



**Immobilien-Fonds Nr. 26**

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

**Bericht über das Geschäftsjahr 2012**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012 .....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeines .....	4
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012.....	4
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012 .....	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	5
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	13
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	13
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012.....	14
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	14
4. Ausschüttung 2012.....	16
5. Steuerliches Ergebnis 2012 .....	16
6. Kapitalbindung per 31.12.2012 .....	17
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013 .....	18
<b>II. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>19</b>
1. Ausblick auf 2013 .....	19
2. Aktuelle Mieteraufstellung (Stand 10.12.2013).....	20
<b>III. Bericht des Beirats.....</b>	<b>22</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse 2011.....</b>	<b>23</b>
<b>V. Jahresabschluss 2012.....</b>	<b>24</b>
1. Bilanz zum 31.12.2012 .....	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	25
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 .....	26
4. Bestätigungsvermerk 2012 .....	27
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2012.....</b>	<b>28</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2012 .....</b>	<b>32</b>

**1. Allgemeines**

Zum Berichtszeitpunkt sind 94,4 % aller Laden- und Dienstleistungsflächen vermietet. Die Leerstände betreffen die Gaststätte und einen kleinen Laden in der Ebene 1, das Sportstudio für Kinder in der Ebene 2, zwei Teilflächen aus dem früheren Kosmetikstudio bzw. der Postfiliale und ein kleines Büro. Sollten die derzeit mit zwei Interessenten für die Gaststätte und das Sportstudio laufenden Verhandlungen zum Abschluss gebracht werden können, würde sich der Vermietungsstand auf 98,1 % erhöhen.

Weitere Informationen hierzu können dem Abschnitt 2 b) entnommen werden.

**2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012**

**a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012**

	lt. Prospekt	an geänderten Kaufpreis angepasste Prospektwerte	lt. Jahres- abschluss	Differenz *
	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	3.065,1	3.005,7	1.422,9	-1.582,8
Mietausfallwagnis	122,6	122,6	0,0	+ 122,6
Zinseinnahmen	133,1	133,1	52,5	- 80,6
Verzinsung der Investitionseinsparung		59,4	0,0	- 59,4
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>3.075,6</b>	<b>3.075,6</b>	<b>1.475,4</b>	<b>- 1.600,2</b>
Annuität	1.397,2		920,1	+ 477,1
- Zinsen	970,6		483,5	+ 487,1
- Tilgung	426,6		436,6	- 10,0
Reparaturaufwand	122,0		151,3	- 29,3
Nebenkosten	44,4		111,1	- 66,7
Prüfungskosten Jahresabschluss	6,1		6,1	0,0
Verwaltungskosten	137,9		137,9	0,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.707,6</b>		<b>1.326,5</b>	<b>+ 381,1</b>
<b>Zusammenfassung</b>				
Einnahmenminderung				- 1.600,2
Ausgabenminderung				+ 381,1
Ergebnis aus laufender Rechnung				- 1.219,1
<b>Informatorisch:</b>				
Darlehensstand zum 31.12.2012	12.518,2		12.450,1	+ 68,1

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

## b) Erläuterungen zu den Abweichungen

**Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 1.582,8**

Da ein Vergleich zu den Prospektwerten aufgrund der großen Differenz wenig aussagekräftig ist, werden die Mieteinnahmen 2012 den Mieten 2011 gegenübergestellt.

	2011	2012	Differenz zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Mieten Handel und Dienstleistungen	1.437,8	1.378,6	- 59,2
Werbeflächen/Standmieten	33,0	39,5	+ 6,5
Erlöse aus abgeschriebenem Forderungen		4,8	+ 4,8
<b>Summe</b>	<b>1.471,2</b>	<b>1.422,9</b>	<b>- 48,8</b>
nachrichtlich:			
Umsatzmiete Penny (2013 verbucht)		19,4	

Die Mieteinnahmen aus den Handels- und Dienstleistungsflächen gingen im Vergleich zum Vorjahr rechnerisch um T€ 59,2 auf **T€ 1.378,6** zurück. Nachfolgend werden die Abweichungen erläutert.

Beim [REDACTED] konnte im Jahresabschluss 2012 nur die Vorauszahlung auf die Umsatzmiete [REDACTED] erfasst werden, weil die entsprechenden Angaben für die Abrechnung der Umsatzmiete erst nach dessen Erstellung vorgelegt wurden. Im Jahr 2011 betrug die Nachzahlung auf die Umsatzmiete [REDACTED], so dass sich eine Gesamtmiete von [REDACTED] ergab.

(Differenz: **T€ 14,8**).

Erfreulicherweise wurde von [REDACTED] in 2012 mit [REDACTED] ein Umsatz erzielt, der um [REDACTED]

**T€ 20,2** Mindermiete beruhen auf der Nachvermietung der von KONSUM zurückgegebenen Fläche des Getränkemarkts an die Landeshauptstadt Dresden zur Nutzung als Bibliothek. Die ehemalige Getränkemarktfläche musste wegen des bevorstehenden Umbaus bereits zum 01.03.2012 zurückgenommen werden. Während der Umbauphase konnten jedoch keine Mieterlöse erzielt werden. Als Mietzahlungsbeginn wurde mit der Landeshauptstadt Dresden der 01.06.2012 nach Bezugsfertigkeit und Übergabe vereinbart. Im Jahr 2013 werden sich die Mindereinnahmen wegen dieser Neuvermietung auf [REDACTED] reduzieren [REDACTED]. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Gegenzug mit KONSUM eine vorzeitige Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre bis zum 31.03.2019 vereinbart werden konnte und der Mietvertrag mit der Landeshauptstadt Dresden eine 10jährige Laufzeit aufweist.



