



Immobilien-Fonds Nr. 28

TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt RING CENTER Offenbach KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2011





Impressionen von den Hessischen Beachvolleyballmeisterschaften am 17./18.08.2012 im RING CENTER

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	4
1. Prognoserechnung 2010-2018.....	4
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011	7
a) Soll-Ist-Vergleich 2011	7
b) Erläuterungen	7
c) Darlehen	12
3. Liquiditätsreserve.....	12
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	12
b) Zusammensetzung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	13
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	13
4. Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt.....	16
5. Steuerliches Ergebnis.....	17
6. Ausschüttung 2011	17
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	17
8. Kapitalbindung.....	18
II. Aktuelle Informationen.....	19
1. Geschäftsgang 2011/2012.....	19
2. Mietverhältnisse.....	20
3. Umstellung der Heizenergieversorgung auf Fernwärme	21
4. Installation eines Kameraüberwachungssystems.....	21
5. Aktivitäten der Werbegemeinschaft.....	21
6. Erweiterung RING CENTER	22
7. Ausschüttung 2012.....	23
III. Bericht des Beirates.....	24
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010	25
V. Jahresabschluss 2011.....	27
1. Bilanz zum 31.12.2011	27
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	28
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	29
4. Bestätigungsvermerk 2011	30
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2011	31
VII. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2011	34

1. Prognoserechnung 2010-2018

Im Gesellschafterrundschreiben Nr. 30 vom 26.08.2010 wurde auf Basis einer modifizierten Prognoserechnung 2010-2018 ausführlich erläutert, wie sich – insbesondere aufgrund der inflationsbedingt geringeren Mieten und nach der Neufestsetzung der Darlehenszinsen – die Geschäftszahlen der Gesellschaft bis ins Jahr 2018 voraussichtlich verändern werden.

Dabei wurden in einer Übersicht lediglich die Abweichungen zu den Prospektzahlen dargestellt. Zum besseren Verständnis werden nachfolgend ergänzend die absoluten Zahlen wiedergegeben. Sowohl der Darlehensrest als auch die Liquiditätsreserve der neuen Prognoserechnung entsprechen zum 31.12.2018 den Prospektwerten. Um dies zu erreichen, wurde eine durchgängige Ausschüttung von 5,91% p.a. als erwirtschaftbar ermittelt. Im Folgenden werden die wesentlichen Eckdaten nochmals erläutert.

Mieten:

Die seit mehreren Jahren deutlich unter 2 % p. a. liegende Inflationsrate führt dazu, dass sich gegenüber der Prospektvorgabe von 3,2 % p. a. zeitliche Verschiebungen der kalkulierten Mieterhöhungen ergeben. Bis zum Ende der Prognoseperiode ergeben sich unter der Annahme einer Inflationsrate von 2 % p. a. für die Jahre 2010 – 2018 Mindereinnahmen von € 5,9 Mio. Die Unterdeckung ist also nicht auf etwaige Leerstände oder Mietausfälle, sondern allein auf die niedrige Inflationsrate zurückzuführen.

Zinseinnahmen:

Bei den Zinseinnahmen ist der seit einigen Jahren festzustellenden Entwicklung Rechnung zu tragen, dass sich die Zinssätze kontinuierlich nach unten entwickelt haben und seit längerer Zeit auf einem historischen Tief befinden. Während man in der Kalkulation von einem Zinssatz von 5 % p. a. bei der Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel ausgegangen war, liegen die Festgeld- oder Tagesgeldzinsen deutlich unter 1,0 % p. a.

Bei den langfristigen Anlagen wurde von einem Zinssatz zwischen 6,3 % und 6,5 % ausgegangen. Die Mindereinnahmen konnten zwar dadurch reduziert werden, dass vor den letzten Zinsrückgängen eine mit Kursgewinnen verbundene Umschichtung in Wertpapiere mit langer Laufzeit vorgenommen wurde. Im Vergleich zur Prospektkalkulation summieren sich die Mindereinnahmen im Zeitraum 2010 – 2018 voraussichtlich aber immer noch auf rund € 1,5 Mio.

Annuität:

Aus der Neufestsetzung der Darlehenszinsen resultieren in den Jahren 2010 – 2018 Einsparungen von € 4,2 Mio, die sich mit jährlich T€ 291,9 auf die Jahre 2010 – 2013 und mit jährlich T€ 598,4 auf die Jahre 2014 – 2018 verteilen.

Reparaturen:

Gegenüber den Prospektwerten wurden aus Vorsichtsgründen keine Kürzungen vorgenommen, obwohl die kalkulierten Aufwendungen in den Jahren 1999 – 2011 um T€ 450,8 unterschritten wurden. Grundsätzlich sollen diese Einsparungen aber der Liquiditätsreserve zugeführt werden, um für künftige notwendige Maßnahmen ein finanzielles Polster zu schaffen.

Nebenkosten:

Hier wurde im August 2010 unterstellt, dass sich die in den letzten Jahren erzielten Einsparungen auch künftig einstellen werden. Die neue Prognoserechnung wird allerdings dadurch belastet, dass sich durch den festgesetzten höheren Einheitswert und die gleichzeitige Heraufsetzung des Hebesatzes von 400 % auf 430 % ab dem Jahr 2011 die nicht umlagefähigen Grundsteuern um jährlich T€ 27,7 erhöhen.

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten:

Durch den Wechsel des Wirtschaftsprüfers ergeben sich zunächst etwas höhere und danach niedrigere Aufwendungen. Per Saldo sind die Abweichungen neutral.

Verwaltungskosten:

Die jährlichen Verwaltungskosten betragen 3 % der Mieteinnahmen und verringern sich entsprechend der Mindermieten.

Liquiditätsreserve:

Die Liquiditätsreserve wurde/wird in den Jahren bis 2013 aufgrund von hohen Überschüssen wegen in der Initialphase geleisteten Disagio und Zinsvorauszahlungen aufgebaut, um dann wieder plangemäß reduziert zu werden. Damit wird eine Linearisierung der Ausschüttungen erreicht. Dies war auch in der Prognoserechnung des Emissionsprospektes so vorgesehen. Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2018 entspricht den Prospektwert.

