



Immobilien-Fonds Nr. 29

ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt *InCenter* Dachau KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2009



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009	2
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2009	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2009	2
a) Soll-Ist-Vergleich.....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	5
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	5
b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009.....	6
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	6
4. Ausschüttung.....	8
a) Ausschüttung 2009	8
b) Ausschüttung 2010	9
5. Steuerliches Ergebnis 2009	9
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010	10
7. Kapitalbindung per 31.12.2009	11
8. Zweitmarkt.....	11
II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen.....	12
a) REWE Großflächengesellschaft mbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH).....	12
b) Praktiker Deutschland GmbH.....	13
c) Sonstige Mietverhältnisse	14
III. Bericht des Beirats.....	18
1. Bericht über das Geschäftsjahr 2009 und Ausblick auf 2010	18
2. Mietverhältnis Vitalia.....	20
3. Sonstiges und Objektbesichtigung.....	21
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2008	22
V. Jahresabschluss 2009.....	23
1. Bestätigungsvermerk 2009	23
2. Bilanz zum 31.12.2009	24
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009.....	26
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	27
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2009	28
VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2009	30

1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2009

Mit dem Verkäufer wurde ein weiterer Kaufpreinsnachlass für nicht beseitigte Mängel vereinbart. Einschließlich der darauf entfallenden Grunderwerbsteuer erhielt die Fondsgesellschaft einen Betrag in Höhe von T€ 13,2, der dem Finanz- und Investitionsplan zugerechnet wird. Die bisherige Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan erhöht sich also von T€ 135,5 auf T€ 148,7.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2009

a) Soll-Ist-Vergleich

	It. Prospekt	It. Jahresabschluss per 31.12.2009	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.383,7	4.057,8	- 325,9
Zinseinnahmen	151,8	143,3	- 8,5
Summe Einnahmen	4.535,5	4.201,1	- 334,4
Annuität	1.450,1	1.439,2	+ 10,9
Reparaturaufwand	90,0	61,2	+ 28,8
Nebenkosten	68,0	8,9	+ 59,1
Prüfungskosten	4,5	4,6	- 0,1
Verwaltungskosten	131,5	122,1	+ 9,4
Summe Ausgaben	1.744,2	1.636,0	+ 108,2
Einnahmenminderung			- 334,4
Ausgabenminderung			+ 108,2
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 226,2
Informativ: Darlehensstand zum 31.12.2009	29.622,1	29.622,1	0,0

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 325,9

Sieht man von der Fläche des insolventen Mieters Vitalia ab, so bestand eine durchgängige Vollvermietung. Dennoch ist ein erhebliches Einnahmefizit entstanden, das sich wie folgt erklären lässt:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Die Mindereinnahmen aufgrund der in den letzten Jahren gegenüber der Prospektannahme von 3,0 % p. a. deutlich niedrigeren Inflationsrate haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, weil nach der Kalkulation im Berichtsjahr

Die Insolvenz des Mieters Vitalia schlug mit einem vorläufigen Ausfall von [REDACTED] zu Buche. Hierbei wurden die nicht bezahlten Mieten einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen vorsorglich in voller Höhe abgeschrieben. Sollte sich im Rahmen der Insolvenzabwicklung noch eine Quote ergeben, so würde sich dieser Betrag später reduzieren.

[REDACTED], während zusätzliche, nicht kalkulierte Einnahmen aus der Plakatwerbung von T€ 5,2 den Negativsaldo nur leicht verbessern konnten.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 8,5

Im Vergleich zum Vorjahr (T€ 107,1) konnten trotz des weiter gesunkenen Zinsniveaus mit T€ 143,3 deutlich höhere Einnahmen erzielt werden, so dass die Prospektvorgabe nur knapp verfehlt wurde.

