



**Immobilien-Fonds Nr. 27**  
**TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**  
**Objekte Zittau und Görlitz KG**  
**Bericht über das Geschäftsjahr 2007**



Objekt Görlitz





Zittau Innenstadt

Fondsimmoblie





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2007 .....</b>	<b>2</b>
1. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007 .....	2
a) Vergleich mit neuer Prognose .....	2
b) Vergleich mit Prospekt .....	4
c) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz .....	5
d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen .....	5
2. Ausschüttung 2007 .....	6
3. Steuerliches Ergebnis 2007 .....	7
4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008 .....	7
5. Kapitalbindung zum 31.12.2007 .....	7
6. Zweitmarkt .....	8
<b>II. Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>9</b>
1. Aktueller Vermietungsstatus .....	9
2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen .....	9
3. Informationen zum Geschäftsgang .....	9
4. Baurecht der Immobilie in Zittau .....	10
5. Ausschüttung 2008 i.H.v. 3,5 % .....	10
<b>III. Bericht des Beirats .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse 2006 .....</b>	<b>14</b>
<b>V. Jahresabschluss 2007 .....</b>	<b>15</b>
1. Bestätigungsvermerk 2007 .....	15
2. Bilanz zum 31.12.2007 .....	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2007 .....	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007 .....	19
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997 - 2007 .....</b>	<b>20</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2007 .....</b>	<b>22</b>

## 1. Wirtschaftliche Ergebnisse 2007

### a) Vergleich mit neuer Prognose

#### aa) Soll-Ist-Vergleich

Dem nachfolgenden Soll-Ist-Vergleich und der nachfolgenden Ermittlung der Liquiditätsreserve liegt die im Geschäftsbericht 2004 (dort S. 12) vorgelegte **neue Prognoserechnung** zu Grunde.

	Soll-Wert lt. neuer Prognoserechnung		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		1.535,5		1.534,4	- 1,1
Zinseinnahmen		103,3		128,2	+ 24,9
<b>= Einnahmen</b>		<b>1.638,8</b>		<b>1.662,6</b>	<b>+ 23,8</b>
Annuität					
- Tilgung	323,4		323,4		
- Zinsen	<u>692,7</u>	1.016,1	<u>692,7</u>	1.016,1	0,0
Reparaturaufwand		133,7		17,8	+ 115,9
Nebenkosten					
- Grundsteuer	27,6		28,2		
- Sonstige	<u>47,9</u>	75,5	<u>23,7</u>	51,9	+ 23,6
Prüfungskosten		5,1		5,1	0,0
Verwaltungskosten		69,1		69,1	0,0
Sonstige Kosten		0,0		13,1	- 13,1
<b>= Ausgaben</b>		<b>1.299,5</b>		<b>1.173,1</b>	<b>+ 126,4</b>
Einnahmenmehrung					+ 23,8
Ausgabenminderung					+ 126,4
<b>Liquiditätsmehrung aus der laufenden Rechnung 2007</b>					<b>+ 150,2</b>
<b>Darlehensstand 31.12.2007</b>		<b>12.158,0</b>		<b>12.158,0</b>	<b>0,0</b>

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

#### **bb) Erläuterungen zu den Abweichungen**

##### **Mieteinnahmen : Mindereinnahmen T€ 1,1**

Die geringfügige Abweichung ist darauf zurückzuführen, dass die indexierte Miete beim Mieter REWE (Objekt Görlitz) aufgrund niedriger als erwarteter Inflationsraten erst zwei Monate später als prognostiziert erhöht werden konnte.

##### **Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 24,9**

Die positive Abweichung ist auf eine von der Geschäftsführung verhandelte wesentliche Reduzierung der Wertpapier-Depotgebühren der Wesdeutschen Landesbank zurückzuführen.

**Reparaturaufwand: Einsparung T€ 115,9**

Die tatsächlich angefallenen Kosten von T€ 17,8 entfielen auf eine Vielzahl von Kleinreparaturen.

Bei einem Vergleich mit der neuen Prognoserechnung fällt die Einsparung höher aus als bei einem Vergleich mit Prospekt (siehe nächste Tabelle). In der neuen Prognoserechnung ist der für die Jahre 2005 - 2016 prospektierte Reparaturaufwand von per Saldo T€ 1.740,5 ohne Änderung des Gesamtaufwands auf die einzelnen Jahre neu verteilt worden, und zwar insoweit, als der für das Jahr 2012 kalkulierte Aufwand für eine Großreparatur linear auf die Jahre 2005 – 2016 aufgeteilt wurde. Dementsprechend erhöht sich in der neuen Prognoserechnung der jährliche Betrag für Reparaturaufwendungen, nur im Jahr 2012 erniedrigt er sich entsprechend. Der Kostenansatz in der neuen Prognoserechnung trägt der voraussichtlichen tatsächlichen Entwicklung besser Rechnung.