Prognoserechnung 2010 - 2018

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Mieten	4.843,9	4.914,9	4.933,6	4.935,2	5.004,4	5.210,7	5.242,8	5.252,4	5.257,3
Zinsertrag	147,9	156,2	168,7	178,7	167,0	148,8	142,9	129,4	123,6
Summe Einnahmen	4.991,8	5.071,1	5.102,3	5.113,9	5.171,4	5.359,5	5.385,7	5.381,7	5.380,9
Zins	1.160,2	1.141,7	1.122,8	1.103,3	2.419,0	2.367,2	2.312,3	2.254,1	2.192,5
Tilgung	703,1	721,6	740,5	760,0	872,8	924,7	979,6	1.037,7	1.099,4
Annuität	1.863,3	1.863,3	1.863,3	1.863,3	3.291,9	3.291,9	3.291,9	3.291,9	3.291,9
Reparaturen	617,7	156,5	156,5	156,5	1.690,3	226,0	226,0	226,0	226,0
Nebenkosten	122,4	124,8	127,3	129,9	132,5	135,1	137,8	140,6	143,4
Prüfung Jahresabschluss	5,1	5,1	5,6	5,6	5,6	6,1	6,1	6,1	6,6
Verwaltungskosten	145,3	147,4	148,0	148,1	150,1	156,3	157,3	157,6	157,7
Summe Ausgaben	2.753,9	2.297,2	2.300,7	2.303,3	5.270,5	3.815,5	3.819,1	3.822,2	3.825,6
Ausgaben ./Einnahmen	2.237,9	2.773,9	2.801,6	2.810,5	-99,0	1.544,0	1.566,6	1.559,6	1.555,3
Ausschüttung in %	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Ausschüttung	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3	1.947,3
Liquiditätsüberschuss/ Unterdeckung	290,6	826,7	854,3	863,2	-2.046,3	-403,3	-380,7	-387,7	-392,0
Liquiditätsreserve	4.039,8	4.866,5	5.720,8	6.584,1	4.537,8	4.134,5	3.753,7	3.366,0	2.974,0

2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

a) **Soll-Ist-Vergleich 2011**

Künftig dienen die Zahlen der Prognoserechnung 2010-2018 als Soll-Vorgabe für diesen Vergleich. Der Vergleich zu den Prospektzahlen wird zusätzlich in Ziffer 5 vorgenommen.

	lt. neuer Prognose- rechnung	lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.914,9	4.894,8	- 20,1
Zinseinnahmen	156,2	158,1	+ 1,9
Sonstige Einnahmen	0,0	26,9	+ 26,9
Summe Einnahmen	5.071,1	5.079,8	+ 8,7
Annuität	1.863,3	1.863,3	0,0
- Zinsen: T€ 1.141,7			
- Tilgung: T€ 721,6			
Reparaturaufwand	156,5	77,6	+ 78,9
Nebenkosten/Sonstige Kosten	124,8	137,3	- 12,5
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,1	5,4	- 0,3
Verwaltungskosten	147,4	146,7	+ 0,7
Summe Ausgaben	2.297,1	2.230,3	+ 66,8
Einnahmenmehrung			+ 8,7
Ausgabenminderung			+ 66,8
Zinsabschlagsteuer/SolZ			- 6,2
Mehrergebnis aus laufender Rechnung			+ 69,3

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

b) **Erläuterungen**

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 20,1

	T€
Abweichung:	- 20,1

Die Mehreinnahmen bei RENO resultieren daraus, dass die für August 2011 erwartete Mieterhöhung bereits im Juni, also zwei Monate vorher, vorgenommen werden konnte. Bei der Neuvermietung der früheren Fläche von Vögele an dm bzw. die Werbegemeinschaft RING CENTER ergab sich eine positive Abweichung von T€ 0,9 durch die Aufteilung der Fläche.

Bei Takko ging man hingegen bei der neuen Prognoserechnung davon aus, dass [redacted] erzielt werden könnte. Die nach Verhandlungen tatsächlich vereinbarte Miete, beträgt T€ [redacted], [redacted]



Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 1,9

	T€
Zinsen aus langfristigen Anlagen	+ 7,6
Sonstige Zinsen	+ 1,8
Festgeldzinsen	- 3,6
Nebenkosten Geldverkehr	- 3,9
Abweichung:	+ 1,9

Durch die Umschichtungen von mittelfristigen in längerfristige Wertpapiere, die im Jahr 2010 mit einem Kursgewinn von T€ 134,6 verbunden waren, konnten die Annahmen in der neuen Prognoserechnung bezüglich der Zinseinnahmen aus Wertpapieren noch um T€ 7,6 übertroffen werden. Bei den kurzfristigen unterjährigen Anlagen (Festgeldern) wurden aufgrund des nochmals gesunkenen Zinsniveaus etwas geringere Einnahmen als erwartet erzielt (Abweichung: - T€ 3,6). Unter Berücksichtigung von sonstigen Zinsen (T€ 1,8) und den mit den Einnahmen verrechneten Nebenkostenkosten des Geldverkehrs (T€ - 3,9) ergab sich per

Saldo ein Plus von T€ 1,9 gegenüber der neuen Prognoserechnung.

Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 26,7

Hierunter fiel eine nachträgliche Gutschrift von REWE in Höhe von T€ 14,7 über Objektbetreuungskosten für die Jahre 2007 und 2008. Die Fondsverwaltung hatte damals zu hohe Nebenkosten bei der Weiterberechnung der Aufwendungen für das Centerbüro reklamiert. Allerdings ist der erstattete Betrag im Rahmen der nächsten Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterzugeben, so dass es sich nur um eine zeitliche Verschiebung handelt.

Sonstige Erträge in Höhe von T€ 4,9 konnten dadurch verbucht werden, dass Forderungen gegen die GEG teilweise durch die Verrechnung mit Forderungen gegen eine Objektgesellschaft des ILG Fonds Nr. 31 ausgeglichen wurden. Die in Zusammenhang mit der Verfolgung der Forderung gegen die GEG entstandenen Rechts- und Gerichtskosten in Höhe von T€ 4,9 wurden somit vollständig ausgeglichen.

Annuität: Minderaufwand T€ 0,0

Die Einsparungen bei der Annuität wurden im Geschäftsbericht 2009 ausführlich beschrieben. Sie betragen im Vergleich zu den Prospektwerten in den Jahren 2011 bis 2013 jährlich T€ 291,9 und in den Jahren 2014 bis 2018 jährlich T€ 598,4 und beruhen auf den mit der Bank vereinbarten niedrigeren Zinsen für diesen Zeitraum.

Die Zins- und Tilgungsleistungen entsprachen den Werten aus der neuen Prognoserechnung.

Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 78,9

Die in die neue Prognoserechnung eingeflossenen Reparaturaufwendungen entsprechen den Prospektwerten. Gegenüber dem Jahr 2010, in dem neben geplanten Reparaturen (Renovierung Kunden-WCs oder teilweise Erneuerung des Bodenbelags in der Mall) auch außerplanmäßige Kosten hinzukamen, wurden erfreulicherweise wieder Einsparungen erzielt.