Bei den langfristigen Anlagen wurde in erster Linie aufgrund des höheren Wertpapierbestandes der kalkulierte Wert um T€ 2,6 übertroffen. Dagegen war bei den kurzfristigen Anlagen ein Defizit von T€ 77,0 hinzunehmen, welches in Folge der auf unter 1 % p. a. gesunkenen Festgeldzinsen entstanden ist. Nahezu ausgeglichen werden konnte dieses Defizit allerdings durch Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von T€ 72,6. Saldiert mit Bankgebühren in Höhe von T€ 6,7 resultieren aus den oben angegebenen Posten Mindereinnahmen von T€ 8,5.

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 28,8

Nach den Mietverträgen sind neben Kleinreparaturen nur Instandhaltungskosten für die Außenanlagen umlagefähig. Alle sonstigen Reparaturen an technischen Anlagen sowie an Dach und Fach sind von der Fondsgesellschaft zu übernehmen.

Die entstandenen Aufwendungen von T€ 61,2 (Vorjahr: T€ 42,4) lassen sich auf Reparaturen an Dach und Fach in Höhe von T€ 13,6 (einschließlich der Dachwartung von T€ 8,7) und sonstige Reparaturen in Höhe von T€ 47,6 aufteilen.

Die größten Einzelpositionen betrafen dabei folgende Leistungen:

- Fliesenreparatur in der Kassenzone beim toom-Verbrauchermarkt (T€ 13,2)
Auf einer Teilfläche, die weitgehend mit Kassen überbaut ist, waren Bodenbelagsreparaturen notwendig, deren Ursache zwar noch aus der Herstellung des Gebäudes resultiert, weil eine Dehnungsfuge in der Bodenplatte nicht durch den Plattenbelag ausgebildet wurde, die Auswirkungen aber erst letztes Jahr sichtbar wurden.
- Erweiterung der Brandmeldeanlage (T€ 6,1)
- Sprinklerreparatur (T€ 3,5)
- Optimierung der Regelungstechnik beim expert TechnoMarkt (T€ 3,0)
- Verbesserung der Entwässerung auf dem Parkplatz (T€ 2,9)
- Erneuerung eines Dachventilators (T€ 2,6)
- Reinigung der Entlüftung in der Diskothek (T€ 2,4)

Alle anderen Aufwendungen lagen pro Einzelfall unter T€ 1,0 und summierten sich auf T€ 13,9.

Nebenkosten: Einsparung T€ 59,1

In dieser Position sind nicht umlegbare Mietnebenkosten (T€ 65,0) und Kosten für den Beirat (T€ 3,0) kalkuliert.

Die Prüfung der Nebenkostenabrechnungen 2008/2009 ist noch nicht bei allen Mietern abgeschlossen. Vorbehaltlich einer Einigung mit den Mietern belaufen sich die Einsparungen bei den Mietnebenkosten auf **T€ 60,3**. Etwaige Änderungen werden im Jahresabschluss 2010 erfasst.

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat betragen wie im Vorjahr T€ 3,3. Die Abweichung zum Prospekt in Höhe von **T€ 0,3** beruht auf den Reisespesen.

Sonstige Kosten beliefen sich insgesamt auf **T€ 0,9**.

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 9,4

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Einsparung resultiert daher aus den im Vergleich zur Kalkulation geringeren Mieteinnahmen. Noch nicht berücksichtigt ist allerdings ein möglicher Mietausfall wegen der Insolvenz des Mieters Vitalia, so dass sich rein rechnerisch eine Differenz von T€ 0,4 ergibt.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

Die Liquiditätsreserve betrug T€ 2.414,1 und lag damit um T€ 65,1 unter dem Prospektwert (im Vorjahr T€ 82,6).

	gemäß Prospekt	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Stand zum 31.12.2009	2.479,2		
Zuzüglich			
Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan		148,7	
ab-/zuzüglich			
Ergebnisse aus laufender Rechnung			
2002		18,8	
2003		107,4	
2004		71,8	
2005		- 114,8	
2006		- 188,9	
2007		- 185,9	
2008		- 117,6	
2009		- 226,2	
Minderausschüttungen			
2008		192,8	
2009		231,4	
Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag			
2003		- 0,6	
2004		- 0,9	
2006		- 0,2	
2007		0,0	
2008		0,0	
2009		- 0,9	
Stand zum 31.12.2009		2.414,1	65,1

b) Nachweis der Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009

Aus der Bilanz zum 31.12.2009 ergibt sich die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 2.414,1 aus folgenden Positionen:

