



**Immobilien-Fonds Nr. 29**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2005**

**ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**

**Objekt *InCenter* Dachau KG**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2005 .....</b>	<b>2</b>
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2005 .....	2
Soll-Ist-Vergleich .....	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005 .....	3
a) Soll-Ist-Vergleich.....	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	3
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 .....	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005 .....	5
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005.....	6
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen .....	6
4. Ausschüttung.....	8
a) Ausschüttung 2005 .....	8
b) Voraussichtliche Ausschüttung 2006 .....	8
5. Steuerliches Ergebnis 2005 .....	8
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006 .....	9
7. Kapitalbindung per 31.12.2005 .....	9
8. Zweitmarkt .....	9
<b>II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen.....</b>	<b>10</b>
a) REWE (Untermieter des Hauptmieters real,- SB-Warenhaus GmbH) .....	10
b) Praktiker (ehemaliges Tochterunternehmen der Metro AG) .....	11
c) Sonstige Mietverhältnisse .....	12
<b>III. Bericht des Beirats vom 03.07.2006 .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004 .....</b>	<b>17</b>
<b>V. Jahresabschluss 2005.....</b>	<b>18</b>
1. Bilanz zum 31.12.2005 .....	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2005.....	20
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005 .....	21
4. Bestätigungsvermerk .....	22
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 – 2005 .....</b>	<b>23</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2005 .....</b>	<b>24</b>

**1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2005**

Von den zum 31.12.2004 noch offenen Zahlungsverpflichtungen aus dem Finanz- und Investitionsplan wurden im Berichtsjahr die folgenden Beträge bezahlt:

Ausschüttungen: T€ 192,2

Eintragung Handelsregister: T€ 14,6

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgende Bericht auf Euro-Basis erfolgt. Der Prospekt „Beitritt 2001“ mit dem Finanz- und Investitionsplan und der Prognoserechnung der Bewirtschaftungsperiode ab 01.03.2001 lautete auf DM. Im Prospekt „Beitritt 2002“ sind hingegen Euro-Beträge angegeben, die auch den Soll-Ist-Vergleichen zugrundegelegt sind.

**Soll-Ist-Vergleich**

	It. Jahresabschluss per 31.12.2005 T€	Künftige Zahlungsverpflichtungen T€	Gesamt T€	It. Prospekt T€	Differenz * T€
Grundstück	22.241,2	0,0	22.241,2	22.241,2	0,0
Gebäude u. Außenanlagen	31.370,4	0,0	31.370,4	31.278,6	- 91,8
Zinsen u. Ausschüttungen	2.182,7	0,0	2.182,7	2.332,1	149,4
Erwerbsnebenkosten					
- Grunderwerbsteuer	2.176,7	0,0	2.176,7	2.172,9	- 3,8
- Maklergebühr	511,3	0,0	511,3	535,2	23,9
- Notar- u. Grundbuchkosten	211,7	0,0	211,7	191,7	- 20,0
Vermittlung Finanzierung	1.123,5	0,0	1.123,5	1.123,5	0,0
Platzierungsgarantie	562,4	0,0	562,4	562,4	0,0
Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatungskosten	129,3	0,0	129,3	122,8	- 6,5
Prospektkosten	118,6	0,0	118,6	118,6	0,0
Konzeption	89,0	0,0	89,0	89,0	0,0
Bauabnahme	52,2	0,0	52,2	48,6	- 3,6
Kosten Anderkonto	23,7	0,0	23,7	23,7	0,0
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.957,5	0,0	4.957,5	4.957,5	0,0
Standortgutachten	17,0	0,0	17,0	15,6	- 1,4
Eintragung Handelsregister	21,4	3,3	24,7	59,8	35,1
Unvorhergesehenes, Sonstiges	46,2	0,0	46,2	64,9	18,7
Disagio	3.256,1	0,0	3.256,1	3.256,1	0,0
Zinsvorauszahlung	3.256,1	0,0	3.256,1	3.256,1	0,0
<b>SUMMEN</b>	<b>72.347,0</b>	<b>3,3</b>	<b>72.350,3</b>	<b>72.450,3</b>	<b>100,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

Aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans ergibt sich saldiert eine **Ersparnis von T€ 100,0**, die der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zugeführt wird. Da jedoch in den Prospekt „Beitritt 2002“ bereits als Sollvorgabe die zum 31.12.2001 erwirtschaftete Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 4,7 einfluss, wird nachfolgend lediglich eine zusätzliche Einsparung von T€ 95,3 ausgewiesen.

**2. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2005**

**a) Soll-Ist-Vergleich**

	laut Prospekt T€	laut Jahresabschluss per 31.12.2005 T€	Differenz * T€
Mieteinnahmen	3.918,6	3.810,3	-108,3
Zinseinnahmen	115,1	62,2	-52,9
<b>= Summe Einnahmen</b>	<b>4.033,7</b>	<b>3.872,5</b>	<b>-161,2</b>
Annuität	1.450,1	1.439,2	10,9
Reparaturaufwand	30,0	29,6	0,4
Nebenkosten	67,7	27,9	39,8
Prüfungskosten	4,0	4,0	0,0
Verwaltungskosten	117,6	114,3	3,3
Sonstige Kosten	0,0	8,0	-8,0
<b>= Summe Ausgaben</b>	<b>1.669,4</b>	<b>1.623,0</b>	<b>46,4</b>
Einnahmenminderung			-161,2
Ausgabenminderung			46,4
<b>Liquiditätsminderung aus der lfd. Rechnung</b>			<b>-114,8</b>
<b>Informatorisch: Darlehensstand 31.12.2005</b>	<b>31.190,2</b>	<b>31.190,2</b>	<b>0,0</b>

\* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prospektwert

**b) Erläuterungen zu den Abweichungen**

**Mieteinnahmen: - T€ 108,3**

Der größte Teil der Mindereinnahmen, nämlich T€ 80,9, ist auf die Insolvenz der früheren Betreiberin der Diskothek, Frau Cornelia Nadjafi, zurückzuführen (siehe hierzu nähere Ausführungen: ab Seite 12).