**Nebenkosten: Einsparung T€ 23,6**

Die Einsparung ist der Höhe nach nicht endgültig, da zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts die Nebenkosten für das Jahr 2007 noch nicht abgerechnet sind.

**Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 13,1**

Hiervon entfielen T€ 9,6 auf Kosten des eigenen Anwalts für das Klageverfahren gegen die Stadt Zittau in Sachen Bebauungsplan. Wegen der Komplexität und Bedeutung der Angelegenheit erhielt der beauftragte besonders qualifizierte Anwalt ein in solchen Fällen übliches, über die gesetzlichen Gebühren hinausgehendes, Stundenhonorar. Der Kostenaufwand hat sich angesichts des Klageerfolgs auf jeden Fall gelohnt. T€ 3,6 entfallen auf Vergütung und Aufwandsentschädigung des Beirats.

**cc) Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 / Bilanz zum 31.12.2007**

	Soll lt. neuer Prognose- rechnung T€	Ist-Ergebnis T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	3.255,5	3.334,4	+ 78,9
+ Summe Einnahmen	1.638,8	1.662,6	+ 23,8
- Summe Ausgaben	- 1.299,5	- 1.173,1	+ 126,4
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.594,8</b>	<b>3.823,9</b>	<b>+ 229,1</b>
- Ausschüttung 2007	- 547,0	- 597,4	- 50,4
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	0,0	0,0
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2007</b>	<b>3.047,8</b>	<b>3.226,5</b>	<b>+ 178,7</b>

## b) Vergleich mit Prospekt

Um auch einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Prospekt zu ermöglichen, werden nachfolgend die Ist-Werte laut Jahresabschluss im Vergleich zum Prospekt dargestellt.

## aa) Soll-Ist-Vergleich

	Soll-Wert lt. Prospekt		Ist-Wert lt. Jahresabschluss		Differenz*
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen		1.928,9		1.534,4	- 394,5
Zinseinnahmen		219,7		128,2	- 91,5
<b>= Einnahmen</b>		<b>2.148,6</b>		<b>1.662,6</b>	<b>- 486,0</b>
Annuität					
- Tilgung	235,4		323,4		
- Zinsen	<u>936,1</u>	1.171,5	<u>692,7</u>	1.016,1	+ 155,4
Reparaturaufwand		107,9		17,8	+ 90,1
Nebenkosten					
- Grundsteuer	69,3		28,2		
- Sonstige Nebenkosten	<u>41,2</u>	110,5	<u>23,7</u>	51,9	+ 58,6
Prüfungskosten		5,1		5,1	- 0,0
Verwaltungskosten		86,8		69,1	+ 17,7
Sonstige Kosten		0,0		13,1	- 13,1
<b>= Ausgaben</b>		<b>1.481,8</b>		<b>1.173,1</b>	<b>+ 308,7</b>
Einnahmenminderung					- 486,0
Ausgabenminderung					+308,7
<b>Liquiditätsminderung aus der laufenden Rechnung 2006</b>					<b>- 177,3</b>

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

Auf eine Erläuterung der einzelnen Differenzen zwischen den Ist-Werten und den Soll-Werten laut Prospekt, insbesondere auf der Einnahmenseite, wird verzichtet und auf die ausführlichen Darstellungen in den früheren Geschäftsberichten verwiesen. Infolge von geringeren Zinsaufwendungen nach Neukonditionierung der Darlehen sowie geringeren Nebenkosten und Reparaturaufwendungen fällt im Jahr 2007 die negative Abweichung zu den Prospektwerten erheblich geringer aus als in den Vorjahren.

## bb) Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 / Bilanz zum 31.12.2007

	Soll	Ist-Ergebnis	Abweichung
	lt. Prospekt		
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2006	3.550,7	3.334,4	- 216,3
+ Summe Einnahmen	2.148,6	1.662,6	- 486,0
- Summe Ausgaben	- 1.481,8	- 1.173,1	+ 308,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.217,5</b>	<b>3.823,9</b>	<b>- 393,6</b>
- Ausschüttung 2007	- 940,2	- 597,4	+ 342,8
- Kapitalertragssteuer/SolZ	0,0	0,0	0,0
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2007</b>	<b>3.277,3</b>	<b>3.226,5</b>	<b>- 50,8</b>

Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2007 liegt nur geringfügig unter dem prospektierten Wert.



**c) Kontrolle der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz**

	T€	T€	T€
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		2.846,1	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstitutionen	371,7		
Sonstige Vermögensgegenstände	82,7	454,4	3.300,5
<b>Abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		18,1	
4. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,1		
Sonstige Verbindlichkeiten	44,2	55,3	
5. Rechnungsabgrenzung		0,0	73,4
<b>= Liquiditätsreserve per 31.12.2007</b>			<b>3.227,1</b>

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf die Aufstellung unter „VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1997-2007“.