Die größten Aufwendungen sind nachstehend aufgelistet. Ein gewisser Teil der allgemeinen Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten sind im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegbar. In der nachfolgenden Aufstellung sind die beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Kosten aufgeführt.

	T€
	18,8
Instandsetzung Sicherheitsbeleuchtung	10,8
Eigenanteil Regulierung Wasserschaden Orsay	5,0
Technische Einrichtungen/ Wiederkehrende TÜV-Prüfung	4,9
Fassadenreinigung	3,8
Umrüstung Haupteingangstüren auf Gummiseiltechnik	3,2
Sonstige Instandsetzungen jeweils unter T€ 2,0	31,1
Summe:	77,6



Die Instandsetzung der Sicherheitsbeleuchtung ist dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnen. (vgl. vorstehend Ziffer 2)



Die notwendige Ertüchtigung von technischen Einrichtungen, die bei der alle drei Jahre stattfindenden sicherheitstechnischen TÜV-Prüfung festgestellt wurden, schlug mit T€ 4,9 zu

Buche. Weitere Aufwendungen betrafen die in bestimmten Zeitabständen erforderliche Reinigung der Aluminiumfassade zwischen den beiden Haupteingängen sowie die Umrüstung der Schiebetüren am linken Haupteingang auf eine DIN-gerechte Gummiseiltechnik. Der rechte Haupteingang wurde im April dieses Jahres umgerüstet und somit die Aufwendungen über zwei Jahre verteilt.

Nebenkosten/Sonstige Kosten: Mehraufwand T€ 12,5

Mit T€ 137,3 wurde der in der neuen Prognoserechnung angesetzte Betrag von T€ 124,8 überschritten.

Die nicht umlagefähigen Mietnebenkosten summierten sich auf T€ 120,1. Größte Einzelposition war hierbei mit **T€ 87,5** die Grundsteuer, [REDACTED]. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich allein bei dieser Kostenposition Mehraufwendungen von T€ 27,7 bzw. rund 46 %, die auf zwei Faktoren zurückzuführen sind.

Einerseits wurde vom Steueramt der Stadt Offenbach wegen der prekären Haushaltssituation und auf Druck der Hessischen Landesregierung erstmals seit 1986 der Hebesatz bei der Grundsteuer von 400 % auf 430 % erhöht. Zum anderen erfolgte durch die Anwendung eines BFH-Urteils vom 30.06.2010 zur Bewertung von sogenannten Markthallen eine Erhöhung des Einheitswerts, der für die Bemessung der Grundsteuer maßgeblich ist. Demnach werden einfach ausgestattete, wie zum Beispiel von Baumärkten oder Discountern genutzte Flächen neuerdings bewertungsrechtlich als Warenhäuser eingestuft, was zu einem höheren Wertansatz führt.

Die nicht umlegbaren Versicherungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wenig verändert. Sie betragen **T€ 15,7**.

Weitere Mietnebenkosten in Höhe von **T€ 18,0** betrafen nicht umlagefähige Reinigungskosten der Mall und zeitliche Buchungsunterschiede. Im Rahmen der Diskussion über die Umlagefähigkeit bestimmter Kostenpositionen aus der Nebenkostenabrechnung 2010 erfolgte eine Einigung mit dem Hauptmieter REWE über einen Verzicht auf eine Forderung der Gesellschaft in Höhe von **T€ 5,7** (Gesamtvolumen der Abrechnung T€ 850).

Die Beiratskosten betragen **T€ 3,6**.

Sonstige, nicht kalkulierte Kosten summierten sich auf **T€ 6,8**. Hierunter fielen u. a. Kosten für Werbemaßnahmen (T€ 4,8) sowie Rechts- und Beratungskosten (T€ 0,4) in Zusammenhang mit der Geltendmachung von Forderungen.

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: Mehraufwand T€ 0,3

Die Mehraufwendungen sind auf den Wechsel des Wirtschaftsprüfers zurückzuführen, dessen Honorar jährlich um 2 % steigt, während der frühere Vertrag den Prospektwerten entsprach. Im weiteren Verlauf werden jedoch die entstandenen Mehraufwendungen durch Einsparungen kompensiert.

Verwaltungskosten: Minderaufwand T€ 0,7

Die Verwaltungskosten der ILG werden vertragsgemäß mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen abgerechnet. Entsprechend der gegenüber der neuen Prognoserechnung etwas geringeren Mieteinnahmen ergeben sich auch niedrigere Verwaltungskosten.

c) Darlehen

Der Darlehensstand entspricht mit T€ 43.459,7 der Prognoserechnung. Es ist ein Zinssatz mit einer Zinsbindung bis zum und danach ein Zinssatz von vereinbart. Auf Grund des niedrigeren Zinssatzes (als prospektiert) sind beim annuitätischen Darlehen die Tilgungsleistungen anfänglich etwas höher, so dass der Darlehensstand zum 31.12.2011 um T€ 5,2 niedriger als prospektiert ist.

3. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

Nach der folgenden Tabelle beträgt die Liquiditätsreserve T€ 5.174,8 und liegt damit um **T€ 308,4** über dem Prognosewert von T€ 4.866,2.

Ziffer VI. enthält eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis einschließlich 2011.

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	4.039,8	4.274,0	+ 234,2
+ Summe Einnahmen	5.071,1	5.079,8	+ 8,7
- Summe Ausgaben	2.297,2	2.230,4	+ 66,8
= Zwischensumme	6.813,7	7.123,4	309,7
- Ausschüttung	1.947,3	2.239,5	- 292,2
- Kapitalertragsteuer	0,0	6,2	- 6,2
- Zugänge Anlagevermögen	0,0	2,5	- 2,5
+ Abgänge Anlagevermögen	0,0	259,6	+ 259,6
+ Erstattung Verauslagungen	0,0	40,0	+ 40,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	4.866,4	5.174,8	308,4

Im Rahmen der Erweiterungsmaßnahme erfolgte eine Grundstückszurechnung und eine Grundstücksabgabe gegenüber der atypisch stillen Gesellschaft. Per Saldo ergab sich eine Grundstücksabgabe von 649 m², für die ein Erlös von T€ 259,6 erzielt wurde. Weiterhin wurden T€ 40,0 verauslagte Kosten erstattet. Diese zusätzlichen Erlöse wurden für eine Sonderausschüttung in 2011 in Höhe von 0,8 % (T€ 292,2) verwendet.

b) Zusammensetzung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

Die im Abschnitt V. enthaltene Bilanz beinhaltet auch den internen Rechnungskreis der die Erweiterungsmaßnahme tragenden atypisch stillen Gesellschaft, der bilanztechnisch mit zu erfassen ist. Auf eine gesonderte Darstellung der getrennten Rechnungskreise wird verzichtet. Bei den Erläuterungen sind die auf die atypisch stille Gesellschaft entfallenden Aufwendungen zusätzlich aufgeführt.