Daneben konnten bisher aufgrund der in den letzten Jahren niedrigen Inflationsrate noch keine Mieterhöhungen durchgeführt werden, obwohl nach der Kalkulation die Voraussetzungen hierfür bei L & S Deutschland GmbH (frühere Firmierung: Jello Schuhpark GmbH), Western Store Beran mister + lady Jeans GmbH und Charles Vögele Deutschland GmbH zum 01.10.2004, bei Foto-Video-Sessner GmbH, Optik Walter und Vitalia Reformhaus GmbH zum 01.12.2004 sowie bei expert TechnoMarkt Dachau GmbH & Co. KG zum 01.08.2005 hätten gegeben sein müssen.

Die Inflationsrate lag jedoch im Berichtsjahr erneut deutlich unter der Prospektannahme von 3 % p. a. Diese an sich volkswirtschaftlich positive Entwicklung führt im konkreten Fall zu den beschriebenen Folgen. Da jedoch den mietvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln ausschließlich die Aufgabe zukommt, den Vermieter bzw. Investor vor den negativen Folgen der Inflation zu schützen und nicht, kontinuierliche Mieterhöhungen, wie z. B. bei einer Staffelmiete, durchzusetzen, entsteht dem Investor hieraus kein „Schaden“, auch wenn nominal Unterdeckungen gegenüber der Prognoserechnung ausgewiesen werden.

Nur etwas aufgewogen wurden die oben geschilderten Mietausfälle durch zusätzliche nicht kalkulierte Einnahmen in Höhe von T€ 5,3 (inkl. Strompauschale) aus der Vermietung von Plakatwerbeflächen.

### **Zinseinnahmen: - T€ 52,9**

Langfristig angelegt waren Wertpapiere im Nennwert von T€ 932 (lt. Kalkulation: T€ 800) mit einem Nominalzins von 3,25 % p. a. (lt. Kalkulation: 5,00 % p. a.) und einer Laufzeit bis 21.02.2011. Gegenüber der Prospektannahme resultierten hieraus nach Abzug der Depotgebühren (T€ 3,7) Mindereinnahmen von T€ 13,5.

Daneben wurde der mit 4,00 % p. a. kalkulierte Zinssatz für die Anlage kurzfristig zur Verfügung stehender Mittel bei erzielten 1,75 – 2,18 % p. a. nicht erreicht. Die Mindereinnahmen beliefen sich auf T€ 39,4.

### **Reparaturaufwand: + T€ 0,4**

Die entstandenen Kosten von T€ 29,6 (Vorjahr: T€ 20,2) setzen sich wie folgt zusammen:

Die nicht umlegbaren Kosten für die Dachwartung betragen T€ 11,1; sonstige Reparaturaufwendungen summierten sich auf T€ 13,2. Größte Einzelpositionen waren der Austausch einer Antriebseinheit bei einer der Ausgangstüren von Optik Walter (T€ 2,6), die Kosten für die Beseitigung einer Störung am Notstromaggregat (T€ 1,6) sowie Aufwendungen, die eigentlich von der Diskothekenbetreiberin zu tragen gewesen wären, jedoch infolge deren Insolvenz auszubuchen waren (T€ 1,5). Daneben wurden die Kosten der Heizungs wartung (T€ 2,2) erst im Berichtsjahr buchhalterisch erfasst, während die Umlage auf die Mieter bereits in der Heizkostenabrechnung 2004 erfolgte. Kosten für die Mängelverfolgung betragen T€ 3,1.

### **Nebenkosten: + T€ 39,8**

Nach der Kalkulation fallen unter diese Position nicht umlegbare Nebenkosten (T€ 64,7) sowie Kosten für den Beirat (T€ 3,0).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2005 lag erstmals seit Mietbeginn auch die Nebenkostenabrechnung für dieses Jahr vor, so dass künftig Differenzen zwischen angesetzten Pauschalbeträgen und der tatsächlichen Abrechnung entfallen. Trotz der Tatsache, dass wegen der Insolvenz der Diskothekenbetreiberin ein Ausfall von T€ 18,1 zu verzeichnen war, konnte nach den mietvertraglichen Bestimmungen per Saldo ein um T€ 40,1 höherer Betrag umgelegt werden als kalkuliert.

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat betragen T€ 3,3. Die Abweichung zum Prospekt resultiert aus den nicht kalkulierten Reisespesen.

**Sonstige Kosten: - T€ 8,0**

Sonstige nicht kalkulierte Kosten beliefen sich auf T€ 8,0. Größter Einzelposten ist ein Zuschuss an den Hauptmieter REWE für die Anschaffung einer Arbeitsbühne (T€ 5,7), die auch für allgemeine Wartungsarbeiten mitbenutzt werden kann. Des weiteren sind Rechtsberatungskosten (T€ 0,7), Bankgebühren (T€ 0,6), laufende Kosten für die kurzfristig leer stehende Diskothek (T€ 0,9) und sonstige Kleinaufwendungen (T€ 0,1) angefallen.

**Verwaltungskosten: + T€ 3,3**

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Da die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht wurden, lagen sie entsprechend niedriger.

**3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2005**

**a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2005**

Die Liquiditätsreserve lag mit **T€ 1.439,9 um T€ 177,0** über der Kalkulation.

	lt. Ergebnis- projektion T€	lt. Jahres- abschluss T€	Differenz T€
<b>Stand zum 31.12.2005</b>	1.262,9		
zuzüglich			
Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan		95,3	
<b>ab-/zuzüglich</b>			
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2002		18,8	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2003		107,4	
Liquiditätsmehrung lfd. Rechnung 2004		71,8	
Liquiditätsminderung lfd. Rechnung 2005		-114,8	
Steuerabzugsbeträge 2003/2004 (ZAS/St/SolZ)		-1,5	
<b>Stand zum 31.12.2005</b>		<b>1.439,9</b>	<b>177,0</b>

**b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2005**

Aus der Bilanz zum 31.12.2005 können Sie die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.439,9 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

	T€	T€	T€
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
1. Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital		1.168,7	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		899,4	
3. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	503,1		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219,4		
Sonstige Vermögensgegenstände	29,7	752,2	2.820,3
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
4. Rückstellungen		4,0	
5. Andere Verbindlichkeiten			
aus Lieferungen und Leistungen	1.204,4		
aus Ausschüttungen	86,4		
sonstige Verbindlichkeiten	81,7	1.372,5	
6. Kosten Anmeldung Handelsregister			
rechnerische Rückstellung		3,3	1.379,8
<b>Liquiditätsreserve zum 31.12.2005</b>			<b>1.440,5</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

**c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen**

**Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital**

Zum 31.12.2005 hatten 12 Gesellschafter ihre Einlagen in Höhe von insgesamt T€ 1.168,7 noch nicht erbracht. Diese Forderungen sind deckungsgleich mit den gleich hohen Verbindlichkeiten gegenüber der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH unter der Position „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ aus der Passivseite der Bilanz.