	T€	T€	T€
Vermögenswerte			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		2.022,5	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	483,8		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>133,2</u>	<u>617,0</u>	2.639,5
Verbindlichkeiten			
3. Rückstellungen		4,6	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34,6		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>185,6</u>	220,2	
5. Kosten Anmeldung Handelsregister (rechnerische Rückstellung)		<u>0,6</u>	225,4
Liquiditätsreserve zum 31.12.2009			2.414,1

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Wegen der gestiegenen Kurse, die das weiter gesunkene Zinsniveau widerspiegeln, wurde der gesamte, zum 31.12.2008 vorhandene Wertpapierbestand im Berichtsjahr veräußert. Hierdurch wurden Kursgewinne in Höhe von T€ 72,6 realisiert. Gleichzeitig wurden die nachfolgend aufgeführten Wertpapiere erworben, so dass das Depot der Fondsgesellschaft bei der WestLB International S. A. in Luxemburg zum 31.12.2009 folgenden Bestand aufwies:

Emittent	Art	Laufzeit bis	Rendite p. a.	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2009 T€
Düsseldorfer Hypothekenbank	Pfandbriefe	29.06.2011	2,1 %	506,4	505,9
UniCredit Bank AG	Pfandbriefe	07.02.2013	3,2 %	1.164,4	1.189,4
Österreichische Volksbanken AG	Inhaberschuldverschreibungen	18.03.2013	3,3 %	351,7	360,1
Summe:				2.022,5	2.055,4

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten (= Kaufkurs) angesetzt. Die stillen Reserven beliefen sich somit auf T€ 32,9.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
gegenüber:	
████████████████████	████
████████████████████████████	████
██████████	████
████████████████████████████	████
██████████	████
██	████
Summe	34,6

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden bis zum Berichtszeitpunkt beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2008 / 2009	121,2
Gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	61,1
Gegenüber Mietern aus den Nebenkostenabrechnungen 2008 / 2009	2,8
Depotgebühren 4. Quartal 2009	0,5
Summe	185,6

Bis auf zwei noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks in Höhe von zusammen T€ 3,3 sind alle anderen Beträge bis zum Berichtszeitpunkt beglichen.

4. Ausschüttung

a) Ausschüttung 2009

Die mit dem Beirat abgestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 in Höhe von

5,50 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 23 vom 10.12.2009 zur Auszahlung gebracht. Sie lag damit um 0,6 %-Punkte unter der Prospektvorgabe.

Zum Zeitpunkt der letztjährigen Beiratssitzung im August 2009 war man von einer Unterdeckung von rund T€ 200 ausgegangen. Dafür, dass sich diese auf T€ 226 erhöht hat, waren der Mietausfall wegen der Insolvenz von Vitalia und höhere Instandhaltungskosten verantwortlich. Nur teilweise kompensiert wurden diese Beträge durch höhere Zinseinnahmen und höhere Einsparungen bei den Nebenkosten.

Per Saldo entsprach die Unterdeckung ziemlich genau der Ausschüttungskürzung von 0,6 %-Punkten. Zusammen mit dem unter Ziffer 1 beschriebenen Kaufpreinsnachlass konnte die Abweichung der Liquiditätsreserve vom Prospektwert gegenüber dem Stand zum 31.12.2008 um T€ 17,5 verringert werden.

Fazit:

Zu berücksichtigen ist, dass die Fondsgesellschaft als Folge der unter der Prognoserechnung liegenden Inflationsrate zwar niedrigere Mieteinnahmen erzielt, jedoch steht dieser Unterdeckung eine höhere Kaufkraft der Ausschüttungen gegenüber.

b) Ausschüttung 2010

Die mit dem Beirat abgestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von

5,50 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wird mit dem Versand dieses Geschäftsberichts zur Auszahlung gebracht. Sie liegt damit um 0,6 %-Punkte unter der Prospektvorgabe von 6,1 %.