Die ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 5.174,8 setzt sich wie folgt zusammen:

	T€	T€	T€
	Aktiva	Passiva	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7		
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten, Kasse	1.653,1		
- Sonstige Vermögensgegenstände	373,3		
3. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5,0</u>		5.663,0
abzüglich			
3. Rückstellungen		5,4	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen		120,7	
- Sonstige Verbindlichkeiten		362,2	
- Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	488,3
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011			5.174,7

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 30.09.2012 T€
Dexia Municipal Agency					
Europäische Hypothekenbank					
ING Bank					
ABN AMRO					
Summe:				3.631,7	3.813,5

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2011 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Damit besteht zum 30.09.2012 eine stille Reserve von rund T€ 180.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Die laufenden Konten werden bei folgenden Banken geführt:

- HypoVereinsbank AG, München
- WestLB International S. A., Luxemburg

	T€
Laufende Konten	1.652,9
Kasse Centermanagementbüro	0,2
Summe:	1.653,1
Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand die atypisch stille Gesellschaft betreffend	1.290,2
Summe:	2.943,3

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 *	216,2
Zinsabgrenzung Wertpapiere	90,8
Umsatzsteuervoranmeldung 11 und 12/2011	-15,2
Forderung GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Göttisch KG wegen Zuzahlungsverpflichtung **	41,7
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	14,3
Mietrückstände	12,0
REWE Großflächengesellschaft mbH Centerverwaltung/ Nebenkostenabrechnung	4,9
Versicherungserstattung	3,8
Forderung aus Abrechnung Verwaltungskosten ILG 2009	3,5
Sonstiges	1,3
Summe:	373,3
Sonstige Vermögensgegenstände die atypisch stille Gesellschaft betreffend	79,0
Umsatzsteuervoranmeldung die atypisch stille Gesellschaft betreffend	65,5
Summe:	517,7

* Diese Forderungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vollständig beglichen. Gegen zwei Mieter bestehen noch Forderungen in Höhe von T€ 16,7 aus der Nebenkostenabrechnung 2010, weil mit den Mietern bisher noch keine Einigung über die Umlage bestimmter Kostenpositionen erzielt wurde bzw. noch Fragen zur Heizkostenabrechnung geklärt werden müssen.

Die Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2011 sind bis auf T€ 12,7 vollständig ausgeglichen. In einem Fall wurde von einem Mieter die Umlagefähigkeit bestimmter Kostenpositionen bezweifelt. Ob und inwieweit eine Einigung erzielt werden kann, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Im zweiten Fall wurde mit dem Mieter wegen der außergewöhnlichen Höhe der Nachzahlungsforderung eine Ratenzahlung vereinbart, die bisher pünktlich eingehalten wurde. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der offene Betrag von derzeit T€ 2,0 noch in diesem Jahr beglichen wird.

**



Rückstellungen

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2011	5,4

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Energieversorgung Offenbach, Strom/Gas – Abrechnung Dezember 2011	63,7
ODG Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH, u. a. Reinigung	33,3
JET Brakel Aero GmbH, Reparatur Wärmeabzugsanlage	6,6
ETS Hans-Jürgen Grasmück GmbH, Umbau Haupteingangstüren	5,0
ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH, Müllentsorgung	2,7
Ille Papier-Service GmbH, Bedarf Kunden WC	1,9
Beiratsvergütung 2011	1,0
Verschiedene Kreditoren unter je € 1.000	6,4
Summe	120,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die atypisch stille Gesellschaft betreffend	484,4
Summe	605,0

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden in 2012 beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Ausschüttungen	272,9
	89,3
Summe	362,2
Sonstige Verbindlichkeiten die atypisch stille Gesellschaft betreffend	2,4
Summe	364,6

Ausschüttungen in Höhe von T€ 19,8 konnten wegen der Abwicklung von Rechtsnachfolgen bisher noch nicht ausbezahlt werden

4. Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt

Die neue Prognoserechnung soll künftig – wie hier - wie vorstehend in Ziffer 3- als neue Soll-Vorgabe als Basis des Soll-Ist-Vergleiches dienen. Dennoch wollen wir weiterhin die Vergleichszahlen zum Prospekt ausweisen.

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	5.304,2	4.894,8	- 409,4
Zinseinnahmen	293,5	158,1	- 135,4
Sonstige Einnahmen	0,0	26,9	+ 26,9
Summe Einnahmen	5.597,8	5.079,8	- 518,0
Annuität	2.155,2	1.863,3	+ 291,9
Reparaturaufwand	156,5	77,6	+ 78,9
Nebenkosten/Sonstige Kosten	185,5	137,3	+ 48,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,1	5,4	- 0,3
Verwaltungskosten	159,1	146,7	+ 12,4
Summe Ausgaben	2.661,4	2.230,3	+ 431,1
Einnahmenminderung			- 518,0
Ausgabenminderung			+ 431,1
Zinsabschlagsteuer/SolZ			- 6,2
Minderergebnis aus laufender Rechnung			- 93,1
Informatorisch:			
Darlehensstand zum 31.12.2011	43.464,9	43.459,7	+ 5,2

	lt. Prospekt	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	3.723,3	4.274,0	+ 550,7
+ Summe Einnahmen	5.597,8	5.079,8	- 518,0
- Summe Ausgaben	2.661,4	2.230,3	+ 431,1
= Zwischensumme	6.659,7	7.123,4	+ 463,8
- Ausschüttung	2.140,8	2.239,5	- 98,7
- Kapitalertragsteuer	0,0	6,2	- 6,2
- Zugänge Anlagevermögen	0,0	2,5	- 2,5
+ Abgänge Anlagevermögen	0,0	259,6	+ 259,6
+ Erstattung Verauslagungen	0,0	40,0	+ 40,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	4.518,9	5.174,8	+ 656,0

5. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 53.685,65 (= DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio) beträgt

€ 3.174 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (6,2%) und

€ 253 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,5%).

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 bei der atypisch stillen Gesellschaft beträgt

€ - 8.593 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (-8,6%) und

€ 567 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,6%).