**Wertpapiere des Anlagevermögens**

Die Gesellschaft erwarb am 17.02.2004 Öffentliche Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg Serie 625 von 2003 zum Nominalwert von T€ 932,0 zu einem Kurs von 96,50 % und einer Laufzeit bis 21.02.2011. Der Nominalzins beträgt 3,25 % p. a., die Rendite 3,80 % p. a. Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2005 zu den Anschaffungskosten von T€ 899,4 angesetzt; der aktuelle Kurs lag zum 19.07.2006 bei 96,65 % (T€ 900,8).

**Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben werden bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, der DZ-Bank AG, Frankfurt/Luxemburg, und bei der WestLB International S. A., Luxemburg, geführt.

	T€
Laufende Konten	303,1
Festgeld	200,0
<b>Summe</b>	<b>503,1</b>

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
EEW GmbH (Verkäufer): Auslagererstattung	11,6
Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG: Nebenkosten 2004/2005	103,9
real,- SB-Warenhaus GmbH: Nebenkosten 2004/2005	97,2
Western Store mister + lady Jeans: Nebenkosten 2005	0,9
Foto Video Sessner GmbH: Nebenkosten 2004/2005	2,2
Optikhaus Georg Walter: Nebenkosten 2004/2005	3,6
<b>Summe</b>	<b>219,3</b>

Bis 19.07.2006 wurden alle Beträge mit Ausnahme der Forderungen gegen die EEW GmbH, die Foto Video Sessner GmbH (Nebenkosten 2004/2005) und Herrn Georg Walter (Nebenkosten 2005) vereinnahmt.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	T€
Landesbank Baden-Württemberg: Zinsabgrenzung Wertpapiere	26,5
HUK Coburg: Versicherungsentschädigung	0,4
ILG GmbH: Überzahlung Verwaltungskosten 2005	2,8
<b>Summe</b>	<b>29,7</b>

Im Jahr 2006 wurden alle Beträge ausgeglichen.

**Rückstellungen**

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2005	4,0

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	T€
Gegenüber:	
- ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH	1.168,7
- diversen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	35,7
<b>Summe</b>	<b>1.204,4</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH korrespondieren mit der Position „Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital“ und betreffen Provisionsverpflichtungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital. In den Verbindlichkeiten gegenüber diversen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen ist ein Betrag von T€ 6,1 enthalten, der noch nicht eingeforderte Provisionsansprüche aus den Jahren 2001/2002 betrifft.

### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2005	86,4
Gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	47,9
Gegenüber Mietern aus der Nebenkostenabrechnung 2005	33,8
<b>Summe</b>	<b>168,1</b>

### 4. Ausschüttung

#### a) Ausschüttung 2005

Die planmäßige Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 in Höhe von

**6,00 %**

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 15 vom 02.12.2005 zur Auszahlung gebracht.

#### b) Voraussichtliche Ausschüttung 2006

Im Geschäftsjahr 2006 werden die Miet- und Zinseinnahmen voraussichtlich um T€ 233 bzw. T€ 46 unter den Prospektannahmen liegen. Grund hierfür ist in erster Linie die deutlich unter der Kalkulation von 3 % liegende Inflationsrate, die sowohl für noch nicht eingetretene Mieterhöhungen als auch für das gedrückte Zinsniveau insbesondere im kurzfristigen Bereich verantwortlich ist. Der vorübergehende Leerstand der Diskothek (Mietzahlungsbeginn war am 15.02.2006) und die niedrigere Anschlussmiete schlagen mit T€ 70,8 zu Buche.

Dem gegenüber werden sich auf der Ausgabenseite Einsparungen von rund T€ 95 erzielen lassen, so dass unter Einbeziehung der per 31.12.2005 um T€ 177 höheren Liquiditätsreserve die prospektgemäße Ausschüttung von **6,0 %** (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) auch in diesem Jahr erfolgen kann, sofern keine außergewöhnlichen Umstände mehr eintreten.

### 5. Steuerliches Ergebnis 2005

Das steuerliche Ergebnis für eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt

**€ 3.376**

und liegt damit um € 613 (Vorjahr: € 515) unter den Prospektzahlen. Die Differenz lässt sich zum einen damit erklären, dass per Saldo im Geschäftsjahr 2005 ein geringerer Überschuss erwirtschaftet wurde und zum anderen Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2004/2005 erst im Jahr 2006 vereinnahmt wurden.

Die Mitteilung für das anteilige steuerliche Ergebnis 2005 erhalten Sie mit diesem Bericht.

Vom Betriebsstättenfinanzamt München I wurde mit Bescheid vom 15.12.2005 das steuerliche Ergebnis für 2004 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2005 wird beim Finanzamt München I unter der Steuer-Nummer 600/10378 eingereicht.

**6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2006**

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt zum 01.01.2006 der erbschaftsteuerliche Wert € 51.640 und der schenkungsteuerliche Wert € 53.561.