**d) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Finanzanlagen**

	Nennwert €	Fälligkeit	Anschaf- fungskurs %	Kurs zum 31.12.2007 %	Zins %	Bilanz- wert €
- Pfandbriefe Landesbank Baden-Württemberg	827.000	21.02.11	96,60	96,23	3,25	798.882
- Pfandbriefe Landesbank Baden-Württemberg	1.700.000	14.05.13	97,09	95,80	3,75	1.650.530
- Öffentliche Pfandbriefe	400.000	14.01.08	99,18	100,00	3,00	396.730
<b>= gesamt</b>	<b>2.527.000</b>					<b>2.846.142</b>

Der Kurswert der Wertpapiere per 31.12.2007 lag bei € 2.824.442.

**Guthaben bei Kreditinstituten**

	T €
Lfd. Konto, Bayerische Hypo- und Vereinsbank	43,8
Festgeld, Landesbank Baden-Württemberg	327,1
WP-Abwicklungskonto, WestLB	0,8
<b>Summe</b>	<b>371,7</b>

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Mieter, Nebenkosten und Miete 2006	4,3
Stadt Zittau, Auslagenerstattung	2,8
Zinsabgrenzungen Festgeld, Wertpapiere	75,0
Auslagenvorschuss Hausmeister	0,4
Diverse	0,2
<b>Summe</b>	<b>82,7</b>

(alle sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2007 ausgeglichen)

**Rückstellungen**

	T€
Nebenkostenabrechnungen Mieter 2007	13,0
Prüfungskosten Jahresabschluss 2007	5,1
<b>Summe</b>	<b>18,1</b>

(die Rückstellung bzgl. der Prüfungskosten wurde in 2008 aufgelöst, die bzgl. der Nebenkosten sobald diese erstellt ist)

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Fa. Gerlach , Winterdienst 2007	3,4
Stadtwerke Zittau, Fernwärme Dez. 2007	3,3
Fa. ICV, Abrechnung Verwaltungskosten 2007	3,1
Diverse	1,3
<b>Summe</b>	<b>11,1</b>

(alle Verbindlichkeiten wurden in 2008 ausgeglichen)

**Sonstige Verbindlichkeiten**

	T€
Div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2006	8,8
Div. Mieter, Guthaben Nebenkostenabrechnung 2005	12,1
Hausmeister, Auslagenerstattung 2005	0,2
Finanzamt, USt-Voranmeldung Nov., Dez 2007, Jahreserklärung 2007	23,1
<b>Summe</b>	<b>44,2</b>

(alle sonstigen Verbindlichkeiten wurden in 2008 ausgeglichen)

**2. Ausschüttung 2007**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007 erfolgte in Höhe von

**€ 3.500**

(= 3,5 %) bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio mit Rundschreiben Nr. 19 vom 01.12.2007. Die Ausschüttung konnte aufgrund der gegenüber der Prognose besseren Liquiditätssituation um 0,3 % höher als vorgesehen, erfolgen.

### **3. Steuerliches Ergebnis 2007**

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio entfiel im Geschäftsjahr 2007 ein Gewinn aus Vermietung und Verpachtung von

**€ 3.224.**

Dies ist um € 486 weniger als prospektiert. Die Differenz ist auf die gesunkenen Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen.

Gegenüber der neuen Prognoserechnung ist das steuerliche Ergebnis um ca. € 1.078 höher. Dies ist auf geringere Ausgaben zurückzuführen. Durch die um 0,3 % höhere Ausschüttung (siehe Ziff. I.3) wird die höhere Steuerbelastung teilweise kompensiert.

### **4. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2008**

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2008 der erbschaftsteuerliche Wert € 19.052 (= 14,14 %) und der schenkungsteuerliche Wert € 20.367 (= 19,40 %).

### **5. Kapitalbindung zum 31.12.2007**

Einen Vergleich der bis zum 31.12.2007 erfolgten Ausschüttungen, steuerlichen Ergebnisse, daraus resultierender Steuerersparnisse bzw. Steuerzahlungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Liquiditätsentwicklung bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 = € 53.686 inkl. 5 % Agio:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) -erstattung (+)	tatsächlich gebundenes Kapital	Abwei-chung zum Prospekt
	DM	DM				
1996/ 1997	- 105.000 3.650	- 94.889				
1998	5.250	1.536				
1999	4.500	2.716				
2000	3.750	1.997				
2001	4.150	3.752				
2002	4.500	3.206				
2003	4.500	5.685				
2004	4.500	1.318				
2005	3.400	3.844				
2006	3.400	3.969				
2007	3.500	3.224				
<b>Ist-Zahlen</b>	<b>- 59.900</b>	<b>- 63.642</b>	<b>50 %</b>	<b>+31.821</b>	<b>- 27.179</b>	<b>+ 1.278</b>
			<b>40 %</b>	<b>+25.457</b>	<b>- 34.443</b>	<b>- 1.122</b>
			<b>30 %</b>	<b>+19.092</b>	<b>- 40.808</b>	<b>- 3.523</b>
<b>lt. Prospekt</b>	<b>- 49.175</b>	<b>- 39.635</b>				
<b>Abweichung zum Prospekt</b>	<b>- 10.725</b>	<b>-24.007</b>				