Entgegen der Prognoserechnung der Erweiterungsmaßnahme wurde die Abwicklungsvergütung der ILG im Jahresabschluss 2011 als steuerlicher Aufwand behandelt.

Die Steuererklärung für das Jahr 2011 wurde beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Das steuerliche Ergebnis für 2010 wurde vom Finanzamt München Abt. V mit Bescheid vom 18.09.2012 festgesetzt.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

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 Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärungen unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

6. Ausschüttung 2011

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 34 vom 22.12.2011 wurde die Ausschüttung von 6,8 % zum Versand gebracht. Diese Ausschüttung setzt sich aus einem Teil von 6,0% für die laufende Rechnung und einer Sonderausschüttung von 0,8% aus den Einnahmen der Grundstücksteilweitergabe für die Erweiterungsmaßnahme zusammen. Bei einer Kommanditbeteiligung von € 51.129,19 zzgl. 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach

€ 3.476,78.

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 51.129,19 (= DM 100.000) zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2012 beträgt € 21.520 (=42.1%).

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

8. Kapitalbindung

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

	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
1999	-105.000		-105.000					
1999	2.000	-43.428	2.000	-44.058				
2000	6.100	3.348	6.100	5.807				
2001	6.100	3.406	6.100	3.560				
2002	6.100	3.460	6.750	4.303				
2003	6.100	3.756	6.100	3.517				
2004	6.100	3.936	6.100	3.770				
2005	6.100	3.832	6.100	2.047				
2006	6.300	4.632	6.000	4.778				
2007	6.300	4.916	6.000	4.297				
2008	6.300	5.063	6.000	4.738				
2009	6.300	6.245	6.000	4.675				
2010	6.500	5.598	6.000	6.584				
2011	6.500	7.315	6.800	6.208	495			
Summe Aussch.	76.800		76.050				-750	
SUMME	-28.200	12.079	-28.950	10.226	495	10.721	-750	-1.358

Individueller Steuersatz	44,31%	40%	30%
	DM	DM	DM
Steuerzahlung/-erstattung	-4.662	-4.221	-3.198
Kapitaleinzahlung	-105.000	-105.000	-105.000
Ausschüttungen	76.050	76.050	76.050
Kapitalbindung IST	-33.612	-33.171	-32.148
Kapitalbindung lt. Prospekt	-33.552	-33.032	-31.824
Differenz	-59	-139	-325

Die negative Abweichung bei den Ausschüttungen von insgesamt 0,75%-Punkten wurde durch das niedrigere steuerliche Ergebnis (positiv für den Anleger) teilweise kompensiert.

Bei den angegebenen 44,31 % handelt es sich um den derzeitigen Höchststeuersatz (ohne „Reichensteuer“) einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei den anderen beiden Steuersätzen wird deshalb unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag ebenfalls enthalten ist.

Hinweis:

Beachten Sie bitte, dass die oben dargestellten Ergebnisse ausschließlich Ihre Beteiligung am Bestandsgebäude betreffen.

1. Geschäftsgang 2011/2012

a) Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters, toom Verbrauchermarkt GmbH

Wie in jedem Geschäftsbericht wird an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE Handelsgruppe berichtet, weil deren Tochterunternehmen, die toom Verbrauchermarkt GmbH als Hauptmieter für [REDACTED] der Mieterlöse verantwortlich ist.

Ein deutliches Umsatzplus [REDACTED] konnte REWE für das vergangene Jahr 2011 vermelden. Überdurchschnittlich fiel der Zuwachs beim Lebensmitteleinzelhandel aus. Trotz der anhaltend harten Wettbewerbssituation ist es gelungen, die bisherige positive Entwicklung der letzten Jahre im Einzelhandel als auch im Bereich Touristik fortzusetzen.

Alle Geschäftsfelder hätten zu diesem Umsatzwachstum beigetragen, berichtete der REWE-Group-Vorstandsvorsitzende, Alain Capparos, auf der diesjährigen Bilanzpressekonferenz.

Die Anzahl der in Deutschland und zwölf weiteren Ländern belieferten Märkte wuchs mit 1,1 % moderat auf 15.700 Standorte. In Deutschland, das sich vergleichbar entwickelte, wurden in 2011 von der REWE-Group 11.000 Märkte betrieben (+ 1,0 %). Die Anzahl der Mitarbeiter in Europa wurde im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozent auf 323.000 erhöht, davon 222.000 in Deutschland (+ 2,6 %) und 101.000 im Ausland (+ 3,9 %). Damit wurden von der REWE-Group als einem der größten Arbeitgeber Europas knapp 10.000 Stellen neu geschaffen.

Die selbständigen REWE-Partnerkaufleute erwirtschafteten in einem der besten Jahre der jüngsten Vergangenheit ein Umsatzplus von 11,3 %. Der REWE-Konzern erzielte ohne Beteiligungen und ohne den selbständigen Einzelhandel mit 40,3 Mrd. Euro einen Umsatzrekord, der den Vorjahrewert um 3,4 % übertraf. Beim Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen und Firmenwerte musste ein leichter Rückgang auf 1,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,3 Mrd. Euro), nicht zuletzt bedingt durch Sondereffekte, wie z. B. die defizitäre Discounttochter Penny hingenommen werden. Die Investitionen wurden im Vergleich zum Vorjahr um 33 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro gesteigert.

Mit 15,2 Mrd. Euro (2010: 14,2 Mrd. Euro) leistete das Geschäftsfeld Vollsortiment einen maßgeblichen Beitrag zum Rekordumsatz des Jahres 2011. Hierbei sind die REWE Supermarkt-Filialen hervorzuheben, die ein Umsatzplus von 9,7 % auf 13,2 Mrd. Euro erreichten. Die Fachmärkte der REWE-Group mit den Marken toom Baumarkt, B1 und ProMarkt entwickelten sich analog zum jeweiligen Branchentrend. Insgesamt lagen die Umsätze mit 2,5 Mrd. Euro leicht im Plus (+ 0,3 %). Der ProMarkt konnte sich dabei dem Negativtrend auf dem Sektor Unterhaltungselektronik nicht entziehen (- 3,8 %), während die Baumärkte leicht zulegen konnten (+ 1,7 %).

Das Eigenkapital des REWE-Konzerns erreichte mit 4,7 Mrd. Euro im zurückliegenden Geschäftsjahr einen neuen Höchststand. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 28 auf 31 %. 2011 war ein Jahr des konsequenten Schuldenabbaus und der Risikovorsorge. Auch künftig sollen die Möglichkeiten zum Wachstum durch Akquisitionen gezielt genutzt werden, wenn sie zur Strategie und zum Portfolio passen.