**7. Kapitalbindung per 31.12.2005**

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio (angemommener Beitrittstermin: 30.06.2002) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+) €	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) €	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-) Steuer-erstattung (+) €	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) €	Abweichung zum Prospekt €
2002	-105.000					
2002	3.000	-28.942				
2003	6.000	4.346				
2004	6.000	3.390				
2005	6.000	3.376				
Ist-Zahlen:	-84.000	-17.830	50 %	8.915	-75.085	+572
lt. Prospekt:	-84.000	-16.687	40 %	7.132	-76.868	+457
<b>Abweichung:</b>	<b>0</b>	<b>-1.143</b>	<b>30 %</b>	<b>5.349</b>	<b>-78.651</b>	<b>+343</b>

Die positive Abweichung resultiert bei prospektgemäßer Ausschüttung allein aus den höheren Steuererstattungen aufgrund der steuerlichen Minderergebnisse.

**8. Zweitmarkt**

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

### Geschäftsgang 2005 und 1. Halbjahr 2006

Auch im oben genannten Zeitraum setzt sich die in den letzten Jahren zu beobachtende Entwicklung im deutschen Einzelhandel fort. Das Konsumverhalten war nach wie vor durch Zukunftsangst, steigende Energiepreise und die Sorge um einen sicheren Arbeitsplatz geprägt, so dass die Einzelhandelsumsätze mit wenigen Ausnahmen stagnierten oder leicht zurückgingen.

Nachfolgend berichten wir über die wirtschaftliche Entwicklung der beiden Hauptmieter, REWE mit dem **toom-SB-Warenhaus** und **Praktiker** sowie der **sonstigen Mieter**.

#### **a) REWE (Untermieter des Hauptmieters real,- SB-Warenhaus GmbH)**

Im Jahr 2005 waren bei vielen großflächigen SB-Warenhäusern Umsatzrückgänge zu verzeichnen; so konnten sich auch die toom-Verbrauchermärkte dieser negativen Entwicklung nicht entziehen. Umso erfreulicher ist daher die Aufwärtsentwicklung, über welche die Marktleiterin seit Beginn des Jahres berichtet. Verstärkt werden die Umsatzzuwächse noch durch die vorübergehende Schließung (wegen Umbau) des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Amper-Einkaufs-Zentrum (AEZ), wohingegen sich ein neu eröffneter Kaufland-Markt in Unterschleißheim nicht so negativ wie ursprünglich befürchtet auswirkt.

Bis auf einen kleinen Laden, der vorübergehend an einen Tupperware-Anbieter vermietet war, sind derzeit alle kleinen Shop-Flächen in der Mall besetzt. Bis zur Vermietung an einen neuen Betreiber (voraussichtlich ein Reinigungsdienst) wird die Fläche von REWE selbst genutzt. Auf die Mieteinnahmen der Gesellschaft hat der vorübergehende Leerstand keinen Einfluss, weil die Flächen in der Mall zum Mietbereich REWE gehören.

Der Gesamtumsatz der neuerdings in REWE Group umbenannten Handelsgruppe stieg im Jahr 2005 auf den neuen Rekordwert von € 41,7 Mrd. (+ 2,2 %). Dabei hat der Konzern im deutschen Lebensmittelhandel mit einem Umsatzplus von 1,5 % auf € 29,9 Mrd. fast doppelt so stark wie die Gesamtbranche zugelegt. Das Ergebnis liegt mit € 525 Mio. über Plan und nur knapp unter den Vorjahreszahlen (€ 544 Mio.).

Maßgeblich hat auch das dynamische Auslandsgeschäft zur positiven Entwicklung beigetragen. Das Wachstumstempo soll im laufenden Jahr beibehalten werden. So sind in Deutschland und im europäischen Ausland bei einem Investitionsvolumen von € 1 Mrd. 480 Neueröffnungen geplant, wobei die Vereinheitlichung der Vertriebsmarke „REWE“ den Supermärkten einen kräftigen Schub verleihen soll.

Der neue Vorstandsvorsitzende der REWE Group, Dr. Achim Egner, sieht dabei die anhaltende Konsumschwäche in Deutschland und die eingeleitete Modernisierung des Konzerns als die zwei wichtigsten Herausforderungen an. Neben der hohen Arbeitslosigkeit und der zunehmend erforderlichen privaten Altersvorsorge seien für die Kaufzurückhaltung der Verbraucher die hohen Energiekosten verantwortlich. Nur eine begrenzte Belebung des Konsumklimas wird durch die Fußballweltmeisterschaft und vorgezogene Anschaffungen aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 erwartet.

Der selbständige REWE-Einzelhandel hat mit einer Steigerung seiner Umsätze auf € 7,1 Mrd. wesentlich zum Umsatzzuwachs in Deutschland beigetragen. Dabei sind die Märkte in Deutschland um 157 auf 8.901 gestiegen. Die Beschäftigtenzahl hat um 1,3 % auf 178.144 abgenommen. Etwa die Hälfte der weggefallenen Stellen geht jedoch auf den Verkauf der idea-Drogeriemärkte zurück. Demgegenüber wurde die Zahl der Auszubildenden leicht erhöht.

Die Säule des Kerngeschäfts bilden die 2.771 Penny-Märkte, hiervon 2000 in Deutschland, sowie weitere in Italien, Österreich, Rumänien und Tschechien. Insgesamt stieg der Umsatz leicht um 0,4 %, wobei für den leichten Rückgang im Inland (minus 0,7 %) das schleppende Non-Food-Geschäft verantwortlich war. Im Jahr 2006 sollen allein in Deutschland weitere 120 Penny-Märkte neu eröffnet werden.

Das umsatzstärkste Geschäftsfeld der REWE Group bilden in Deutschland die 2.680 REWE- und miniMal-Supermärkte sowie die toom-Verbrauchermärkte mit einem erzielten Umsatz von € 11,5 Mrd. (+ 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr). Von den 125 übernommenen Extra-Märkten gingen 87 Standorte an selbständige REWE-Kaufleute, die anderen wurden in das Netz der miniMal-Filialen integriert. Die toom-Verbrauchermärkte konnten sich dem negativen Trend dieser großflächigen Vertriebstypen nicht entziehen und mussten flächenbereinigt ein Umsatzminus von 5,1 % hinnehmen. Lediglich durch die Einbeziehung von 29 ehemaligen Globus-Märkten konnte ein Umsatzwachstum von € 1,5 Mrd. auf € 1,9 Mrd. erzielt werden.