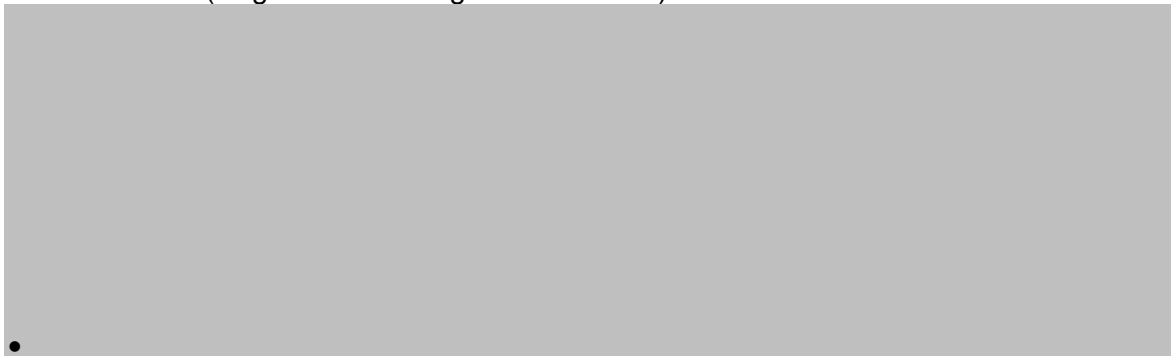
Bei folgenden Mietverhältnissen sanken die Einnahmen um insgesamt **T€ 14,0**, weil die Mieten



Wegen vorübergehender kurzfristiger Leerstände im Zuge von Neuvermietungen oder Flächentausch ergaben sich weitere Mindereinnahmen von per Saldo **T€ 1,9**.

Bei den folgenden Mietern wurden wegen Indexregelungen, wegen vereinbarter Staffelmieten oder aus sonstigen Gründen (z. B. neue Mietfläche) um **T€ 9,3** höhere Einnahmen erzielt:

- Rossmann (wegen Erweiterung der Mietfläche)



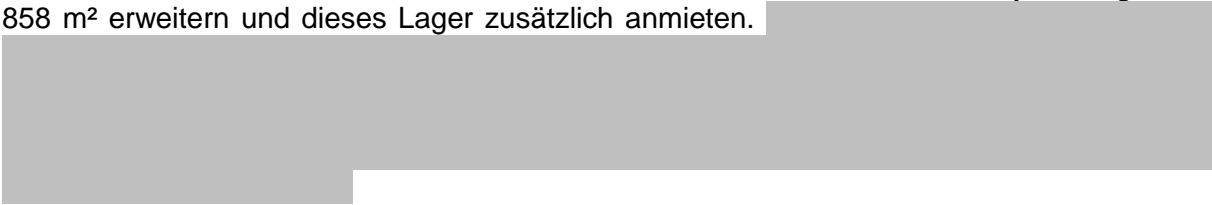
Aus der Vermietung von Ständen, Werbeanlagen und Stellplätzen wurden Einnahmen von **T€ 39,5** (Vorjahr: T€ 33,0) erzielt. Somit betragen die Gesamtmieteinnahmen **T€ 1.418,1**.



Nachfolgend erhalten Sie Informationen über die Veränderungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts.

### Dirk Rossmann GmbH mit 33 m<sup>2</sup> (Lagerfläche für Drogeriefachmarkt)


Mit Wirkung ab 01.11.2013 konnte eine längere Zeit leer stehende Lagerfläche, die bis 31.01.2010 von der insolventen KENVELO Germany GmbH genutzt wurde, wieder vermietet werden. Die Dirk Rossmann GmbH wird ihre Mietfläche zum vierten Mal auf jetzt insgesamt 858 m<sup>2</sup> erweitern und dieses Lager zusätzlich anmieten.




### Rahe mit 273 m<sup>2</sup> (Schreibwarenfachgeschäft mit Postagentur)


Das Mietverhältnis hat sich automatisch  zu gleichen Konditionen verlängert.

### Thomas mit 231 m<sup>2</sup> (Gaststätte)



Beim anderen Bewerber handelt es sich um ein Familienunternehmen, das bereits jahrzehntelange Erfahrungen in der Gastronomie vorweisen kann und wegen des Ablaufs seines bisherigen Mietverhältnisses eine neue Gaststätte übernehmen möchte. Die Aufgabe des bisherigen Restaurants wird jedoch erst nach der Jahreswende vollzogen, so dass als Mietbeginn für die Gaststätte im SACHSEN FORUM der 15.01.2014 vorgesehen ist.

Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass es kurzfristig zum Abschluss eines Mietvertrages zu den gleichen Konditionen des Vormieters  kommt.



### Penny-Markt GmbH mit 918 m<sup>2</sup> (Lebensmittel-Discount)

Sehr frühzeitig vor Ablauf am 31.12.2014 kam der Mieter auf die Geschäftsführung zu, um das Mietverhältnis vorzeitig zu verlängern. Hintergrund hierfür war, dass man in der Konzernzentrale beschlossen hatte, die Discountschiene Penny mit einem neuen Ladenkonzept, überarbeiteten Eigenmarken und intensiverer Werbung neu auszurichten, damit sich diese Geschäftssparte des REWE Konzern in einem immer härteren Wettbewerb künftig besser behaupten kann.

In langwierigen Verhandlungen konnte die Laufzeit des Vertrages

[REDACTED]

Die ursprünglich für dieses Jahr geplante Durchführung wurde auf einen späteren Termin verschoben.

Das Ergebnis, das im 5. Nachtrag zum Mietvertrag dokumentiert wurde, kann als Erfolg bezeichnet werden, weil dieser wichtige Mieter mittelfristig an das SACHSEN FORUM gebunden wurde. Die neue Festmiete [REDACTED] über der bisher vereinbarten Mindestmiete. Somit wurden sichere Einnahmen gegen Chancen und Risiken aus der Umsatzmiete „getauscht“. Zudem ist die immer stärker gewordene Konkurrenz von 12 Discountern in Dresden-Gorbitz zu berücksichtigen.

### Toth mit 47 m<sup>2</sup> (Reinigungsannahme und Textilpflege)

Das Mietverhältnis hat sich automatisch um [REDACTED] zu gleichen Konditionen verlängert.

### Weiland-Martin/Haege mit 127 m<sup>2</sup> (Buchhandlung)

Die beiden Mieter führen bekanntlich seit dem 01.02.2010 als frühere Angestellte von Buch Habel nach dessen regulärer Kündigung die einzige Buchhandlung in Dresden-Gorbitz weiter. Das Mietverhältnis verläuft seitdem problemlos. Nach Ablauf der Festmietzeit wurde der Mietvertrag mit Nachtrag Nr. 1 zu ansonsten gleichen Konditionen [REDACTED] verlängert.

