451,92</u>	<u>14.345</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2006

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss	
		zum 01.01.2006	zum 31.12.2006		
	€	€	€	€	
Erträge					
Umsatzerlöse	2.261.867,52	41.224,10	./.	100.601,42	2.202.490,20
Zinsen und ähnli- che Erträge	95.510,82	81.988,94	./.	43.618,79	133.880,97
Sonstige Erträge	48.100,88	660,71	./.	42.409,21	6.352,38
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	6.207,16		308.231,43	314.438,59
	<u>2.405.479,22</u>	<u>130.080,91</u>		<u>121.602,01</u>	<u>2.657.162,14</u>
Aufwendungen					
Aufwendungen für bezogene Leistungen	490.927,40	47.097,51	./.	53.278,50	484.746,41
Abschreibungen auf Sachanlagen	318.187,92	0,00		0,00	318.187,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	984.051,52	0,00	./.	6.375,76	977.675,76
Grundsteuer	50.387,45	0,00		0,00	50.387,45
Sonstige Aufwen- dungen	340.523,33	8.870,05	./.	2.972,30	346.421,08
Bezahlte Vorsteuer	0,00	7.918,11		83.339,39	91.257,50
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	15.873,24		193.499,73	209.372,97
	<u>2.184.077,62</u>	<u>79.758,91</u>		<u>214.212,56</u>	<u>2.478.049,09</u>
Gewinn nach Be- standsvergleich	<u>221.401,60</u>				
		<u>50.322,00</u>	./.	<u>92.610,55</u>	
Gewinn nach Ein- nahmen- überschussrechnung					<u>179.113,05</u>

	1996			1997		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	1.660	1.660	0	1.660	1.660
- Sonderausschüttung	0		0	0		0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.683	2.656	- 27	2.683	2.656	- 27
Ausgaben	- 1.682	- 1.633	49	- 1.682	- 1.633	49
ZWISCHENSUMME	4.001	5.683	1.682	4.001	5.683	1.682
- Ausschüttung	- 856	- 900	- 45	- 856	- 900	- 45
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.146	4.783	1.637	3.146	4.783	1.637

	1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.474	4.738	1.264	3.834	5.030	1.196
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	863	863	0	- 40	- 40
- Sonderausschüttung	0	- 893	- 893	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.319	4.296	- 23	4.274	4.143	- 131
Ausgaben	- 1.727	- 1.739	- 13	- 1.887	- 2.070	- 183
ZWISCHENSUMME	6.066	7.264	1.198	6.221	7.063	842
- Ausschüttung	- 2.232	- 2.232	0	- 2.232	- 2.232	0
- ZAST, SolZ, Spende	0	- 2	- 2	0	- 5	- 5
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.834	5.030	1.196	3.989	4.826	837

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.989	4.826	837	4.177	4.809	632
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 31	- 31	0	- 16	- 16
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.427	4.385	- 42	4.563	4.312	- 251
Ausgaben	- 1.895	- 2.022	- 127	- 1.961	- 2.146	- 185
ZWISCHENSUMME	6.521	7.158	637	6.779	6.959	180
- Ausschüttung	- 2.344	- 2.344	0	- 2.344	- 2.344	0
- ZAst, SolZ, Spende	0	- 5	- 5	0	- 1	- 1
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	4.177	4.809	632	4.435	4.614	179

	2002			2003		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.268	2.359	91	2.466	2.397	- 69
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 8	- 8	0	1	1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.402	2.008	- 394	2.502	2.001	- 501
Ausgaben	- 1.006	- 1.049	- 43	- 1.010	- 1.159	- 149
ZWISCHENSUMME	3.664	3.310	- 354	3.958	3.240	- 718
- Ausschüttung	- 1.198	- 913	285	- 1.198	- 799	399
- ZAst, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.466	2.397	- 69	2.760	2.441	- 319

	2004			2005		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.760	2.441	- 319	3.036	2.750	- 286
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	2	2	0	- 1	- 1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.543	2.173	- 370	2.652	1.938	- 714
Ausgaben	- 1.012	- 1.067	- 55	- 1.145	- 1.332	- 187
ZWISCHENSUMME	4.291	3.549	- 742	4.543	3.355	- 1.188
- Ausschüttung	- 1.255	- 799	456	- 1.256	- 571	685
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.036	2.750	- 286	3.287	2.784	- 503

	2006			2007		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.287	2.784	- 503			
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	82	82			
- Sonderausschüttung	0	0	0			
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.713	1.802	- 911			
Ausgaben	- 2.024	- 1.551	473			
ZWISCHENSUMME	3.976	3.117	- 859			
- Ausschüttung	- 1.255	- 456	799			
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0			
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.721	2.661	- 60			

Geringe Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

* Während man im Prospekt davon ausgegangen ist, dass die Investitionsphase und deren Liquiditätsauswirkungen zum 31.12.1995 abgeschlossen sind, ergaben sich auch noch in den Folgejahren Ausgabenpositionen, die später als kalkuliert in Rechnung gestellt wurden (u. a. Kosten der Eintragung der Gesellschafter ins Handelsregister oder Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung). Die aufgrund der Kaufpreisminderung erfolgten Sonderausschüttungen waren als Liquiditätsabfluss auszuweisen. Weitere Auswirkungen gab es bis einschließlich 2006, da bis in dieses Jahr die Abzugsfähigkeit der Vorsteuern gemäß § 15 a Umsatzsteuergesetz zu berücksichtigen war.

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Daten zum Prospekt zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse in DM. Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt DM	Ist-Ergebnis DM	Differenz DM
1995/1996	- 91.342	- 90.197	
1997	2.375	- 69	
1998	2.446	3.893	
1999	2.698	2.517	
2000	3.054	3.890	
2001	5.145	3.698	
2002	5.467	3.456	
2003	5.920	3.755	
2004	6.124	3.098	
2005	6.055	1.870	
2006	2.771	785	
	- 49.287	- 63.304	- 14.017

Die Einsparungen bei den Ausgaben konnten die geringeren Miet- und Zinseinnahmen im Jahr 2006 nur teilweise kompensieren. Neben höheren Ausgaben waren in den Vorjahren hauptsächlich die niedrigeren Einnahmen dafür verantwortlich, dass das steuerliche Ergebnis unter den Prospektzahlen lag.

Die Jahre 1995 bis 2003 sind rechtskräftig, die Jahre 2004 und 2005 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt.





Planungsgesellschaft für Industrie-
und Leasingfinanzierungen mbH

Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de