Die Ausschüttungshöhe ist mit dem Beirat der Fondsgesellschaft auf der letzten Sitzung vom 16.08.2010 abgestimmt worden. Nach der Vorschau für 2010 ist zwar mit einem voraussichtlichen Ergebnis 2010 zu rechnen, das um T€ 396 von der Prognoserechnung abweicht, was einer Ausschüttungskürzung von rund 1,0 %-Punkten entsprechen würde.

Die Geschäftsführung ist aber mit dem Beirat übereingekommen, erneut eine Ausschüttung von 5,5 % vorzunehmen, um eine gewisse Kontinuität zu wahren. Der hierfür erforderliche Rückgriff auf die Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 164 wird sich gegenüber der Vorschau vom August 2010 verringern, weil die Einnahmen bei zwei Positionen verbessert werden konnten.

Einerseits wurden zwischenzeitlich Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von T€ 45,8 erzielt und andererseits fließen der Fondsgesellschaft aus der Neuvermietung der Vitalia-Fläche an Matratzen Concord in diesem Jahr noch T€ 7,4 zu.

5. Steuerliches Ergebnis 2009

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

€ 4.128

und liegt damit um € 1.106 (im Vorjahr: € 357) unter den Prospektzahlen. Neben der negativen Abweichung aus dem Soll-Ist-Vergleich ist hierfür verantwortlich, dass in der Einnahmen-Überschussrechnung nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben steuerlich zu erfassen sind, die auch tatsächlich im betreffenden Jahr bezahlt wurden. Während das steuerliche Ergebnis durch diesen Effekt in 2008 um € 134 höher ausgefallen ist, wurde es 2009 um € 332 niedriger.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2009 werden mit diesem Bericht versandt.

Vom Finanzamt München Abt. I wurde mit Bescheid vom 30.04.2010 das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2008 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2009 wird beim Finanzamt München Abt. I unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Hinweis:

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

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio auf den 01.01.2010 beträgt € 46.289.

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

7. Kapitalbindung per 31.12.2009

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio (angenommener Beitrittstermin: 30.06.2002) kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttungen (+)	Steuerliche Ergebnisse: Überschuss (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+)	Liquidität nach Steuern: Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt positiv (+) negativ (-)
	€	€		€	€	€
2002	- 105.000					
2002	3.000	- 28.942				
2003	6.000	4.346				
2004	6.000	3.390				
2005	6.000	3.376				
2006	6.000	3.954				
2007	6.000	3.912				
2008	5.500	4.457				
2009	<u>5.500</u>	<u>4.128</u>				
Ist-Zahlen:	- 61.000	- 1.379	50 %	690	- 60.310	+ 764
lt. Prospekt:	- 59.900	2.347	40 %	552	- 60.448	+ 391
Abweichung:	- 1.100	- 3.726	30 %	414	- 60.586	+18

Die positive Abweichung beruht darauf, dass die Minderausschüttung durch höhere Steuererstattungen überkompensiert wurde.

8. Zweitmarkt

Die konjunkturelle Belebung hat die Inlandsnachfrage und den Einzelhandel noch nicht in dem erhofften Ausmaß beflügelt. Trotz der anhaltenden Preisstabilität und des robusten Arbeitsmarkts mussten sich die meisten Mieter damit zufrieden geben, wenn sie die Umsätze des Vorjahres wieder erreichen konnten.

Zunächst werden nachfolgend die Umsatzentwicklungen kurz beschrieben und anschließend wird auf Veränderungen bei bestimmten Mietverhältnissen eingegangen.

a) REWE Großflächengesellschaft mbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH)

Die REWE Großflächengesellschaft mbH ist Untermieter der METRO Group Asset Management Services GmbH und steht der Fondsgesellschaft zusätzlich zum Hauptmieter für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein.