### Unternehmensgruppe Dr. Eckert mit 60 m<sup>2</sup> (Lotto, Toto, Presseerzeugnisse)

Dieses Mietverhältnis wurde vorzeitig (regulärer Ablauf: 30.06.2014) - nicht zuletzt auch deshalb, weil der Mieter auf eigene Kosten eine Klimatisierung einbauen will - [REDACTED] zu gleichen Konditionen verlängert. Infolge der mietvertraglich vereinbarten jährlichen Mietanpassung hat sich die Miete von der anlässlich der letzten Verlängerung reduzierten Miete [REDACTED] Sie liegt damit über dem Durchschnitt für vergleichbare Flächen auf der Ebene 1.

### Deutsche Post Immobilien GmbH mit 251 m<sup>2</sup> / 122 m<sup>2</sup> (ehemalige Postfiliale, jetzt Briefverteilzentrum)

Bereits Ende 2012 wurden mit der Post Verhandlungen bezüglich einer Verlängerung des zum [REDACTED] auslaufenden Mietvertrages geführt. Dabei wurde vom Vertreter des Mieters die Vorgabe gemacht, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses nur dann in Frage kommt, wenn die Mietfläche mit einer neuen Beleuchtungsanlage ausgestattet und gleichzeitig auf 251 m<sup>2</sup> verkleinert werden würde, weil der vordere frühere Schalterbereich schon seit längerer Zeit leer stand und nicht mehr genutzt wurde. Die Dienstleistungen wurden bekanntlich von der Inhaberin des Schreibwarenfachgeschäfts, Frau Rahe, mit übernommen. Zudem



befindet sich vor dem früheren Eingang eine so genannte Packstation, für die eine jährliche [REDACTED] entrichtet wird.

Da eine Neuvermietung der gesamten Postfläche auf der ohnehin nicht einfach vermietbaren Ebene 2 ein äußerst schwieriges Unterfangen darstellt und eine anderweitige Nutzung der Fläche, zum Beispiel als Lager wirtschaftlich nicht sinnvoll erschien, wurden die Verhandlungen mit der Post fortgeführt.

Erfreulicherweise konnte mit der Post die eigene Vorgabe erreicht werden, an der bisherigen [REDACTED] nichts zu verändern, obwohl gleichwertige Fläche in Dresden-Gorbitz derzeit für [REDACTED] angeboten werden. Nicht zuletzt wegen des zentralen und eingeführten Standorts konnte letztlich mit der Post eine Einigung über eine Verlängerung des Mietverhältnisses für eine Teilfläche von 251 m<sup>2</sup> um [REDACTED] zu ansonsten unveränderten Konditionen erreicht werden. [REDACTED]

Die Flächenteilung erfolgte mit Wirkung ab 01.07.2013. Die Umbaumaßnahmen wurden rechtzeitig vor diesem Termin abgeschlossen, wobei in der neuen, leer stehenden Fläche von 122 m<sup>2</sup> keine kostenauslösenden (Umbau-)maßnahmen durchgeführt wurden, weil noch kein neuer Nutzer feststeht und daher insbesondere die Raumaufteilung variabel bleiben soll.

### Schreieck mit 203 m<sup>2</sup> (Sportstudio)

Das Mietverhältnis mit Frau Schreieck über das Sportstudio in der Ebene 2 wurde im September 2013 durch eine außerordentliche Kündigung vorzeitig beendet, [REDACTED]

Für die Fortführung des Sportstudios, in dem unter dem Logo „Feel Good Sports“ für Kinder und Jugendliche vorwiegend Kurse in Selbstverteidigung abgehalten wurden, interessiert sich ein Trainer der früheren Mieterin. Ein Mietvertrag konnte deshalb noch nicht abgeschlossen werden, weil auf Mieterseite ein Verein eintreten soll, der sich noch in Gründung befindet.

### Dres. Tittelova/Schenderlein mit 184 m<sup>2</sup> (Frauenärzte)

Das Mietverhältnis mit den beiden Frauenärzten wurde mit Nachtrag Nr. 3 zum Mietvertrag [REDACTED] zu unveränderten Konditionen verlängert.

### **Fazit:**

Derzeit sind über 94 % aller Flächen vermietet. Bei den Handelsflächen besteht bis auf eine kleine Ladenfläche mit 27 m<sup>2</sup> eine Vollvermietung. Es besteht die begründete Hoffnung, dass insbesondere durch neu vereinbarte Staffelmieten oder Indexregelungen zukünftig in gewissem Umfang Mehreinnahmen erzielt werden können. Die Mieteinnahmen 2013 werden allerdings durch absehbare Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von rund T€ 42 bzw. den Leerstand der ehemaligen Teilfläche der Post und des Sportstudios belastet.

Dennoch kann das SACHSEN FORUM als das mit Abstand vitalste Einkaufszentrum in Gorbitz bezeichnet werden, denn die Konkurrenten Gorbitz-Center, Kess-Center und Gorbitz-Hof kämpfen seit Jahren mit hohen Leerstandsdaten.

### **Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 122,6**

Im Berichtsjahr mussten keine Forderungen abgeschrieben werden.

**Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 80,6**

Die tatsächlichen Zinseinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	T €
Zinsen aus Wertpapieren	52,5
Zinsen aus Festgeldern	1,8
Sonstige Zinsen	0,8
abzüglich Bankgebühren	- 2,6
<b>Summe:</b>	<b>52,5</b>

Weil man entgegen anderer Erwartungen davon ausgegangen war, dass die Zinsen mittelfristig nicht steigen würden, hat man - auch einer Empfehlung der Anlagebank folgend - frühzeitig einen höheren Betrag als in der Prognoserechnung vorgesehen langfristig angelegt. Die hieraus erzielten Einnahmen von T€ 52,5 lagen etwas unter dem Vorjahreswert von T€ 59,3, weil nach der Endfälligkeit eines Wertpapiers im Jahr 2011 im Berichtsjahr nur noch ein Wertpapier mit einem Nennwert von T€ 1.500 durchgängig im Bestand war.

Aufgrund des äußerst niedrigen Zinsniveaus und wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel gingen die Festgeldzinsen auf T€ 1,8 zurück, da sich die Festgeldzinsen nach wie vor auf einem historischen Tief bewegen und unter 1,00 % p. a. lagen.