Hingegen zählte das Geschäftsfeld „Vollsortiment International“ mit den Vertriebsmarken Billa, Merkur, Standa und miniMal zu den dynamischen Wachstumsträgern. Nicht nur bei der Umsatzentwicklung, sondern auch beim Ergebnisbeitrag war diese Vertriebschiene sehr erfolgreich.

Der Hauptmieter, die **real,- SB-Warenhaus GmbH**, ist ein Unternehmen der Metro AG, des größten deutschen Handelskonzerns. War im Inland im Geschäftsjahr 2005 nicht zuletzt wegen struktureller Probleme mit Real (SB-Warenhäuser) ein Umsatzrückgang zu verzeichnen, so sollen künftig im Ausland und dabei insbesondere in Indien, Pakistan, China und Russland beachtliche Zuwachsraten von über 8 % erzielt werden. Metro erwartet in diesen Ländern – vorrangig mit weiteren C+C-Märkten - künftig dramatische Wachstumssprünge.

Das beim Osteuropageschäft im Jahr 2005 erreichte Umsatzplus konnte in diesem Jahr noch einmal gesteigert werden (1. Quartal 2006: + 20 %).

### b) Praktiker (ehemaliges Tochterunternehmen der Metro AG)

Die Marktleitung von **Praktiker** berichtet nach wie vor über eine zufriedenstellende Geschäftsentwicklung des Baumarkts im *InCenter*. Trotz der zusätzlichen Konkurrenz, z. B. eines neuen Hornbach-Baumarkts in München-Fröttmaning, liegen die Umsatzzahlen über Plan und damit deutlich über den Vorjahreswerten. Nicht zuletzt die regelmäßigen Rabattaktionen tragen zu dieser erfreulichen Entwicklung bei.

Insgesamt haben die Praktiker-Baumärkte im Jahr 2005 einen Umsatzzuwachs von 3,4 % (flächenbereinigt 1,5 %) auf € 3,03 Mrd. erzielen können. Der Erlöszuwachs war aber überwiegend auf die ausländischen Geschäfte zurückzuführen, die um 12,3 % gesteigert werden konnten. Der Auslandsanteil am Umsatz erhöhte sich auf 25,4 % (Vorjahr 23,4 %). In Inland musste sich Praktiker mit einem Zuwachs von 0,7 % begnügen. Der Gewinn vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen ist von € 80,4 Mio. auf € 105,8 Mio. gestiegen.

Trotz eines schwachen Anfangsquartals 2006 (der Betriebsverlust hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt), für welches das lang anhaltende Winterwetter verantwortlich gemacht wird, hält der Vorstand an seiner Umsatz- und Gewinnprognose für 2006 fest. Gestärkt wurden die positiven Erwartungen durch ein überdurchschnittliches April-Geschäft, durch das die fehlenden Umsätze des 1. Quartals teilweise wieder ausgeglichen werden konnten.

Der ehemalige Großaktionär Metro hat sich zwischenzeitlich in zwei Schritten komplett von seinem Aktienbestand getrennt. Die Aktien der Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG werden seit dem 20.03.2006 im MDAX gehandelt.

### c) Sonstige Mietverhältnisse

Trotz der nach wie vor schwachen Binnenkonjunktur berichten die Mieter der kleineren Läden durchwegs über zufriedenstellende Umsätze.

Der Textilfilialist **Vögele** konnte besonders in den letzten 4 Monaten des Jahres 2005 vergleichsweise hohe Umsätze erzielen, während im ersten Halbjahr 2006 ein Rückgang von knapp 4 % zu verzeichnen war. Dennoch liegt nach wie vor die Flächenleistung (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowohl im Vergleich zu anderen Vögele-Filialen als auch zur Konkurrenz an der Spitze.

Die Filiale von **mister + lady Jeans** liegt mit ihren Umsätzen nach wie vor über den Planvorgaben. Für die **L & S Deutschland GmbH** (frühere Firmierung: Jello Schuhpark GmbH) liegen keine konkreten Angaben vor. Der **expert TechnoMarkt** hat seit Ende April 2006 die sogenannte „weiße Ware“ zusätzlich und dauerhaft im Angebot, weil das bisherige Ladengeschäft im Amper-Einkaufs-Zentrum (AEZ) im Zuge des dortigen Umbaus komplett aufgegeben wurde. Die Filialeitung zeigte sich in einem Gespräch mit den Beiräten anlässlich der Besichtigung des Objekts optimistisch, trotz einer insgesamt erheblich verringerten Fläche künftig wieder die Umsätze zu erreichen, die vor der Schließung des Ladens im AEZ in beiden Filialen zusammen erzielt wurden.

Im letzten Geschäftsbericht haben wir Sie über die Schwierigkeiten mit der damaligen Betreiberin der Diskothek, Frau **Cornelia Nadjafi**, informiert, die im 2. Halbjahr 2005 ihren Verpflichtungen immer schleppender nachgekommen ist. Der von der Rechtsanwältin der Mieterin unterbreitete Vorschlag, das Mietverhältnis einvernehmlich aufzuheben und auf einen finanzstarken Nachmieter zu übertragen, ist allein schon daran gescheitert, dass sich zwischen Frau Nadjafi und diesem früheren Geschäftspartner unüberbrückbare Differenzen ergeben haben. Alle Hoffnungen, die wirtschaftliche Situation von Frau Nadjafi könnte sich durch die saisonübliche Geschäftsbelegung in der kühleren Jahreszeit verbessern, haben sich leider zerschlagen.

Als schließlich Frau Nadjafi ihre Zahlungen ganz einstellte und zudem ihre Rechtsanwältin das Mandat niederlegte, hat die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung vorzeitig beendet. Am 06.12.2005 hat Frau Nadjafi schließlich die Diskothek in einem Zustand hinterlassen, der eine Nachvermietung alles andere als einfach gemacht hat. Hinzu kam ein vor Weihnachten verübter Einbruch von polizeibekanntem jugendlichen Kriminellen, die sowohl kaufmännische Unterlagen aus dem Büro als auch bewegliche Einrichtungsgegenstände entwendeten oder vernichteten.