Danach stehen per 31.12.2007 einem Kapitaleinsatz in Höhe von DM 59.900 bei einer persönlichen Steuerbelastung von z.B. 50 % Steuererstattungen in Höhe von DM 31.821 gegenüber. Das tatsächlich per 31.12.2007 noch gebundene Kapital beträgt somit DM 27.179 (=25,9 %). Dies ist um DM 1.278 weniger als prospektiert. Unter Einbeziehung steuerlicher Auswirkungen wurde somit trotz geringerer Ausschüttungen bisher für Anleger im Bereich des Spitzensteuersatzes ein gegenüber den Prospektannahmen höherer Liquiditätsrückfluss realisiert. Bei einem persönlichen Steuersatz unter ca. 45 % ergeben sich geringere als prospektierte Kapitalrückflüsse.

## 6. 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](http://www.ilg-fonds.de) eintragen.

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

Im Geschäftsjahr 2007 wurden von der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz (Fonds Nr. 27) Gesellschaftsanteile mit einem Nennwert von € 127. 823 (ohne Agio) veräußert. Der Verkaufspreis betrug durchschnittlich 34 %.

**1. Aktueller Vermietungsstatus**

Die beiden Fondsimmobilien sind zu 100 % vermietet. Die nachfolgende Aufstellung stellt den aktuellen Vermietungsstatus und die hieraus resultierenden Mieteinnahmen dar.

Mieter	Nutzung	Feste Vertragslaufzeit	Mieteroption	Mietnutzfläche		Miete p.a.	
		bis einschl.	in Jahren	in qm	in %	in €	in %
Kaufland Stiftung & Co. KG	SB-Warenhaus mit Shopzone			9.617	56,2		
REPO Markt Süd Rest- und Sonderposten GmbH	Restpostenmarkt			2.873 Freifläche 215 3.088	18,0		
Dänisches Bettenlager GmbH & Co.KG	Heimtextilien, Betten, Bettwaren, Möbel			860 Freifläche	5,0		
REWE-Deutscher Supermarkt KGaA	REWE-Supermarkt und Penny-Markt			3.318	19,4		
D. Fröhlich	Apotheke			231	1,4		
<b>Summe</b>				<b>17.114</b>	<b>100</b>	<b>1.600.757</b>	<b>100</b>

**2. Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen**

Alle Mieter kommen Ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach. Auch der Mieter der Apotheke hat die nach dem von der Gesellschaft gewonnenen Prozess über die Mietzinshöhe nachzuzahlenden Mietbeträge zwischenzeitlich bezahlt.

Das Mietverhältnis mit dem Dänischen Bettenlager wurde unter Beibehaltung der bestehenden Vertragsbedingungen bis zum [redacted] verlängert. Die Miete erhöht sich bei Ausübung einer Option jeweils um [redacted] % der Änderung des Verbraucherpreisindex.

Das Mietverhältnis mit dem Sonderpostenmarktbetreiber REPO wurde aufgrund von Umstrukturierungen des Mieters mit Wirkung zum 01.01.2007 auf die für Standorte in Süddeutschland zuständige REPO-Markt Süd GmbH, die über dieselbe Gesellschaftsstruktur und Bonität wie die bisherige Mieterin verfügt, übertragen.

**3. Informationen zum Geschäftsgang**

Die Hauptmieter Kaufland am Standort Zittau und der REWE-Supermarkt am Standort Görlitz verzeichnen gute Umsätze. Der Marktleiter des früheren REWE-Marktes, welcher 2005 in einen REWE-Supermarkt und einen Penny-Discountmarkt aufgeteilt wurde, betreibt den Supermarkt heute als selbständiger Einzelhändler.

### **4. Baurecht der Immobilie in Zittau**

Nach dem Wegfall des von der Gesellschaft mit Erfolg angegriffenen Bebauungsplans der Stadt Zittau aus dem Jahr 2003, der eine erhebliche Nutzungsbeschränkung der Fondsimmoblie in Zittau zur Folge gehabt hätte, hat die Stadt ein neues Gutachten über den Einzelhandel in Zittau erstellen lassen. Zur Umsetzung von darin enthaltenen Empfehlungen beabsichtigt sie, in einem grossen Gebiet der Stadt die zulässigen Verkaufssortimente drastisch zu beschränken. Zusammen mit dem Beirat und dem Rechtsanwalt, der die Klage gegen den Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 erfolgreich geführt hat, wird die Geschäftsführung die Vorgehensweise in dieser Sache abstimmen und zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft gegebenenfalls auch gegen einen neuen Bebauungsplan klagen.