Die Bankgebühren bezogen sich in Höhe von T€ 1,5 auf Depotgebühren und in Höhe von T€ 1,1 auf Abschluss- und sonstige Kosten.

**Annuität: Einsparung T€ 477,1 (Zinsen: Einsparung 487,1; Tilgung: Mehraufwand T€ 10,0)**

Wie im letzten Geschäftsbericht an dieser Stelle ausführlich erläutert wurde, konnten mit der finanzierenden Bank ab dem [REDACTED] neue Zinskonditionen vereinbart werden, wobei die aktuelle Situation auf den Kapitalmärkten mit historisch niedrigen Zinsen ausgenutzt wurde. Der Nominalzins beträgt [REDACTED] und liegt damit erheblich unter dem kalkulierten Wert.

Der neue Zinssatz bedeutet eine jährliche Einsparung bei der Annuität von **T€ 477**, die sich über 5 Jahre auf **T€ 2.385** summiert. Zum 31.12.2012 ergibt sich ein Darlehensstand von T€ 12.450,1, der um T€ 68,1 unter dem Prospektwert liegt. Insgesamt wird zum Ende des Prognosezeitraums am 31.12.2015 ein Darlehensstand erreicht, der geringfügig (T€ 0,5) niedriger ist, als in der Prognoserechnung ausgewiesen.

**Reparaturaufwand: Mehraufwand T€ 29,3**

Bei den Reparaturaufwendungen wurden im Jahr 2011 Einsparungen in Höhe von T€ 553,0 erzielt, weil die kalkulierte Großreparatur nicht nötig war. Dieser Betrag steht somit beispielsweise für Revitalisierungsmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen von Mietflächen zur Verfügung und wurde der Liquiditätsreserve zugeführt.

Die Aufwendungen des Jahres 2012 lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

- Umbaumaßnahmen Mietflächen T€ 130,8
  - Reparaturen T€ 19,7
  - Anschaffungen T€ 0,8
- T€ 151,3**

Umbaumaßnahmen Mietflächen:

	T€
Nicht umlagefähige Vorsteuer	20,6
Sonstige nachträgliche Aufwendungen wegen Umbaumaßnahmen	1,5
<b>Summe:</b>	

dass aus einer Verkaufshalle ohne eigene Heizung und ohne ausreichendes natürliches Licht eine hochwertige Büro- und Dienstleistungsfläche entstanden ist, die von der Landeshauptstadt Dresden für 10 Jahre als Städtische Bibliothek angemietet wurde. Damit wurde nicht nur das SACHSEN FORUM als Stadtteilzentrum von Gorbitz gestärkt, sondern es wurden auch die bisherigen Kunden der Bibliothek, die bisher in der benachbarten Centralhalle untergebracht war, langfristig an das SACHSEN FORUM gebunden. Zudem waren die früher von KONSUM durchgeführten anderweitigen Untervermietungen weder dauerhaft noch erbrachten sie nennenswerte Mieterlöse, so dass die Neuvermietung an die Landeshauptstadt Dresden als Erfolg bezeichnet werden kann, wenn man die Umbaukosten der Qualität der geschaffenen Räumlichkeiten und den Mieterlösen von 10 Jahren in Höhe von rund T€ 220 gegenüberstellt.

Reparaturen

	T€
Verschiedene Malerarbeiten an der Fassade	3,0
Beseitigung Altmängel	5,4
Umbau Fluchttüren	1,8
Architektenhonorar	1,8
Wasserschaden	1,5
Außenjalousien	1,4
Sonstige Reparaturen jeweils unter T€ 1,0	4,8
Anschaffungen (EDV-Geräte)	0,8
<b>Summe:</b>	<b>20,5</b>

**Nebenkosten: Mehraufwand T€ 66,7**

Die angefallenen Kosten betrafen Mietnebenkosten und alle sonstigen Aufwendungen, die weder auf die Mieter umlagefähig waren noch kalkuliert sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht wieder:

	T€
Mietnebenkosten (geschätzt)	64,6
Nicht abziehbare Vorsteuer	23,1
Werbebeiträge	11,5
Kosten für Neuvermietungen (Vermittlungsprovisionen, Werbematerial)	5,8
Beiratsvergütung	3,8
Rechts- und Beratungskosten	2,3
<b>Summe:</b>	<b>111,1</b>

Die nicht umlagefähigen Mietnebenkosten sollten nach der Prognoserechnung T€ 12,8 betragen. Tatsächlich sind nach einer vorläufigen Schätzung (die Nebenkostenabrechnung konnte bisher noch nicht erstellt werden) T€ 64,6 angefallen. Insbesondere betreffen diese Kosten Deckelungen der verbrauchsunabhängigen Kosten bei [REDACTED] in Höhe von rund T€ 33,0, Sonderregelungen bei bestimmten Mietern (rund T€ 15) sowie Kosten für temporäre Leerstände.

Die nicht abziehbare Vorsteuer war mit T€ 8,1 kalkuliert. Die Vorsteuern betrafen entweder Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft verbleiben (Reparaturen ohne Umlage) oder werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weiterbelastet, die steuerfreie Umsätze erbringen. Aus buchhalterischen Gründen werden jedoch auch diese Vorsteuern hier erfasst.

Die Werbebeiträge blieben insbesondere deshalb unter dem kalkulierten Wert von T€ 16,9, weil von der Fondsgesellschaft neben dem obligatorischen Anteil (20 % der Beiträge aller Mieter) keine sonstigen Zuschüsse geleistet wurden.

Die Kosten für Neuvermietungen bezogen sich im Wesentlichen auf Vermittlungsprovisionen für zwei neue Mietverhältnisse. Wegen Reisespesen lag die Beiratsvergütung geringfügig über dem Wert aus der Prognoserechnung von T€ 3,1. Die Rechts- und Beratungskosten betrafen drei Mietverhältnisse. Zumindest in einem Fall kann davon ausgegangen werden, dass der aufgewendete Betrag (T€ 1,2) vom Mieter noch bezahlt wird, weil es sich um einen Verzugsschaden wegen verspäteter Mietzahlungen handelt. In den beiden anderen Fällen sind die Mieter zahlungsunfähig, so dass die Kosten bei der Fondsgesellschaft verbleiben.