Die gegen Frau Nadjafi aufgelaufenen Forderungen der Fondsgesellschaft werden im Rahmen des am 28.12.2005 eröffneten Insolvenzverfahrens gegen die Mieterin geltend gemacht.

Bereits vor und unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses mit Frau Nadjafi hat die Geschäftsführung mit möglichen Nachmietern Kontakt aufgenommen. Unter den ersten Interessenten waren dabei auch Personen, denen die Diskothek und das Umfeld in Dachau noch aus der Mietzeit der Centro GmbH & Co. Betriebs KG unter dem Namen „Apfelbaum“ bekannt waren, da sie in engem Kontakt zu den damaligen Betreibern standen. Ernsthaftige Verhandlungen mit diesem Personenkreis sowie weiteren möglichen Nachmietern aus der

näheren Umgebung scheiterten jedoch alsbald an den Mietpreisvorstellungen, die 40 bis 60 % unter der bisher vereinbarten Miete lagen.

Schließlich stellte sich Herr Gerhard Saxinger, ein in Deutschland ansässiger Österreicher, der hierzulande bereits über 20 Diskotheken eröffnet hat und bei den uns bekannten Geschäftspartnern einen guten Ruf als seriöser Geschäftsmann genießt, als der Nachmieter heraus, der den besten Eindruck hinterlassen hat. Der Erstkontakt wurde dabei nicht über Herrn Saxinger selbst, sondern über den Geschäftsführer einer Fachfirma, die sich auf die Ausstattung und die Einrichtung von Tanzlokalen versteht und schon mehrere „Apfelbaum“-Diskotheken gebaut hat, hergestellt.

Noch während der laufenden Mietvertragsverhandlungen hat sich diese Fachfirma zusammen mit Herrn Saxinger – natürlich auch im Hinblick auf den bevorstehenden Abschluss eines Mietvertrages – um das „Chaos“, das die frühere Betreiberin in der Diskothek hinterlassen hat, gekümmert und insbesondere das Inventar und die Einrichtungsgegenstände, die nach dem Einbruch noch brauchbar zurückgeblieben sind, gesichert. Als besonders schwierig bei der Fortführung der Diskothek stellten sich die ungeklärten Eigentumsverhältnisse an vielen Einrichtungen und Anlagen heraus. Einerseits erhoben Personen im Umkreis des früheren Mieters, der Centro GmbH & Co. KG, Ansprüche, andererseits machten verschiedene Getränkelieferanten von Frau Nadjafi Rechte geltend, nachdem der neue Betreiber die aus seiner Sicht unwirtschaftlichen Bedingungen der bisherigen Lieferverträge nicht übernommen hat. Zudem war das Image der Diskothek durch die plötzliche Einstellung des Geschäftsbetriebes in der umsatzstärksten Jahreszeit stark in Mitleidenschaft gezogen worden.

Trotz dieser Schwierigkeiten konnte mit Herrn Saxinger kurzfristig eine Einigung über einen 5jährigen Mietvertrag erzielt werden. Mieterin ist eine von Herrn Saxinger gegründete Betriebsgesellschaft. Die Nettokaltmiete liegt mit € 10.000 (in den Monaten Juli und August € 9.000) zwar deutlich unter der bisher vereinbarten Miete von € 13.408. Die Geschäftsführung hält aber unter den gegebenen Umständen den erzielten Mietpreis für akzeptabel, zumal ein längerer Leerstand und sonstige Nebenkosten, wie z. B. für einen Makler, vermieden werden konnten.

Sofort nach der Übernahme der Räumlichkeiten hat Herr Saxinger mit erheblichem finanziellem Aufwand (rund T€ 200) umfangreiche Renovierungs- und Umbauarbeiten durchführen lassen, so dass die Wiedereröffnung der in „Villa 4U“ umbenannten Diskothek bereits am 09.02.2006 erfolgen konnte. Wenngleich es aus Sicht des Geschäftsführers vor Ort nicht leicht sein wird, das frühere Stammpublikum angesichts der oben geschilderten Umstände wieder dauerhaft an das Vergnügungsort zu binden, so ist er doch optimistisch, die Zahl der Besucher mittelfristig wieder auf ein Niveau zu bringen, das einen auskömmlichen Betrieb des Tanzlokals sichert.

Insbesondere die nach wie vor schwierigen Eigentumsverhältnisse am Inventar haben zu nicht vorhersehbaren finanziellen Belastungen des neuen Betreibers geführt, so dass es ihm bisher nicht möglich war, die mietvertraglich vereinbarte Kautions zu stellen. Da aber bisher sämtliche Mieten (Mietzahlungsbeginn war am 15.02.2006) pünktlich und zuverlässig bei der Fondsgesellschaft eingingen, wurde dem Betreiber nachgelassen, die Kautions in Raten aus dem laufenden Geschäft Schritt für Schritt zu bezahlen.

Letztlich berichten wir an dieser Stelle noch über ein weiteres Problem, das den jetzigen Mieter indirekt tangiert. Im Zuge des vom ersten Mieter selbst vorgenommenen Innenausbaus vor der Eröffnung der Diskothek im Jahre 2001 wurde keine Abdichtung unter den Thekenbereich im sogenannten „Stadl“ eingebaut. Als Folge davon führte in der Vergangenheit ein nicht sorgsamer Umgang mit Wasser in diesem Bereich, sei es durch defekte Geräte, undichte Anschlüsse oder unsachgemäße Reinigungsarbeiten, für Feuchtigkeitsschäden im darunter liegenden Mietbereich von Foto Sessner. Die Geschäftsführung der Fondsgesell-

## II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen

---



schaft hat sich daher entschlossen, in diesem Bereich Abdichtungsmaßnahmen durchführen zu lassen.