### **5. Ausschüttung 2008 i.H.v. 3,5 %**

Die Ausschüttung 2008 fällt in Absprache mit dem Beirat aufgrund höherer Einnahmen und geringerer Nebenkosten um 0,3 % höher aus als gemäß neuer Prognoserechnung (abgedruckt im Geschäftsbericht 2004, S.12) vorgesehen. Sie beträgt damit 3,5 % bezogen auf das Zeichnungskapital ohne Agio. Trotz der Ausschüttungserhöhung liegt die Liquiditätsreserve der Gesellschaft per 31.12.2008 voraussichtlich um ca. 300 T€ über Plan.

Die Ausschüttung In Höhe von 3,5 % kommt gleichzeitig mit der Versendung dieses Geschäftsberichts im Dezember 2008 zur Auszahlung.

#### Bericht des Beirats über die Beiratssitzung am 24.11.2008

Der Beirat des Fonds ILG 27 besteht nach der Wahl Ende 2006 aus den Herren Dr. Kryst, Seltenreich und Metzner. Der Beirat ist für die Zeit bis zum 31. Dez. 2009 gewählt.

Die Beiratssitzung 2008 fand am 24. November 2008 im Zittauer Objekt statt. Anschließend wurde eine Begehung der Objekte in Zittau und Görlitz durchgeführt.

An der Beiratssitzung nahmen neben den drei gewählten Beiräten Hr. Hauch, (Geschäftsführer der ILG) und Hr. Hülsmann (Fondsmanager des ILG Fonds 27) teil.

Nach einer Durchsprache des Geschäftsberichts 2007 wurde auch der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2008 und die Vermietungssituation besprochen. Darüber hinaus wurde der Sachstand des Bebauungsplans Zittau erörtert. Die Marktleiterin des Kaufland-Marktes in Zittau gab einen Einblick in den Geschäftsverlauf.

#### Geschäftsbericht 2007

Die Liquiditätsmehrung von 150,2 T€ (gegenüber neuer Prognoserechnung) wurde massgeblich durch Einsparungen bei den Reparaturen als auch durch erhöhte Einnahmen (Zinsen) erzielt.

Die verbesserten Zinseinnahmen resultieren in erster Linie aus einer deutlichen Reduzierung der Depotgebühren bei der Westdeutschen Landesbank. Einsparungen von Reparaturaufwand sind primär auf den guten Zustand nach der Fassadensanierung des Zittauer Objektes (Alu-Welle) zurückzuführen.

Dagegen stehen sonstige Kosten in Höhe von 13,1 T€, die einerseits die Kosten für den Beirat enthalten und andererseits durch die Rechtsanwaltskosten des Normenkontrollverfahrens begründet sind.

Vergleichend zum Prospekt ist auf die verstärkte Tilgung bei niedrigerer Annuität hinzuweisen - d.h. der innere Wert der Investition steigt.

Nach Abzug der Ausschüttung für 2007 wurde der verbleibende Betrag von 178,7 T€ der Liquiditätsreserve zugeführt.

Die Ausschüttung in Höhe von nominal 3,5% liegt zwar unter dem ursprünglich prospektierten Wert von 5,5%, aber über den 3,2% gegenüber der aktuell geltenden Prognoserechnung. Nach Steuer nähert sich der Nettowert dem ursprünglich prospektierten sogar noch weiter an.

#### Bisheriger Verlauf des Geschäftsjahrs 2008

Leicht erhöhte Mieteinnahmen durch zusätzlich vermietete Außenflächen, höhere Zinseinnahmen durch geringere Depotgebühren (s.o.) sowie der Anstieg der kurzfristigen Zinsen werden die Einnahmenseite verbessern; ein signifikant geringerer Reparaturaufwand (- 117,80 T€) und geringere Nebenkosten (- 37,50 T€) verbessern die Ausgabenseite, so daß eine voraussichtliche Liquiditätsmehrung von 189,60 T€ resultiert (gegenüber Prognoserechnung).

In Diskussion entschlossen sich Beirat und Geschäftsführung, den Anteil der Liquiditätsmehrung, der aus den geringeren Reparaturen resultiert, aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht in die Liquiditätsreserve des Fonds einzustellen (Bildung einer Rücklage für eventuelle größere Reparaturen). Ein verbleibender Betrag von 50,4 T€ soll an die Anleger

ausgeschüttet werden. Damit kann die Ausschüttung für 2008 gegenüber der aktuellen Prognoserechnung erneut um 0,3% p.a. auf 3,5% p.a. angehoben werden.

Somit kann der Fonds zum zweiten Mal in Folge eine höhere Ausschüttung vornehmen bei gleichzeitiger Stärkung der Liquiditätsreserve.