Am 09.06.2010 wurde durch einen technischen Defekt an einem 2.000 Liter fassenden Warmwasserboiler in einem Technikraum des toom Verbrauchermarkts ein Brand ausgelöst, der zwar durch das schnelle Eingreifen des Hausmeisters und der örtlichen Feuerwehr rasch unter Kontrolle gebracht werden konnte. Durch das Löschwasser und die Rauchentwicklung wurden jedoch die anderen technischen Einrichtungen in dem betroffenen Raum, insbesondere die Kälteanlagen des Mieters, stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die Schäden am Gebäude bezogen sich im Wesentlichen auf die Erneuerung des Warmwasserboilers, die Beseitigung der Rauchspuren an den Wänden und die Instandsetzung der technischen Versorgungsleitungen. Sämtliche in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten wurden - ebenso wie die Aufwendungen für ein kurzfristig bereitgestelltes Provisorium zur Warmwasseraufbereitung - von der Versicherung der Fondsgesellschaft übernommen. Im toom Verbrauchermarkt, der einen halben Tag schließen musste, bezogen sich die meisten Warenschäden auf Tiefkühllebensmittel, die wegen des Ausfalls der Kälteanlagen unverkäuflich wurden.

Wie an dieser Stelle üblich, wird über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE-Handelsgruppe berichtet, weil das Tochterunternehmen REWE Großflächengesellschaft mbH als der bedeutendste Mieter im InCenter Dachau zu über 50 % der Mieteinnahmen beiträgt.

Die REWE Handelsgruppe kann trotz der wirtschaftlich widrigen Umstände auf ein erfolgreiches Jahr 2009 zurückblicken. Während der Umsatz mit € 50,9 Mrd. deutlich die 50 Mrd.-Euro-Marke übersprungen hat, wurde trotz fehlender Sondereffekte aus Übernahmen ein Ergebnis in der Größenordnung des Vorjahres von € 708 Mio. erzielt.

Die Anzahl der Märkte in Europa erhöhte sich um 5 % auf 15.453. Die Steigerung in Deutschland fiel dabei mit 5,6 % höher aus als die im Ausland mit 3,6 %. Insgesamt waren bei der REWE Gruppe europaweit 326.000 Personen beschäftigt, 2 % mehr als im Vorjahr. Wie der Vorstandsvorsitzende auf der Bilanzpressekonferenz berichtete, wird die gute Gesamtentwicklung auf das organische Wachstum und wohlüberlegte Akquisitionen im In- und Ausland sowie auf Investitionen von rund € 1,4 Mrd. zurückgeführt.

Trotz eines nominalen Umsatzrückgangs im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2009 von 1,8 % war die erfreulichste Entwicklung beim nationalen Vollsortiment mit einem Zuwachs von 5,9 % zu verzeichnen. Auch die Discount-Tochter Penny konnte gegen den Trend den

Umsatz europaweit um 8 % steigern. Mit verantwortlich war hierfür auch die Integration der 328 Filialen von Plus, die früher zur Tengemann-Gruppe gehörten. Auch die Fachmärkte mit den toom Baumärkten und dem Elektronikfachmarkt ProMarkt konnten entgegen dem allgemeinen Trend um 2 % zulegen, während die Touristiksparte so stark gewachsen ist, dass sie zur Nummer zwei unter den deutschen Reiseunternehmen aufgestiegen ist.

Trotz der anziehenden Konjunktur und der vergleichsweise niedrigeren Arbeitslosigkeit sind die Erwartungen des Einzelhandels für 2010 gedämpft. An seiner eingeschlagenen Expansionsstrategie will der REWE Konzern jedoch festhalten, wobei bei den Investitionen auf aktuelle Entwicklungen flexibel reagiert werden soll.