In Abstimmung mit einem erfahrenen Sachverständigen, der die Gesellschaft insbesondere bei der Mängelverfolgung seit Jahren betreut, soll die technisch sehr aufwändige Maßnahme in Kürze in der Form ausgeführt werden, dass einerseits eine dauerhafte und zuverlässige Abdichtung des Thekenbereichs erfolgt und andererseits während der Arbeiten der Geschäftsbetrieb der Diskothek an den Öffnungstagen (Donnerstag bis Samstag) möglichst unbeeinträchtigt bleibt.

#### Beiratssitzung am 03.07.2006

##### Teilnehmer:

Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Günter Steinmeier	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH
Herr Wolfgang Metschnabl	ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfi- nanzierungen mbH

#### Bericht über das Geschäftsjahr 2005 und Ausblick auf das Jahr 2006

Eingangs erläutert Herr Hauch mit Detailinformationen die Abweichungen in der Soll-Ist-Vergleichsrechnung für das Jahr 2005. Die Unterdeckung bei den Mieteinnahmen ist nicht etwa auf einen Leerstand, sondern zu 80 % auf die Insolvenz der Diskothekenbetreiberin zurückzuführen. Der Restbetrag entfällt auf fehlende Mieterhöhungen, die aufgrund der niedrigen Inflationsrate erst zu einem späteren Zeitpunkt als kalkuliert durchgeführt werden können. Die Unterdeckung bei den Zinseinnahmen beruht zu T€ 14 auf der Anlage von langfristigen Wertpapieren und zu T€ 40 von Festgeldern.

Die Ausfälle bei den Zinseinnahmen sollten sich nach den Ausführungen von Herrn Hauch auch im Jahr 2006 in ähnlicher Größenordnung fortsetzen. Zudem werden die bereits 2004 und 2005 kalkulierten Mieterhöhungen bei den kleineren Mietflächen voraussichtlich erst im Oktober 2006 und bei real und Praktiker erst im 2. Halbjahr 2008 eintreten, so dass die Einnahmen die prospektierte Höhe um rund T€ 280 verfehlen. Hierin enthalten ist jedoch auch die Mietdifferenz, die aus der Nachvermietung der Diskothek herrührt.

Die zu erwartenden Mindereinnahmen können jedoch durch Einsparungen bei den Nebenkosten und einen Rückgriff auf die per 31.12.2005 um T€ 177 höhere Liquiditätsreserve ausgeglichen werden. Herr Hauch stellt daher eine Ausschüttung in der prospektierten Höhe von 6,00 % für 2006 in Aussicht, sofern bis zum Ausschüttungstermin Anfang Dezember keine außergewöhnlichen Umstände eintreten.

#### Sonstiges

##### Gewährleistung

Rechtzeitig vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistung am 28.02.2006 wurden alle vorhandenen Mängel von einem von der Gesellschaft beauftragten Sachverständigen aufgenommen und deren Beseitigung vom gewährleistungsverpflichteten Verkäufer verlangt. Da die Abarbeitung aller Mängel aus zeitlichen Gründen, teilweise auch witterungsbedingt, nicht innerhalb der oben genannten Frist erfolgen konnte, wurde diese angemessen verlängert. Vor kurzem erfolgte die Abnahme der zwischenzeitlich beseitigten Mängel, wobei in einigen Fällen noch Nachbesserungen erforderlich sind.

Für die Bereiche Dach, Außenanlagen und Bodenbelag Praktiker wurden – wie kaufvertraglich vorgesehen – Gutachter zu Rate gezogen, um Unstimmigkeiten in der Beurteilung von gewissen Punkten auszuräumen. Die Auswertung der gutachterlichen Stellungnahmen und die anschließende Mängelbeseitigung werden noch einige Monate in Anspruch nehmen, so dass auch in diesen Fällen die Verjährungsfristen vom Verkäufer verlängert wurden.

Über die Nacharbeitung der mangelhaften Abdichtung des Bodenbelages in der Fleischvorbereitung des toom-Verbrauchermarkts bestehen zwischen dem Verkäufer und der Geschäftsführung keine unterschiedlichen Auffassungen. Jedoch hat sich der für den Bodenaufbau verantwortliche Subunternehmer des Verkäufers zwar grundsätzlich bereiterklärt, den Unterbau nachzubessern. In Bezug auf die in diesem Zusammenhang möglicherweise entstehenden Kosten durch die Stilllegung der Fleischerei widersetzt er sich einer einvernehmlichen Lösung, so dass die Mängelbeseitigungsansprüche vom Verkäufer voraussichtlich gerichtlich geltend gemacht werden müssen.

#### Objektbesichtigung

Bei dem anschließenden Rundgang durch das *InCenter* hinterließ das Fondsobjekt bei den Beiräten einen sehr gepflegten Eindruck.

Bei einer Besichtigung der im Februar 2006 wieder eröffneten Diskothek erläuterte der Geschäftsführer des neuen Diskothekenbetreibers die Schwierigkeiten beim Umbau und seit der Wiedereröffnung. Trotz vieler nicht vorhersehbarer Probleme sei zwischenzeitlich durch erheblichen finanziellen und personellen Einsatz wieder eine Basis erreicht, die in den nächsten Monaten auf eine positive Entwicklung hoffen lässt.

Bei Gesprächen mit verschiedenen Marktleitern erhielten die Beiräte aufschlussreiche Informationen zum aktuellen Geschäftsgang, wobei insbesondere beim toom-Verbrauchermarkt durch die vorübergehende Schließung eines benachbarten Einkaufszentrums erfreuliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen sind.

Abschließend möchten die Beiräte ausdrücklich ihre Zufriedenheit mit der Arbeit der Objektverwaltung hervorheben, die in kleinen wie in großen Belangen beispielhaft ist.

Heinz Pabst

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

#### IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2004



An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 45,44 % 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	18.090.783	
abzüglich Stimmenthaltungen	252.948	
= abgegebene Stimmen:	17.837.835	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>17.837.835</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2004 genehmigt.

##### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	18.090.783	
abzüglich Stimmenthaltungen	114.000	
= abgegebene Stimmen:	17.976.783	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>17.976.783</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2005 bestellt.

##### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	18.169.533	
abzüglich Stimmenthaltungen	295.895	
= abgegebene Stimmen:	17.976.783	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>17.976.783</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2004 erteilt.