### 3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

#### a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2011</b>	+ 1.496,2	+ 1.814,7	+ 318,5
Einnahmen	+ 3.075,6	+ 1.475,4	- 1.600,2
Ausgaben	- 1.707,6	- 1.326,5	+ 381,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>+ 2.864,2</b>	<b>1.963,6</b>	<b>- 900,6</b>
Ausschüttung 2012	- 1.483,7	- 228,3	+ 1.255,4
ZAST, Soli	0,0	- 0,6	- 0,6
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>	<b>+ 1.380,5</b>	<b>1.734,7</b>	<b>+354,2</b>

Zum Jahresanfang 2012 betrug die Liquiditätsreserve T€ 1.814,7. Die höher als prognostizierte Liquiditätsreserve im Geschäftsjahr 2012 wurde durch Einsparungen im Bereich des Zinsaufwandes und durch geringere Ausschüttungen erreicht. Zum 31.12.2012 lag die Liquiditätsreserve um **T€ 354,2** über dem Prospektwert.

## b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		1.485,5	
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	312,4		
Sonstige Vermögensgegenstände	14,2		
Kassenbestand / Guthaben bei Kreditinstituten	55,9	382,5	
Aktive Rechnungsabgrenzung		0,1	1.868,1
<b>Abzüglich</b>			
Rückstellungen		6,1	
Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78,4		
Sonstige Verbindlichkeiten	46,1		
Passive Rechnungsabgrenzung	2,8	127,3	133,4
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>			<b>1.734,7</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

## c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit	Nominalzins p. a.	Anschaffungs- kosten T€	Kurswert zum 31.12.2012 T€
CF Finance loc. (früher Dexia)	1.500,0	19.09.2020	3,5 %	1.485,5	1.637,8

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Zum 02.12.2013 lag der Kurswert des Depots bei T€ 1.677,5. Die stillen Reserven betragen somit **T€ 192,0**.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Forderungen aus Vermietung	312,4

Die Forderungen aus Vermietung betreffen überwiegend Nebenkostennachforderungen. Aktuell sind davon rund T€ 173,0 offen, überwiegend aus Nebenkosten 2011 und 2012. In Höhe von rund T€ 28,0 besteht bei Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen ein erhebliches Einbringlichkeitsrisiko, weil die Mieter im Jahr 2013 zahlungsunfähig geworden sind. Bei den Nebenkosten 2011 und 2012 sind hiervon Forderungen in Höhe von rund T€ 6,0 betroffen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzung	14,1
Diverse Forderungen	0,1
Summe	14,2

Alle Posten wurden 2012 vereinnahmt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart und Mannheim, bei der Münchner Bank eG, München, und bei der DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S. A., Luxemburg, gehalten.

	T€
Laufende Konten	46,8
Mietkautionenkonto	9,1
Summe	45,9

Kassenbestand

Die Bürokasse wies zum 31.12.2012 einen Stand von T€ 0,9 auf.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Sie betrifft GEMA-Gebühren für den Betrieb der Musikanlage in Höhe von T€ 0,1 für den Zeitraum Januar bis Juli 2013.

Rückstellungen

Rückstellungen in Höhe von T€ 6,1 wurden für die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2012 gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen T€ 78,4 und wurden im Jahr 2013, abgesehen von noch nicht fälligen Sicherheitseinbehalten, beglichen.

<b>Die größten Einzelposten (über T€ 5,0) bestanden gegen die folgenden Lieferanten und Dienstleister:</b>	<b>T€</b>
DREWAG (Energieversorgung)	16,6
Sicherheitseinbehalte	13,8
Kluge GmbH (Unterhaltsreinigung)	11,0
ENVIA Mitteldeutsche Energie GmbH (Stromversorgung)	8,5
ICV GmbH Kostenabrechnung 2012	7,4
DSD Dresdner Sicherheitsdienst GmbH (Bewachung)	6,4
Sonstige, im Einzelfall unter T€ 5,0	14,7
<b>Summe:</b>	<b>78,4</b>

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Mietkautionen	9,1
Nebenkostenabrechnungen 2009	6,1
Verbindlichkeiten aus der Ausschüttung 2012	5,1
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	25,8
<b>Summe</b>	<b>46,1</b>

Bei zwei Gesellschaftern konnten die Ausschüttungen für 2011/2012 bzw. 2012 in Höhe von insgesamt T€ 0,2 noch nicht ausbezahlt werden, weil die jeweiligen Gesamtrechtsnachfolgen noch nicht abgewickelt waren. Bis auf die Mietkautionen sind alle anderen Beträge ausgeglichen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Hierbei handelt es sich um vorausbezahlte Mieten für Januar 2013, die bereits im Dezember 2012 eingingen.

Zusammenfassend ist im Soll-Ist-Vergleich am Ende dieses Geschäftsberichts unter dem Abschnitt „Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2012“ die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben sowie der Liquiditätsreserve jeweils im Vergleich zu den Prospektwerten dargestellt.

**4. Ausschüttung 2012**

Die im letzten Geschäftsbericht erläuterte Ausschüttung von 1,0 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 38 vom 04.12.2012 zum Versand gebracht.

**5. Steuerliches Ergebnis 2012**

Zum besseren Vergleich mit den Prospektangaben erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse weiterhin in DM. Im Geschäftsjahr 2012 wurde nach der Einnahmen-Überschuss-Rechnung ein Ergebnis von T€ 177,1 erzielt. Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 51.129,19 (DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio wird ab dem Jahr 2012 wie folgt aufgeteilt:

**€ 273 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (0,5%) und**

**€ 124 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,2%).**

Dies entspricht DM 776. Prospektgemäß sollte ein Überschuss von € 3.276 (= DM 6.408 oder 3,3 %) erzielt werden. Die Abweichung beruht insbesondere auf die niedrigeren Mieteinnahmen. Am Ende dieses Geschäftsberichts werden die bisherigen steuerlichen Ergebnisse tabellarisch dargestellt.