Der toom-Verbrauchermarkt im RING CENTER Offenbach gehört nach wie vor zu den umsatzstärksten in Deutschland, so dass ihm damit im Vergleich mit anderen toom-Verbrauchermärkten eine herausragende Bedeutung zukommt, die nicht zuletzt durch den exzellenten Standort geprägt wird.

Toom hat seine Fläche der „Heiße Theke“ im Mallbereich für rd. T€ 100 modernisiert. Der Untermieter Glockenbäckerei, eine Tochtergesellschaft im REWE-Konzern, hat seine Fläche

modernisiert und „Backfläche“ in einen Lounge-Bereich mit Investitionen von rd. T€ 400 umgewandelt.

b) Weitere Mieter

Trotz der allgemein herrschenden Unsicherheit im Zuge der EURO- und Finanzkrise zeigt sich das Konsumklima in Deutschland ausgesprochen robust. Der private Verbrauch wird nicht zuletzt auch dadurch unterstützt, dass sich die Zinsen auf einem historischen Tief befinden und sich die Kaufkraft der zu Niedrigzinsen angelegten finanziellen Mittel durch die Inflation sukzessive verringert.

Die Umsätze der Textil- und Schuhgeschäfte im RING CENTER weisen saisonal starke Schwankungen auf. Während im vergangenen Jahr die lange anhaltende milde Herbstwitterung keine Kauflaune auf Winterware aufkommen ließ, hat der frühe Wintereinbruch Ende Oktober dieses Jahres bereits zu einem kleinen Ansturm auf Saisonartikel geführt.

Im bisherigen Verlauf des Jahres 2012 konnten die drei Mieter, die monatliche Umsatzmeldungen abzugeben haben, Ihre Umsätze halten



Im Vergleich zu den letzten Jahren lagen die Umsätze immer noch über dem Durchschnitt.

2. Mietverhältnisse

Seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts ergaben sich bei den Mietverhältnissen weder Veränderungen noch Mieterhöhungen.

Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 01.12.2012) zeigt die folgende Tabelle.

Mieter:	Fläche	Laufzeit	Miete/Jahr
	m²	bis	EUR
toom Verbrauchermarkt GmbH			
Woolworth GmbH			
Staples (Deutschland) GmbH			
SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG			
dm-drogerie markt GmbH + Co. KG			
Takko Holding GmbH			
RENO Schuh GmbH			
toom Verbrauchermarkt GmbH (Nebenfläche)			
Werbegemeinschaft RING CENTER GbR			
Frisör Klier GmbH			
best asia AG			
Summe:			



3. Umstellung der Heizenergieversorgung auf Fernwärme



4. Installation eines Kameraüberwachungssystems

Bedingt durch den ständig gestiegenen Publikumsverkehr mit über 4 Mio. Kunden pro Jahr wurden frühere Überlegungen wieder aufgenommen, eine Kameraüberwachung an neuralgischen Punkten zu installieren. Aufgrund einer Empfehlung der örtlichen Polizeibehörden hat sich die Geschäftsführung für die Anschaffung eines lückenlosen Kameraüberwachungssystems auf dem gesamten Parkplatzgelände und den Eingangsbereichen entschlossen.

Diese Maßnahme erhöht nicht nur die Sicherheit für das Eigentum der Fondsgesellschaft, sondern auch für die Mieter und deren Kunden!

5. Aktivitäten der Werbegemeinschaft

In diesem Jahr wurden von der Werbegemeinschaft wieder zahlreiche Veranstaltungen organisiert. Nachfolgend wird über die herausragenden Ereignisse und sonstige Aktivitäten beispielhaft berichtet.

Für das diesjährige **Lichterfest** am 10.08.2012 im Büsingpark Offenbach hat die Werbegemeinschaft des RING CENTER 70.000 Lichter gesponsert, die von mehr als 500 Menschen in mühseliger Kleinstarbeit liebevoll dekoriert und entzündet wurden. Das schöne Event in Offenbach lockte so viele Besucher wie noch nie zuvor in den Büsingpark.

Auf der Bühne, die mit dem RING CENTER Schriftzug umrahmt war, standen wie auch schon in den vergangenen Jahren die Neue Philharmonie Frankfurt & Band mit ihrem Dirigenten Jens Troester sowie die Sänger Achim Dürr, Franco Leon sowie Katrin Glenz und führte das Programm „FATUM – The Van Beethoven Code“ auf – ein Mix aus Klassik und Rock, der vom Publikum begeistert aufgenommen wurde.

Bei strahlendem Sonnenschein fand am Wochenende des 18./19.08.2012 im RING CENTER zum zweiten Mal das **Hessenfinale im Beachvolleyball** statt. Mehr als 300 Tonnen Sand wurden aufgeschüttet, um den Spielern auf zwei Plätzen optimale Spielbedingungen zu bieten. Insgesamt 12 Frauen- und 16 Männermannschaften nahmen an dem Hessenfinale im RING CENTER teil. Den zahlreichen Zuschauern wurde bei kostenlosem Eintritt ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm geboten: So gab es u.a. eine Zumba-Show zum Mitmachen, Trommler, eine mobile Band („Musik auf Rädern“) sowie ein buntes Kinderprogramm. Die Zuschauer nahmen die Veranstaltung, die nun schon zum zweiten Mal in Folge im RING CENTER stattfand, sehr gut an.

Die Veranstaltung war für das RING CENTER ein voller Erfolg: Denn als besonderes Highlight ist es in diesem Jahr gelungen, die Olympiasieger im Beachvolleyball Brink und Reckermann direkt nach ihrer Ankunft aus London in das RING CENTER zur Autogrammstunde einzuladen. Das Medieninteresse war gigantisch – das RING CENTER war sogar im ZDF Sportstudio sowie bei RTL und zahlreichen anderen Fernsehsendern zu sehen. Nach einem ausführlichen Interview trugen sich die beiden Olympioniken noch in das goldene Buch der Stadt Offenbach ein und gaben danach den zahlreichen erschienenen Fans geduldig Autogramme.

Die Werbegemeinschaft RING CENTER baut zu den regionalen Vereinen ein immer breiteres Netzwerk auf: So unterstützte die Damenmannschaft der SG Wiking kostenfrei durch ihre Arbeitskraft das Beachvolleyballfinale und stellte dadurch eine unschätzbare Hilfe für eine kostengünstige Durchführung der Veranstaltung dar. Aufgrund dieser Unterstützung revanchierte sich die Werbegemeinschaft RING CENTER, indem sie die Abschlussfahrt der SG Wiking sponsorte.