Der Hauptmieter, die **METRO Group Asset Management Services GmbH** ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Metro AG, dem größten deutschen Handelskonzern. Zwischen der METRO Group Asset Management Services GmbH und der Metro AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Nach dem starken Anstieg des Jahresumsatzes im Jahr 2008 (+ 5,8 %) musste die METRO Group im Jahr 2009 einen leichten Rückgang von 3,6 % hinnehmen. Unter Berücksichtigung des globalen wirtschaftlichen Abschwungs, der geringeren Zahl von Neueröffnungen und negativer Währungseffekte lag dieser Umsatz im Rahmen der Erwartungen. Das Konzernergebnis wurde durch die Abschwächung der Umsatzentwicklung negativ beeinflusst und sank um 8,9 % auf € 2,024 Mrd. Die Zahl der Standorte erhöhte sich leicht um 0,8 %, während die Anzahl der Mitarbeiter um 1,7 % zurückging. Dennoch wurden im Jahresdurchschnitt mit 286.091 noch immer rund 10.500 Personen mehr als 2007 beschäftigt.

Gemessen am Umsatz ist die METRO Group das drittgrößte Handelsunternehmen der Welt. Das operative Geschäft verantworten die Vertriebslinien Metro Cash & Carry, Real, Media Markt, Saturn sowie Galeria Kaufhof, die in ihren jeweiligen Segmenten eine führende Position einnehmen. Das Immobiliengeschäft wird von der METRO Group Asset Management gesteuert und verwaltet.

b) Praktiker Deutschland GmbH



Nach den Steigerungen der beiden Vorjahre hat die Praktiker Gruppe das schwierige Jahr 2009 mit einem Gewinn abgeschlossen, der sich gegenüber dem Vorjahr mit € 62,8 Mio. halbiert hat. Das Geschäftsjahr 2009 war stark geprägt von den Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise – im Ausland noch mehr als im Inland – sowie dem massiven Verfall der Wechselkurse der meisten osteuropäischen Währungen. So erzielte der Praktiker Konzern einen Umsatz von insgesamt € 3,663 Mrd. Das sind 6,2 % weniger als im Vorjahr. Wie stark sich die massiven Abwertungen der osteuropäischen Währungen ausgewirkt haben, zeigt sich daran, dass unter Annahme gleichbleibender Wechselkurse der Konzernumsatz lediglich um 3,3 % zurückgegangen wäre.

Um die Ertragskraft des Konzerns auf Dauer zu stärken, wurde im Herbst 2009 unter dem Titel „Praktiker 2013“ ein weitreichendes Programm zur Verbesserung von Umsatz, Rohertrag und Ergebnis aufgelegt. Dieses Programm setzte zunächst bei Praktiker in Deutschland an, erstreckt sich mittlerweile aber auch auf die Inlandstochter Max Bahr und das internationale Geschäft. Ziel ist es dabei, dass alle Teile des Konzerns spätestens 2013 wieder eine Gewinnmarge erzielen, die dem entspricht, was das Unternehmen in guten Zeiten schon einmal erreicht hatte. Für das Geschäft in Deutschland bedeutet das bei Praktiker eine Drei vor dem Komma, bei Max Bahr eine Vier und im internationalen Geschäft eine Sechs.

Für das laufende Geschäftsjahr 2010 hat der Vorstand berechtigten Anlass zu Optimismus. Die deutsche Exportwirtschaft erholt sich zusehends und der Arbeitsmarkt erweist sich als erfreulich robust. Im Ausland mehren sich zudem die Anzeichen dafür, dass der Tiefpunkt der Rezession inzwischen durchschritten sein dürfte. Deshalb erwartet das Management, dass der Praktiker Konzern den Umsatz im laufenden Jahr wieder leicht, das operative Ergebnis sogar kräftig steigern kann.

c) Sonstige Mietverhältnisse

Optik Walter

Herr Walter hat bereits ein Jahr vor dem Ablauf seines Mietvertrages am 31.03.2011 die Geschäftsführung darüber unterrichtet, dass er grundsätzlich sein Mietverhältnis verlängern möchte. Allerdings beabsichtigte Herr Walter, seine Mietfläche aus wirtschaftlichen Gründen um ca. [REDACTED] zu verringern, weil für sein gesamtes Sortiment einschließlich Labor- und Nebenräumen eine kleinere Fläche ausreichend ist. Schließlich hat man sich mit Herrn Walter darauf einigen können, dass er seine bisherige Mietfläche mit der Maßgabe beibehält, dass ihm eine Untervermietung an einen geeigneten Ladenbetreiber genehmigt wird. Hierbei sind sämtliche Bestimmungen des Bebauungsplans, der hinsichtlich bestimmter Nutzungen Beschränkungen auferlegt, einzuhalten.