**Hinweis:**

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung



unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

**6. Kapitalbindung per 31.12.2012**

Auch hier erfolgt die Darstellung der Liquiditätsentwicklung wegen der besseren Vergleichbarkeit mit dem Prospekt weiterhin in DM. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist-Aussch.	Ist-St. Ergeb. V + V	Ist-St. Erg. KapV.	Ist-St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1996	-105.000		-105.000					
1996	3.333	- 91.342	3.333	- 90.197				
1997	5.000	2.375	5.500	- 69				
1998	5.000	2.446	7.000	3.893				
1999	5.000	2.698	5.000	2.517				
2000	5.250	3.054	5.250	3.890				
2001	5.250	5.145	5.250	3.698				
2002	5.250	5.467	4.000	3.456				
2003	5.250	5.920	3.500	3.755				
2004	5.500	6.124	3.500	3.099				
2005	5.500	6.055	2.500	1.870				
2006	5.000	2.771	2.000	785				
2007	5.750	4.639	2.000	1.018				
2008	5.750	5.210	0	- 1.086				
2009	6.000	5.533	500	757				
2010	6.000	5.785	750	322				
2011	6.250	3.506	1.000	- 612	229			
2012	6.500	6.408	1.000	534	242			
<b>Summe Aussch.</b>	<b>92.083</b>		<b>52.083</b>					
<b>SUMME</b>	<b>-12.917</b>	<b>-18.206</b>	<b>-52.917</b>	<b>-62.370</b>	<b>471</b>	<b>- 61.899</b>	<b>- 40.000</b>	<b>- 43.693</b>

Individueller Steuersatz	44,31%	40%	30%
	DM	DM	DM
Steuerliches Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	- 62.370	- 62.370	- 62.370
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (26,375%)	471	471	471
Steuerzahlung/-erstattung	27.760	25.072	18.835
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	52.083	52.083	52.083
Kapitalbindung IST	<b>- 25.157</b>	<b>- 27.845</b>	<b>- 34.082</b>
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 4.850	- 5.635	- 7.455
Differenz	<b>- 20.307</b>	<b>- 22.211</b>	<b>- 26.627</b>

Zum 31.12.2012 stehen einem Kapitaleinsatz von DM 12.917 bei einem Steuersatz von 40 % per Saldo Steuererstattungen in Höhe von DM 25.072 gegenüber. Somit beträgt das gebundene Kapital **DM 27.845 bzw. 26,0 %**.

Ferner ist aus der Tabelle abzulesen, dass bis einschließlich 2012 die Ausschüttungen um DM 40.000 und die steuerlichen Ergebnisse um DM 43.693 niedriger waren als kalkuliert.

### **7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2013 beträgt DM 13.229 (= € 6.764).

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz auf Basis des Verkehrswerts.

**1. Ausblick auf 2013**

Aus heutiger Sicht sollten im Jahr 2013 unter Berücksichtigung etwaiger Mietausfälle Mieteinnahmen von rund T€ 1.350 erzielt werden. Die Mieteinnahmen aus der Vermietung von Ständen, Werbeanlagen und Stellplätzen sind hierin mit geschätzten T€ 35 ebenso enthalten wie die Nachzahlung von Penny aus der Umsatzmietabrechnung für 2012 mit T€ 19,4 sowie ein geschätzter gleich hoher Betrag für 2013. Kleinere Mieterhöhungen, die im Laufe des Jahres mit einigen Mietern im Zuge von Vertragsverlängerungen ausverhandelt wurden, sind noch nicht erfasst.

In dem oben angegebenen Betrag sind keinerlei Einnahmen aus drei Mietverhältnissen berücksichtigt, bei denen die Mieter zahlungsunfähig geworden sind. Abschreibungen auf Forderungen der Vorjahre sind allerdings nicht berücksichtigt, so dass sich wahrscheinlich die Einnahmen noch verringern werden.

Bei den Mietern, die nach dem Mietvertrag Umsatzmeldungen vorzulegen haben, waren - soweit bereits vorliegend - folgende Umsatzentwicklungen festzustellen:

Mieter	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in %	
	2012/2011	2013/2012
Apollo-Optik	+ 3	+ 5
Frisör Klier	+ 6	- 7
Metzgerei Korch	- 6	+ 5
Mäc-Geiz (1)	+ 2	
Bäckerei Raddatz		- 16
Penny-Markt (1)	+ 2	
SCHUHHOF (1)	- 9	
Takko	+ 3	- 1

(1) Diese Mieter melden die Umsätze jährlich, so dass diese Vergleichszahlen erst Anfang 2014 vorliegen.

Durch die neue Zinsvereinbarung werden ab 2012 jährliche Einsparungen bei der Annuität (bei prospektgemäßer Tilgung) in Höhe von T€ 477 erzielt. Bei den Zinseinnahmen besteht Planungssicherheit, weil die Wertpapiere jährlich Zinsen in Höhe von T€ 52,5 abwerfen.

Ferner steht aus der kalkulierten Großreparatur bzw. Revitalisierungsaufwendungen per Ende 2012 ein Betrag von **T€ 327** für künftige Maßnahmen zur Verfügung, der sich in der höheren Liquiditätsreserve widerspiegelt. Hiervon sind die noch nicht komplett abgerechneten Aufwendungen für den Umbau der Postfiliale bzw. den Ausbau der verbleibenden Fläche für einen noch zu aquirierenden Nachmieter abzuziehen, so dass ein erheblicher Betrag für künftige Aufwendungen in der Rücklage vorgehalten wird.

Für 2013/2014 ist die Umsetzung folgender Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der Regenwasserablaufrohre im Mietbereich KONSUM (wegen des Kostenumfangs von über T€ 20 und der technischen Anforderungen wurde hierfür eine Ausschreibung über ein Planungsbüro für Haustechnik beauftragt)
- Umsetzung der neuen Trinkwasserverordnung (Trennung von stehendem Wasser, wie zum Beispiel in Sprinkleranlagen, von Trinkwasserleitungen zur Vorbeugung gegen Legionellen)

- Schaffung zusätzlicher Dachabläufe auf dem Glasdach zwischen Hauptgebäude und Parkhaus wegen Wasserschäden in zwei Mietbereichen aufgrund der starken Regenfälle im Frühsommer

Dennoch sollte das mit T€ 122 kalkulierte Budget für Instandhaltungsaufwendungen bei weitem unterschritten werden.

Damit konnte auch für 2013 eine Ausschüttung von 1,0 % p. a. erwirtschaftet werden.