#### Aktueller Vermietungsstatus

REPO (Zittau): nach Ausübung der Option dauert der Mietvertrag nun bis [REDACTED]. REPO hat Interesse zur Fortführung darüber hinaus angezeigt. Der Beirat stimmt mit der Geschäftsführung darin überein, daß keine langfristige Bindung mit REPO eingegangen werden soll, um eine höherwertige Vermietung bei entsprechender Rechtslage zu ermöglichen.

Dänisches Bettenlager (Zittau): wurde bis Dez. 2010 verlängert , mit zusätzlicher zweimaliger Option von jeweils zwei Jahren (Indexklausel: bei Optionsausübung erhöht sich die Miete um [REDACTED] % der Indexänderung).

Apotheke (Görlitz): Da der Mietvertrag nicht fristgemäß gekündigt wurde, hat er sich um weitere fünf Jahre verlängert. Leider müssen die Zinsen für vormalige Mietrückstände erneut eingeklagt werden.

#### Urteil des OVG Bautzen zum Bebauungsplan Zittau

Der Antrag auf höherwertige Nutzung wurde durch die Geschäftsführung des ILG Fonds 27 gestellt und im Hinblick auf eine neue Bebauungsplanung von der Stadt Zittau erneut negativ beschieden. Die Stadt beabsichtigt, einen neuen Bebauungsplan für das gesamte Stadtgebiet (ausgenommen Altstadtkern und einiger kleinerer Gebiete) aufzustellen und bestimmte Nutzungen generell auszuschließen (Negativplanung). Sobald die entsprechenden Informationen und Unterlagen vorliegen, wird die Fondsgeschäftsführung diese prüfen und notwendige rechtliche Schritte einleiten, um Schaden von dem Fonds abzuwenden.

#### Bericht der Marktleiterin Kaufland

Die Marktleiterin hat im März 2008 die Leitung des Hauses übernommen.

Im Zeitraum Jan. bis Sep. 2008 konnte ein Umsatzwachstum von [REDACTED] % gegenüber dem Vorjahreszeitraum festgestellt werden. Im Oktober 2008 wurde sogar eine zweistellige Umsatzsteigerung beobachtet (gegenüber Okt. 2007), die sich zum Teil auf Sondereffekte zurückführen läßt.

Kundenzuwachs aus den Nachbarländern (Tschechien, MwSt 24%, bessere Frischeauswahl), Abwanderung von *toom*.

Laut der Marktleitung schätzen die Kunden des Zittauer Marktes die „Kundenfreundlichkeit bei Kaufland, das größere Sortiment und die großzügigen Parkflächen“.

Um die Attraktivität weiter zu steigern und die Effizienz zu erhalten, soll eine Hälfte der Marktfläche reorganisiert werden und ab Februar 2009 auch ein Backshop integriert werden.

Von der Marktleitung wird die reparaturanfällige Drehtüre im Eingangsbereich bemängelt. Aktuell ist die Tür defekt; das notwendige Ersatzteil muß angefertigt werden. Zu gegebener Zeit sollte die Drehtüre durch eine Schiebetürenanlage ausgetauscht werden. Im Juni kam



es nach einem Starkregen zu einem Wassereinbruch (verstopfte Ablaufrohre). Abstellmaßnahmen (z.B. Notspeier an den Seiten der Sheds) werden durch [REDACTED] geprüft.

Der zweite Kaufland-Markt in Zittau wird ebenfalls in 2009 reorganisiert werden.

#### Teileigentum Görlitz

Leerstand und geringe Mieten im Teileigentum in Görlitz, welches nicht im Fondseigentum steht, sowie eine überzogene Preisvorstellung seitens des Zwangsverwalters haben einen in Erwägung gezogenen Kauf unattraktiv gemacht.

Durch Brandstiftung (in Brand gesetzter Müllcontainer) entstand am Gebäude ein Schaden von ca. 200 T€. Glücklicherweise kam es zu keinen größeren Schäden im REWE-Markt. Der Schaden wird aktuell behoben und durch die Versicherung abgedeckt.

Nach der Versammlung wurden die Objekte in Zittau und Görlitz gemeinsam durch den Beirat und die Geschäftsführung besichtigt. Beide Gebäude befinden sich augenscheinlich in gutem Zustand. Kleinere Mängel wurden mit den Verantwortlichen vor Ort direkt besprochen, mögliche Abstellmaßnahmen wurden erörtert. Hr. Hülsmann wird die Umsetzung nachverfolgen. Das Objekt Zittau hat durch die umfassende Sanierung der Fassade nachhaltig an Wertigkeit gewonnen; dies wurde auch durch die örtliche Kaufland-Geschäftsführung hervorgehoben und wird durch Kundenwachstum bestätigt.

Der Beirat bedankt sich bei den Herren Hauch und Hülsmann für die umfassende und offene Information sowie die sorgfältige und umsichtige Geschäftsführung und wünscht beiden Herren weiterhin viel Erfolg.



**Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2006**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimme gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 48,95 %.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1**

Gesamtanzahl der Stimmen	16.886	
abzgl. Stimmenthaltungen	713	
= abgegebene Stimmen:	16.173	
Davon		
<b>Genehmigt:</b>	<b>16.173</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2006 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	16.886	
abzgl. Stimmenthaltungen	786	
= abgegebene Stimmen:	16.100	
Davon		
<b>Genehmigt:</b>	<b>16.100</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Klaus Book als Prüfer für den Jahresabschluss 2007 bestellt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	16.886	
abzgl. Stimmenthaltungen	807	
= abgegebene Stimmen:	16.079	
Davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>16.079</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herrn Dr. Lauerbach als Geschäftsführer für das Jahr 2006 Entlastung erteilt.

1. Bestätigungsvermerk 2007

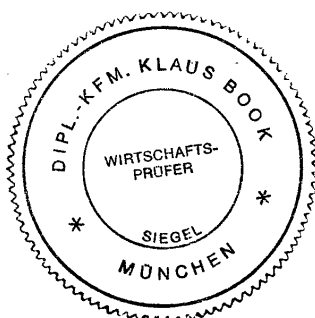
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Zittau und Görlitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007 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 04. Juli 2008



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

  
Ralf Zwingel  
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2007

## AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
1. Sachanlagen	9.011.393,00		9.310
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>846.142,00</u>	11.857.535,00	2.449
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	82.645,81		109
2. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>371.745,03</u>	454.390,84	925
		<u>12.311.925,84</u>	<u>12.793</u>

## PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENTKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	536.856,48		537
2. Kommanditkapital	16.386.904,79		16.387
3. Kapitalrücklage (Agio)	<u>789.945,46</u>		790
	17.713.707,23		
4. Ausschüttungen	- 7.337.773,44		- 6.741
5. Sonstige Entnahmen	- 14.645,02		- 15
6. Bilanzverlust	- <u>10.280.711,66</u>	80.577,11	- 10.795
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		18.112,92	23
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 341.325,44	12.158.026,87		12.481
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.062,43	11.062,43		6
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 44.146,51	<u>44.146,51</u>	12.213.235,81	120
		<u>12.311.925,84</u>	<u>12.793</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2007

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.643.869,55	1.624
2. Sonstige betriebliche Erträge	16.770,37	29
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 299.022,00	- 299
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 258.169,19	- 244
5. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	100.712,43	90
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.729,07	32
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 692.861,64	- 461
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	542.028,59	771
9. Sonstige Steuern	- 28.158,61	- 27
10. Jahresüberschuss	513.869,98	- 744
11. Verlustvortrag	- 10.794.581,64	- 11.539
12. Bilanzverlust	- 10.280.711,66	- 10.795

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2007

	Bestands-	Überleitungs-		Einnahmen-		
	vergleich	zum	zum	Überschuss		
	€	01.01.2007	31.12.2007	€		
	€	€	€	€		
<b>Erträge</b>						
Umsatzerlöse	1.643.869,55	-	119,86	23.433,91	1.667.183,60	
Zinsen und ähnliche Erträge	131.441,50	63.654,78	-	75.130,33	119.965,95	
Sonstige Erträge	16.770,37	0,00		0,00	16.770,37	
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.860,82		314.839,24	317.700,06	
	<u>1.792.081,42</u>	<u>66.395,74</u>		<u>263.142,82</u>	<u>2.121.619,98</u>	
<b>Aufwendungen</b>						
Abschreibungen auf Sachanlagen	299.022,00	0,00		0,00	299.022,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	692.861,64	0,00		0,00	692.861,64	
Grundsteuer	28.158,61	0,00		0,00	28.158,61	
Sonstige Aufwendungen	258.169,19	-	3.393,81	-	11.370,69	243.404,69
Bezahlte Vorsteuer	0,00	-	278,46		40.450,65	40.172,19
Umsatzsteuer-Zahlungen	0,00	20.719,33		247.880,27	268.599,60	
	<u>1.278.211,44</u>	<u>17.047,06</u>		<u>276.960,23</u>	<u>1.572.218,73</u>	
Gewinn nach Bestandsvergleich	<u>513.869,98</u>					
		<u>49.348,68</u>	-	<u>13.817,21</u>		
Gewinn nach Einnahmen-überschussrechnung					<u>549.401,25</u>	

	1997			1998		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.500,0	2.500,0	0	2.500,0	2.978,4	478,7
Investitionsplan	0,0	378,8	378,8	0,0	- 39,0	- 39,0
+ Einnahmen	2.606,1	2.590,1	- 16,0	3.634,0	3.539,5	- 94,5
+ anteilige Einnahmen Kaufpreisabrechnung	0,0	45,5	45,5	0,0	-45,5	-45,5
- Ausgaben	- 1.790,2	1.716,6	73,6	- 1.325,5	- 1.203,9	121,6
- Ausschüttung	- 815,9	- 815,9	0,0	- 1.755,4	- 1.755,4	0,0
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 3,5	- 3,5	0,0	- 7,4	- 7,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.500,0	2.978,4	478,4	3.053,1	3.466,7	413,6