Der Traditionsverein **Offenbacher Kickers** wird durch die Werbegemeinschaft des RING CENTER ebenfalls tatkräftig unterstützt. Durch diese stichpunktartige Image-Kampagne wird auch ein anderer Kundenkreis besonders in und um Offenbach angesprochen. Das RING CENTER erfährt durch die unterstützende Vereinstätigkeit ein sehr positives Ansehen bei den Offenbacher Bürgern.

Der monatlich auf dem Parkplatz des RING CENTER stattfindende **Flohmarkt** (jeder 1. Sonntag im Monat) ist nach wie vor sehr beliebt. Die bisherige Problematik, dass aufgrund des Flohmarktes die umliegenden Parkplätze Mangelware waren, ist durch die Einführung des Bus-Shuttles behoben worden. Es gingen seither keine Beschwerden mehr ein.

6. Erweiterung RING CENTER

Die Gesellschafter, die sich im Rahmen von atypisch stillen Gesellschaftsverhältnissen an der Neubaumaßnahme beteiligt haben, wurden mit einem eigenen Rundschreiben vom 03.07.2012 über den erfolgreichen Abschluss der Neubaumaßnahme und die Kosteneinsparungen informiert.

Auf der hinteren Umschlagseite ist das gesamte RING CENTER sowie die Erweiterungsmaßnahme dargestellt.

Die Bauarbeiten wurden vom Generalunternehmer in der Zeit vom Juli 2011 bis Januar 2012 sowohl im zeitlichen als auch im finanziellen Rahmen ohne jegliche Behinderungen für den Kunden- und Lieferverkehr der bestehenden Geschäfte erbracht. Auch die Parkmöglichkeiten waren zu keiner Zeit eingeschränkt.

Neben dem Fitnessstudiobetreiber McFit im 1. OG haben folgende Mieter die Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss des Neubaus übernommen:

Mieter	Fläche m ²
KiK Textilien und Non-Food GmbH	
Fressnapf Immobilien-und Vermögensverwaltungs GmbH	
denn's Biomarkt GmbH	
Ladislau Kende (Sonnenstudio No. 1)	
PRO-DUO Deutschland GmbH (Frisörbedarf)	
McFit GmbH	
Summe	4.615,64

Ende März 2012 hatten alle Geschäfte ihren Betrieb aufgenommen. Als Résumé kann man für alle Mieter des Neubaus zusammenfassen, dass die ersten 8 - 9 Monate sehr positiv verlaufen sind. Es lässt sich eine grundlegende Zufriedenheit seitens der Mieter feststellen.

Der Mieterbesatz der Erweiterungsmaßnahmen orientierte sich dabei auch an einer von der Centerverwaltung durchgeführten Kundenbefragung, welches Sortiment das Angebot im RING CENTER ergänzen könnte.

Die Erweiterungsmaßnahme stellt somit eine ideale Ergänzung zu den Geschäften im Bestandsgebäude dar und wird dafür sorgen, dass das RING CENTER künftig von noch mehr Kunden besucht wird.

Es ist zu erwarten, dass die ersten Mieter des Neubaus in naher Zukunft in die Werbegemeinschaft RING CENTER eintreten werden. Hierzu zählen u. a. denn's Biomarkt und das Sonnenstudio No. 1.

7. Ausschüttung 2012

Bestandimmobilie:

Für 2012 wird nach einer Hochrechnung zum 30.11.2012 ein Ergebnis erwartet, das per Saldo geringfügig unter den Annahmen der neuen Prognoserechnung liegt. In Anbetracht der Liquiditätsreserve der Gesellschaft, die per 31.12.2011 um T€ 656,0 über dem Prospektwert lag, kann daher in Abstimmung mit dem Beirat der in der Prognoserechnung vorgesehene Wert von 5,91 % auf **6,0 %** aufgerundet werden.

Atypische stille Gesellschaft:

Die Gesellschafter der atypisch stillen Gesellschaft erhalten in 2012 die prognostizierte Ausschüttung von 7,0% p.a..

Bericht des Beirates
der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt RING CENTER Offenbach KG
am 10.12.2012

Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Jürgen Kraft	Leiter Fondsmanagement
Herr Wolfgang Metschnabl	Assetmanagement der ILG Fonds GmbH
Herr Michael Relic	Centermanager des RING CENTER

Das Beiratsmitglied Hans Rebhan konnte an der Beiratssitzung nicht teilnehmen.

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 10.12.2012 in Offenbach einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurden auf Basis der Prognoserechnung 2010 – 2018 wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2011 dargestellt und darüber diskutiert. Daran anschließend wurde den Beiräten die Liquiditätsreserve der Gesellschaft sowie der Kapitalbindung per 31.12.2011 präsentiert.

Zusätzlich wurde über den Geschäftsgang wesentlicher Mieter berichtet und eine vorläufige Prognoserechnung bis 31.12.2012 vorgestellt. Die Abrechnung der Erweiterungsmaßnahme (atypisch stille Gesellschaft) mit den Verflechtungen zur Fondsgesellschaft wurde erläutert. Danach berichtete der Centermanager Hr. Relic über die sehr umfangreichen Aktivitäten der Werbegemeinschaft mit einem Budget von ca. € 400.000. Im Anschluss an die Beiratssitzung erfolgte eine Objektbegehung mit Schwerpunkt Neubau. Die Beiräte zeigten sich von der Gestaltung sehr angetan und auch davon, wie gut die Erweiterungsmaßnahme in den Bestand des RING CENTER integriert wurde.

Des Weiteren wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2011 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist 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 2011 und 2012 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2011 verwiesen.

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

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010



An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 51,33 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.060	
abzüglich Stimmenthaltungen	42	
= abgegebene Stimmen:	34.018	
davon		
genehmigt:	34.018	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.060	
abzüglich Stimmenthaltungen	63	
= abgegebene Stimmen:	33.997	
davon		
genehmigt:	33.997	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.060	
abzüglich Stimmenthaltungen	42	
= abgegebene Stimmen:	34.018	
davon		
genehmigt:	34.018	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	34.008	
abzüglich Stimmenthaltungen	1.004	
= abgegebene Stimmen:	33.004	
davon		
genehmigt:	32.763	99,27 %
nicht genehmigt:	241	0,73 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2011 bestellt.