Hinzu kommt, dass die planmäßigen Tilgungen in den nächsten drei Jahren (2013-2015) bis zum Ende des Prognosezeitraums zu einer weiteren Entschuldung in Höhe von T€ 1.413 (entspricht 6,0 % bezogen auf das Eigenkapital) führen und sich somit bei einer möglichen Veräußerung der Immobilie positiv auf das wirtschaftliche Ergebnis auswirken.

### 2. Aktuelle Mieteraufstellung (Stand 10.12.2013)

Mieter	Laufzeit	Fläche m <sup>2</sup>	Miete/Monat €
KONSUM Dresden eG		3.146,50	
Penny Markt GmbH (1)		918,00	
Dirk Rossmann GmbH		825,00	
Schuhhof GmbH		651,00	
Takko Holding GmbH		555,00	
Mäc-Geiz Handelsgesellschaft mbH (1)		335,00	
Landeshauptstadt Dresden		293,50	
Rahe		273,00	
Deutsche Post Immobilien GmbH		251,00	
G+W Wahler GmbH		243,00	
Michael und Andrea Korch GbR		238,84	
Thomas		231,00	
Thäle (Einheit 7, Ebene 2)		214,00	
Dres. Hoffmann/Hirsch		195,15	
Dres. Tittelova/Schenderlein		184,00	
Apollo-Optik GmbH		183,00	
Thäle (Apotheke)		183,00	
Dr. Hamann		166,00	
Groth (bis 31.12.2013: Dieckmann)		160,00	
Bachmann/Seltmann		136,00	
Wieland-Martin/Haeger		127,00	
Dr. Blümel		125,00	
Dres. Wünschmann		119,00	
Friese		109,00	
Bäckerei Raddatz GmbH		107,16	
ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH		86,00	
Frisör Klier GmbH		83,00	

## II. Aktuelle Informationen



Mieter	Laufzeit	Fläche m <sup>2</sup>	Miete/Monat €
Schröder		75,20	
Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH		70,00	
Pham		66,00	
Lederwaren exclusiv Dresden GmbH & Co. KG		65,00	
DEVK-Versicherungen		64,00	
Heinze		62,00	
Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH		60,00	
Schumann		57,00	
Gottschalk		54,00	
Nikki-Service Große		49,00	
Cuong		49,00	
Toth		47,00	
Butzek-Ozeir		46,00	
Liebscher		44,00	
Nowotnick		43,00	
Noack		43,00	
Niebuhr		42,15	
Philipp		38,00	
Streubel/Haase		37,65	
Dirk Rossmann GmbH (Lager)		33,00	
Hilbrecht		33,00	
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG		30,00	
Wünsche		24,00	
Beyer		10,00	
Leerstand (ehemals Sportstudio) Ebene 2		203,00	
Leerstand (ehemals Deutsche Post) Ebene 2		122,00	
Leerstand (ehemals Kosmetikstudio) Ebene 3		39,85	
Leerstand Büro Ebene 3		32,00	
Leerstand Laden Ebene 1		27,00	
<b>Gesamt</b>		<b>11.704,00</b>	<b>112.621,05</b>

(1) Angegeben sind [REDACTED]. Auch mit anderen Mietern sind Umsatzmieten vereinbart, die jedoch voraussichtlich nicht zu Mehrmieten führen werden. [REDACTED]

#### Bericht über die Beiratssitzung

der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt Dresden-Gorbitz KG

am 30.09.2013

<b>Teilnehmer:</b> Herr Heinrich H. Seltenreich	Beirat
Herr Dr. Peter Kryst	Beirat
Herr Michael Gellner	Beirat
Herr Jürgen Kraft	Leiter Fondsmanagement, ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Assetmanager ILG Fonds GmbH

Beginn: 10.00 Uhr  
Ende: 13.10 Uhr (nach Objektbegehung)

Das Fondsmanagement hat auf der Beiratssitzung am 30.09.2013 einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurde über wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012 und den Status der Objektvermietung, hier insbesondere eine Vielzahl von Mietvertragsverlängerungen, berichtet. Weiterhin wurden Informationen der Mieter bezüglich des aktuellen Geschäftsverlaufs besprochen.

Anschließend wurde eine gemeinsame Objektbegehung durchgeführt, bei der sich die Beiräte von der Vitalität des Sachsen Forum überzeugen konnten.

Dem Beirat wurde auch der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss zum 31.12.2012 der Fondsgesellschaft vorgelegt. Die Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen.

Der Beirat dankt der Geschäftsführung und dem Centermanagement für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds.

gez. Michael Gellner

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

**Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2011**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 44,05%.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>20.359</b>	<b>44,05%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	534	1,16%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>19.825</b>	<b>42,89%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>19.768</b>	<b>99,71%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>57</b>	<b>0,29%</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>20.254</b>	<b>43,82%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	580	1,25%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>19.674</b>	<b>42,57%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>19.544</b>	<b>99,34%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>130</b>	<b>0,66%</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>20.254</b>	<b>43,82%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	423	0,92%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>19.831</b>	<b>42,91%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>19.743</b>	<b>99,56%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>88</b>	<b>0,44%</b>

Damit wurde dem Beirat für seine geleistete Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:**

<b>Gesamtanzahl der Stimmen</b>	<b>19.747</b>	<b>42,72%</b>
abzgl. Stimmenthaltungen	573	1,24%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>19.174</b>	<b>41,49%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>19.117</b>	<b>99,70%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>57</b>	<b>0,30%</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2012 bestellt.