	1999			2000		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.053,1	3.466,7	413,6	3.689,8	3.821,6	131,8
Investitionsplan	0,0	- 2,9	- 2,9	0,0	- 5,7	- 5,7
+ Einnahmen	3.722,8	3.253,4	- 469,4	3.741,9	3.212,7	- 529,3
- Ausgaben	- 1.330,7	- 1.384,4	- 53,7	- 1.335,7	- 1.291,0	44,7
- Ausschüttung	- 1.755,4	- 1.504,5	250,9	1.755,4	- 1.253,8	501,6
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 6,7	- 6,7	0,0	- 6,8	- 6,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.689,8	3.821,6	131,8	4.340,6	4.477,0	136,4

	2001			2002		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	4.340,6	4.477,0	136,4	2.558,8	2.610,3	51,5
+ Einnahmen	3.761,3	3.363,8	- 397,5	1.971,3	1.652,5	- 318,8
- Ausgaben	1.341,8	1.347,7	- 5,9	- 927,2	- 913,7	13,5
- Ausschüttung	1.755,4	1.387,5	367,9	- 940,2	- 769,3	- 253,8
- einbeh. Kapitalertrst.	0	0,3	- 0,3	0,0	- 0,5	- 0,5
= Liquiditätsreserve Jahresende	5.004,7	5.105,3	100,6	2.662,7	2.579,3	- 83,4



	2003			2004		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.662,7	2.579,3	- 83,4	2.799,2	3.184,9	385,7
+ Einnahmen	1.988,8	2.250,3	261,5	2.095,6	1.908,1	- 187,5
- Ausgaben	- 912,1	- 871,0	41,1	- 920,0	- 1.482,5	- 562,5
- Ausschüttung	- 940,2	- 769,3	170,9	- 940,2	- 769,3	170,9
- einbeh. Kapitalertrst.	0,0	- 0,3	- 0,3	0,0	- 1,1	- 1,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.799,2	3.184,9	385,7	3.034,6	2.840,1	- 194,5

	2005			2006		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.034,6	2.840,1	- 194,5	3.287,9	3.080,9	- 207,1
+ Einnahmen	2.116,9	1.674,9	- 442,0	2.129,4	1.642,1	- 487,3
- Ausgaben	- 940,2	- 852,9	70,5	- 926,5	- 823,6	+ 102,9
- Ausschüttung	- 940,2	- 581,2	359,0	- 940,2	- 580,3	- 359,9
einbeh. Kapitalertr.- St. (2005)	0,0	0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
Korr. USt..nach BP	0,0	0,0	- 0,0	0,0	+ 15,4	+ 15,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.287,9	3.080,9	- 207,1	3.550,6	3.334,4	- 216,2

	2007			2008		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abwei- chung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	3.550,6	3.334,4	- 216,2			
+ Einnahmen	2.148,6	1.662,6	- 486,0			
- Ausgaben	1.481,8	1.173,1	+ 308,7			
- Ausschüttung	- 940,2	- 597,4	+ 342,8			
einbeh. Kapitalertr	0,0	0,0	0,0			
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.277,3	3.226,5	- 50,8			

## VII. Steuerliche Ergebnisse 1997 - 2007



Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 zzgl. 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Bemerkung
		lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	
	DM	DM	
1996/1997	- 91.013	- 94.889 (1)	
1998	3.618	1.536 (1)	
1999	3.803	2.716 (1)	
2000	3.845	1.997 (1)	
2001	5.183	3.752 (1)	
<b>Übertrag</b>	<b>- 74.564</b>	<b>- 84.888</b>	
	€	€	
<b>Übertrag</b>	<b>- 38.124</b>	<b>- 43.403</b>	
2002	2.868	1.639 (2)	
2003	2.985	2.907 (2)	
2004	3.303	674 (2)	
2005	3.378	1.965 (3)	
2006	3.428	2.029 (3)	
2007	1.897	1.648 (3)	
<b>Summe</b>	<b>- 20.265</b>	<b>- 32.541</b>	<b>Differenz - 12.276</b>

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen, ergeben sich - bezogen auf eine Beteiligungshöhe von DM 100.000 = € 51.129,19 (zzgl. 5 % Agio) - einschließlich des Veranlagungszeitraumes 2007 um € 12.276 niedrigere steuerliche Ergebnisse als prognostiziert. Zu den Gründen dieser in steuerlicher Hinsicht positiven Abweichung wird auf Ziffer I.3 und die entsprechenden Ausführungen in den vorausgegangenen Rundschreiben verwiesen. Zur Liquiditätsbetrachtung der Beteiligung unter Einbeziehung der steuerlichen Ergebnisse wird auf Ziffer I.5. verwiesen.





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)