Abstimmungsergebnis zur Einführung eines Ombudsverfahrens:

Gesamtanzahl der Stimmen	15.400	
abzüglich Stimmenthaltungen	528	
= abgegebene Stimmen:	14.872	
davon		
genehmigt:	14.505	97,53 %
nicht genehmigt:	367	2,47 %

Damit wurde der Änderung des § 18 Schlichtungsvereinbarungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Einführung eines Ombudsverfahrens zugestimmt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	6.047.577,25	6.023
2. sonstige betriebliche Erträge	96.315,13	145
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.256.809,16	- 1.259
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.526.550,15	- 2.223
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	189.807,04	139
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.154.014,78</u>	- <u>1.160</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.396.325,33	1.665
8. sonstige Steuern	- <u>115.409,52</u>	- <u>78</u>
9. Jahresüberschuss	2.280.915,81	1.587
10. Verlustvortrag	- <u>371.987,41</u>	- <u>1.959</u>
11. Bilanzgewinn/-verlust	<u>1.908.928,40</u> =====	- <u>372</u> =====

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
Erträge				
Umsatzerlöse	6.047.577,25	243.578,36 -	171.733,98	6.119.421,63
Zinsen und ähnliche Erträge	189.807,04	90.839,68 -	90.794,79	189.851,93
Sonstige Erträge	96.315,13	21.898,25 -	3.898,39	114.314,99
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	46.293,28	1.124.373,39	1.170.666,67
	<u>6.333.699,42</u>	<u>402.609,57</u>	<u>857.946,23</u>	<u>7.594.255,22</u>
Aufwendungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.256.809,16	0,00	0,00	1.256.809,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.154.014,78	0,00	0,00	1.154.014,78
Grundsteuer	115.409,52	0,00	0,00	115.409,52
Sonstige Aufwendungen	1.526.550,15	546.668,47 -	94.223,17	1.978.995,45
bezahlte Vorsteuer	0,00	30.032,64	973.127,20	1.003.159,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	66.709,06	216.432,89	283.141,95
	<u>4.052.783,61</u>	<u>643.410,17</u>	<u>1.095.336,92</u>	<u>5.791.530,70</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>2.280.915,81</u>			
		- 240.800,60 -	237.390,69	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>1.802.724,52</u>

4. Bestätigungsvermerk 2011

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 TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011 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 10. August 2012



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

	1999			2000		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				102	148	46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	85.549	85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	1.032	1.063	31	4.632	4.756	124
./. Summe Ausgaben	- 207	- 186	21	- 2.468	- 2.435	33
Zwischensumme				2.266	2.469	203
Ausschüttung				2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	3	- 3
= Liquiditätsreserve Jahresende	102	148	46	257	457	200

	2001			2002		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.637	4.689	52	4.641	4.608	- 33
./. Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	57
Zwischensumme	2.423	2.671	248	2.581	2.852	271
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	414	661	247	572	629	57

	2003			2004		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	43	43
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69	4.773	4.667	- 106
./. Summe Ausgaben	-2.481	-2.410	71	-2.486	-2.372	114
Zwischensumme	2.817	2.876	59	3.095	3.205	110
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	1	-1
= Liquiditätsreserve Jahresende	808	867	59	1.086	1.195	109

	2005			2006		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.086	1.195	109	1.311	1.980	669
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	561	561	0	- 36	- 36
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.794	4.674	- 120	5.049	4.742	- 307
./. Summe Ausgaben	- 2.560	- 2.441	119	- 2.572	- 2.443	129
Zwischensumme	3.320	3.989	669	3.788	4.243	455
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.075	1.976	99
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.311	1.980	669	1.713	2.267	554

	2007			2008		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.713	2.267	554	2.188	2.676	488
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 14	- 14	0	- 11	- 11
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.129	4.827	- 302	5.161	4.976	- 185
./. Summe Ausgaben	2.579	2.428	151	2.584	2.471	113
Zwischensumme	4.263	4.652	389	4.765	5.170	405
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.075	1.976	99
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	16	- 16
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.188	2.676	488	2.690	3.178	488

	2009			2010		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.690	3.178	488	3.467	3.770	303
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 18	- 18	0	- 54	- 54
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.448	5.097	- 351	5.564	5.059	- 505
./. Summe Ausgaben	2.596	2.487	109	3.168	2.523	645
Zwischensumme	2.852	2.610	242	5.863	6.252	389
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.140	1.976	164
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	24	- 24	0	2	- 2
= Liquiditätsreserve Jahresende	3.467	3.770	303	3.723	4.274	551

	2011		
	Prospekt	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	3.723	4.274	551
Bewirtschaftungsphase			
Summe Einnahmen	5.598	5.080	- 518
./. Summe Ausgaben	2.661	2.230	431
Zwischensumme	6.660	7.124	464
Ausschüttung	2.141	2.240	- 99
ZAst, SolZ, Sonstiges	0,0	6	-6
./. Zugänge Anlagevermögen	0,0	3	-3
+ Abgänge Anlagevermögen	0,0	260	260
+ Erstattung Verauslagungen	0,0	40	40
= Liquiditätsreserve			
Jahresende	4.519	5.175	656

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist – Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
	DM	DM	DM	
1998		- 47.524		
1999		0	- 44.060	
2000	-40.080	9.272	5.808	
2001	3.406	3.560	3.560	
2002	3.460	4.303	4.303	
2003	3.756	3.517	3.517	
2004	3.936	3.771	3.771	
2005	3.832	2.047	2.047	
2006	4.632	4.778	4.778	
2007	4.916	4.297	4.297	
2008	5.063	4.738	4.738	
2009	6.245	4.675	4.675	
2010	5.598	6.584	6.564	
2011	7.315	6.855	6.703	
Summe	12.079	10.721	10.721	- 1.358

Das Ergebnis laut Prospekt für die Jahre 1998-2000 wird wegen der unterschiedlichen Beitrittszeitpunkte und Ergebnisuweisungen in diesen Jahren kumuliert für das Jahr 2000 angegeben.

Die Änderungen aufgrund der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 sind in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt. Wegen der unterschiedlichen Ergebnisuweisung der verschiedenen Gesellschaftergruppen für die Jahre 1998-2000 sind die Änderungen dieser Jahre zusammengefasst im Jahr 2000 enthalten.

Die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2003 bis 2006, die damit rechtskräftig veranlagt sind, ist abgeschlossen. Es ergab sich nur für das Jahr 2005 eine Änderung, die in der oben stehenden Tabelle berücksichtigt ist. Auf einen Anteil von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt ein Mehrergebnis in Höhe von DM 70.

Beim Ist-Ergebnis sind die Ergebnisse aus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit den Einkünften aus Kapitalvermögen zusammengefasst.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2007-2009 stattfindenden steuerlichen Ausprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

19.12.2012





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
Internet: www.ilg-fonds.de