2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	2.047.750,52	2.081
2. sonstige betriebliche Erträge	12.699,50	10
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 556.191,62	- 552
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 321.198,53	- 321
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 439.159,10	- 417
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.220,68	64
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>483.556,74</u>	- <u>870</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	315.564,71	- 5
9. sonstige Steuern	- <u>50.387,48</u>	- <u>50</u>
10. Jahresüberschuß/-fehlbetrag	265.177,23	- 55
11. Verlustvortrag	- <u>13.822.297,82</u>	- <u>13.767</u>
12. Bilanzverlust	- <u><u>13.557.120,59</u></u>	- <u><u>13.822</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	2.047.750,52	28.648,63	- 118.803,25	1.957.595,90
Zinsen und ähnliche Erträge	55.220,68	14.057,38	- 14.095,89	55.182,17
Sonstige Erträge	12.699,50	574,17	- 2.579,38	10.694,29
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.820,90	322.192,45	328.013,35
	<u>2.115.670,70</u>	<u>49.101,08</u>	<u>186.713,93</u>	<u>2.351.485,71</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	556.191,62	42.828,40	- 42.465,72	556.554,30
Abschreibungen auf Sachanlagen	321.198,53	0,00	0,00	321.198,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	483.556,74	0,00	0,00	483.556,74
Grundsteuer	50.387,48	938,24	- 961,59	50.364,13
Sonstige Aufwendungen	439.159,10	12.426,21	- 8.064,09	443.521,22
bezahlte Vorsteuer	0,00	8.144,72	115.587,01	123.731,73
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	9.007,93	186.408,99	195.416,92
	<u>1.850.493,47</u>	<u>73.345,50</u>	<u>250.504,60</u>	<u>2.174.343,57</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>265.177,23</u>			
		<u>- 24.244,42</u>	<u>- 63.790,67</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>177.142,14</u>

### 4. Bestätigungsvermerk 2012

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - 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 2012 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. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

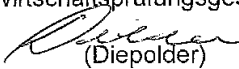
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Friedberg, den 21. Juni 2013



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

	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	3.146	4.783	1.637
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	1.660	1.660	0	- 122	- 122
- Sonderausschüttung	0		0	0	- 223	- 223
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.683	2.656	- 27	4.285	4.266	- 19
Ausgaben	- 1.682	- 1.633	49	- 1.725	- 1.733	- 9
ZWISCHENSUMME	4.001	5.683	1.682	5.706	6.970	1.264
- Ausschüttung	- 856	- 900	- 45	-2.232	- 2.232	0
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>3.146</b>	<b>4.783</b>	<b>1.637</b>	<b>3.474</b>	<b>4.738</b>	<b>1.264</b>

	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
<b>Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>3.834</b>	<b>5.030</b>	<b>1.196</b>	<b>3.989</b>	<b>4.826</b>	<b>837</b>

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.989	4.826	837	4.177	4.809	632
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 31	- 31	0	- 16	- 16
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	4.427	4.385	- 42	4.563	4.312	- 251
Ausgaben	- 1.895	- 2.022	- 127	- 1.961	- 2.146	- 185
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>6.521</b>	<b>7.158</b>	<b>637</b>	<b>6.779</b>	<b>6.959</b>	<b>180</b>
- 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	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.268	2.359	91	2.466	2.397	- 69
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 8	- 8	0	1	1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	2.402	2.008	- 394	2.502	2.001	- 501
Ausgaben	- 1.006	- 1.049	- 43	- 1.010	- 1.159	- 149
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>3.664</b>	<b>3.310</b>	<b>- 354</b>	<b>3.958</b>	<b>3.240</b>	<b>- 718</b>
- 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
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	2	2	0	- 1	- 1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
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	2.721	2.661	- 60
<b>1. Investitionsplan *</b>						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	82	82	0	0	0
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
<b>2. Bewirtschaftungsphase</b>						
Einnahmen	2.713	1.802	- 911	2.726	1.807	- 919
Ausgaben	- 2.024	- 1.551	473	- 1.632	- 1.562	70
ZWISCHENSUMME	3.976	3.117	- 859	3.815	2.906	- 909
- Ausschüttung	- 1.255	- 456	799	- 1.313	- 457	856
- ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.721	2.661	- 60	2.502	2.449	- 53

\* 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.

	2008			2009		
	Prospekt-Zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt-zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.502	2.449	- 53	2.392	2.193	- 199
Einnahmen	2.840	1.647	- 1.193	2.893	1.729	- 1.164
Ausgaben	- 1.638	- 1.903	- 265	1.642	1.547	95
ZWISCHENSUMME	3.704	2.193	- 1.511	3.643	2.375	- 1.268
- Ausschüttung	- 1.312	0	1.312	- 1.370	- 114	1.256
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.392	2.193	- 199	2.273	2.261	- 12

	2010			2011		
	Prospekt-Zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt-Zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.273	2.261	- 12	2.187	2.187	0
Einnahmen	2.927	1.634	- 1.293	3.045	1.528	-1.517
Ausgaben	- 1.644	- 1.537	107	-2.309	-1.671	638
ZWISCHENSUMME	3.556	2.358	- 1.198	2.923	2.044	-879
- Ausschüttung	- 1.369	- 171	1.198	-1.427	-228	1198
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	-1	-1
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.187	2.187	0	1.496	1.815	319

	2012			2013		
	Prospekt-Zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt-Zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.496	1.815	+ 319			
Einnahmen	3.076	1.475	- 1.601			
Ausgaben	- 1.708	- 1.327	+ 381			
ZWISCHENSUMME	2.864	1.963	- 901			
- Ausschüttung	- 1.484	- 228	+ 1.256			
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	1.380	1.735	+ 355			

Geringe Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

## VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2012



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 (€ 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Pros- pekt	Ist- Ergebnis	Differenz	Ergebnis lt. Pros- pekt	Ist- Ergebnis	Differenz
	DM	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	
2007	4.639	1.018		2.372	520	
2008	5.210	- 1.086		2.664	- 555	
2009	5.533	757		2.829	387	
2010	5.785	322		2.958	165	
2011	3.506	- 612		1.793	- 313	
2012	6.408	777		3.276	397	
	<b>- 18.206</b>	<b>- 62.125</b>	<b>43.919</b>	<b>- 9.308</b>	<b>- 31.765</b>	<b>22.457</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Die steuerlichen Ergebnisse liegen damit um DM 43.919 bzw. € 22.457 unter dem Prospektwert.

Durch die hohen Aufwendungen für Umbaumaßnahmen in Verbindung mit den niedrigeren Einnahmen entstand im Jahr 2008 ein negatives steuerliches Ergebnis. Ebenso verhielt es sich im Jahr 2011.

Die Jahre 1995 bis 2009 sind rechtskräftig, da im Jahr 2012 für die Jahre 2006-2009 eine Betriebsprüfung stattfand. In dieser Betriebsprüfung ergaben sich keine Änderungen.













ILG Fonds GmbH  
Landsberger Straße 439  
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0  
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11  
E-Mail:  
[info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)