1. Bilanz zum 31.12.2005

AKTIVA			Vorjahr
	€	€	T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		1.168.711,50	1.169
B. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen		53.939.259,79	55.203
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		899.380,00	899
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	503.090,05		852
2. Forderungen aus Leistungen	219.420,39		172
3. Sonstige Vermögensgegenstände			
	<u>29.705,43</u>	752.215,87	31
D. VERLUSTSONDERKONTEN		6.732.584,58	8.063
		<u>63.492.151,74</u>	<u>66.389</u>

			PASSIVA	
	€	€	Vorjahr	T€
<b>A. GESELLSCHAFTSKAPITAL</b>				
1. Komplementärkapital	255.645,94		256	
2. Kommanditkapital	39.727.379,14		39.727	
	<u>39.983.025,08</u>			
3. Ausschüttungen	./.	9.045.489,46	./.	6.538
4. Sonstige Entnahmen	./.	<u>12.138,37</u>	./.	12
		30.925.397,25		
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
		4.000,00		4
<b>C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN</b>				
		31.190.225,54		31.550
<b>D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.204.378,54		1.227	
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>168.150,41</u>	1.372.528,95	170	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		0,00		5
<hr/>		<hr/>		<hr/>
		<u>63.492.151,74</u>		<u>66.389</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2005

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.191.133,87		4.224
2. Zinsen und ähnliche Erträge	65.957,66		71
3. Sonstige Erträge	<u>16.141,12</u>	4.273.232,65	16
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.264.193,00		- 1.264
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.079.041,56		- 1.091
6. Grundsteuer	- 70.177,04		- 70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- <u>528.921,66</u>	- <u>2.942.333,26</u>	- <u>387</u>
8. Jahresüberschuss		<u>1.330.899,39</u>	<u>1.499</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2005

	Bestands- vergleich	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss
		zum 01.01.2005	zum 31.12.2005	
	€	€	€	€
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	4.191.133,87	120.825,49	- 149.953,37	4.162.005,99
Zinsen und ähnli- che Erträge	65.957,66	26.137,09	- 26.456,82	65.637,93
Sonstige Erträge	16.141,12	6.355,05	- 4.954,20	17.541,97
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	11.504,84	639.636,06	651.140,90
	<u>4.273.232,65</u>	<u>164.822,47</u>	<u>458.271,67</u>	<u>4.896.326,79</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.264.193,00	0,00	0,00	1.264.193,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.079.041,56	0,00	0,00	1.079.041,56
Grundsteuer	70.177,04	0,00	0,00	70.177,04
Sonstige Aufwen- dungen	528.921,66	18.686,63	- 27.105,94	520.502,35
Bezahlte Vorsteuer	0,00	3.039,82	51.117,47	54.157,29
Umsatzsteuer- Zahlungen	0,00	47.819,11	561.802,40	609.621,51
	<u>2.942.333,26</u>	<u>69.545,56</u>	<u>585.813,93</u>	<u>3.597.692,75</u>
Gewinn nach Be- standsvergleich	<u>1.330.899,39</u>			
		<u>95.276,91</u>	- <u>127.542,26</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>1.298.634,04</u>

4. Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2005 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 26. Mai 2006



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

	2002			2003		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	684	684	0	1.154	1.268	114
1. Investitionsphase						
Ausgaben	4.963	4.868	95	2.185	2.185	0
2. Bewirtschaftungs- phase						
Einnahmen	3.952	3.947	- 5	4.013	3.951	- 62
Ausgaben	- 2.458	- 2.427	31	- 1.668	- 1.628	40
Ausschüttung ZAST, SolZ, Spende	- 1.024	- 1.031	- 7	- 2.314	- 2.186	128
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.154	1.268	114	1.184	1.404	220

	2004			2005		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.184	1.404	220	1.213	1.504	291
1. Investitionsphase						
Ausgaben	193	193	0	207	207	0
2. Bewirtschaftungs- phase						
Einnahmen	4.012	3.962	- 50	4.033	3.872	- 161
Ausgaben	- 1.668	- 1.547	122	- 1.669	- 1.622	47
Ausschüttung ZAST, SolZ, Spende	- 2.314	- 2.314	0	- 2.314	- 2.314	0
	0	1	- 1			
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.213	1.504	291	1.263	1.440	177

Geringfügige Differenzen sind rundungsbedingt oder liegen an der Euro-Umstellung.

#### Hinweise:

Grundlage dieser Gegenüberstellung ist der Prospekt „Beitritt 2002“, in den die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2001 eingeflossen sind. Diese Übersicht beginnt daher mit den wirtschaftlichen Ergebnissen des Jahres 2002.

- zur Ausschüttung 2003:

Im Prospekt „Beitritt 2002“ wurde die vollständige Einzahlung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2002 angenommen. Da die Vollplatzierung und damit die Einzahlung des Gesellschaftskapitals jedoch erst im Laufe des Jahres 2003 gegeben waren, ergab sich ein geringerer Ausschüttungsbetrag als kalkuliert. Die im Jahr 2003 beigetretenen Gesellschafter erhielten ebenfalls die prospektgemäße Ausschüttung von 6,00 % p. a. zeitanteilig ab dem Monat nach Einzahlung ihres Kapitalanteils.

## VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2005



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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnisse Beitrittsjahr				Differenz
		2000	2001	2002	2003	
	€	€	€	€	€	€
2000		- 29.231				
2001		0	- 30.367			
2002		289	1.425	- 28.942		
2003		4.346	4.346	4.346	- 24.596	
2004		3.390	3.390	3.390	3.390	
2005		3.376	3.376	3.376	3.376	
<b>Summe</b>	<b>- 16.687</b>	<b>- 17.830</b>	<b>- 17.830</b>	<b>- 17.830</b>	<b>- 17.830</b>	<b>- 1.143</b>

Die Jahre 2000 und 2001 sind bestandskräftig veranlagt. Die steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2002-2004 sind unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt.





**ILG**

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING  
FINANZIERUNGEN MBH

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)