Vitalia Reformhaus GmbH

Der Mietvertrag mit dem insolventen Mieter Vitalia wurde durch das außerordentliche Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters zum 30.04.2010 beendet. Da bereits frühzeitig bekannt wurde, dass die Filiale im InCenter nicht von einer Nachfolgegesellschaft übernommen wird, hat die Geschäftsführung umgehend Maßnahmen zur Neuvermietung eingeleitet. Hierzu gehörte nicht nur die Kontaktaufnahme mit zahlreichen Maklern, die teilweise von sich aus ihren Dienst angeboten haben, sondern auch die Suche nach geeigneten Mietern, die bereits aus anderen von der ILG verwalteten Objekten bekannt sind. Daneben bewarben sich auch mehr oder weniger passende Mieter aus der örtlichen Umgebung.

Bei der Auswahl der Branche waren einerseits die Normen der Baugenehmigung zu berücksichtigen, die insbesondere Beschränkungen für Textileinzelhandel, Leder- und Spielwaren beinhaltet, und andererseits aus Konkurrenzschutzgründen die Nutzungen der vorhandenen Mieter. Vorrangig wurden dabei zunächst andere Reformhäuser und Biofachmarktbetreiber angesprochen, weil vom früheren Mieter bekannt war, dass er über einen Kundenstamm verfügt, der regelmäßig seine Einkäufe dort tätigte.

Die meisten anderen Interessenten stammten aus dem Bereich Textileinzelhandel. Da jedoch die zuständige Baubehörde einem derartigen Nutzungsänderungsantrag von vorneherein keinerlei Aussicht auf Erfolg eingeräumt hat, musste zahlreichen Textilfilialisten eine Absage erteilt werden.

Die aussichtsreichsten Verhandlungen wurden zunächst mit einer Bäckerei geführt, die aber schließlich nicht bereit war, die geforderte (bisherige) Miete zu bezahlen. Zudem bestanden Bedenken wegen des Konkurrenzschutzes gegenüber den anderen, bereits im Einkaufszentrum vorhandenen Mietern. Hierunter fiel auch der Betrieb einer weiteren Apotheke.

Weitere Interessenten, wie zum Beispiel ein Reitsportfachgeschäft oder eine Buchhandlung hätten zwar gut zum Branchenmix gepasst. Ein nachhaltiges Interesse war bei diesen Mietern jedoch nicht vorhanden.

Schließlich erwies sich die Discountkette TEDI als ernsthaftester Interessent, der bereit war, auf die von der Geschäftsführung vorgegebenen Konditionen größtenteils einzugehen, die sich an der bisherigen Miethöhe von Vitalia orientierten und eine Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren vorsahen. Einzige Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages war schließlich die Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung der Stadt Dachau.

Da der Mieter in seinem Ladengeschäft im wesentlichen Haushaltswaren des täglichen Ge- und Verbrauchs und nur in sehr eingeschränktem Rahmen Textilien anbieten wollte, waren Chancen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durchaus gegeben. Zudem hat TEDI in der Innenstadt von Dachau im Dezember 2009 eine erste Filiale eröffnet, so dass man annehmen konnte, dass von dem Warenangebot im InCenter keine innerstädtische Konkurrenz ausgeht. Leider hat jedoch der zuständige Bauausschuss auf seiner Sitzung im Juli dieses Jahres den Antrag der Fondsgeschäftsführung einstimmig abgelehnt.

Nach Bekanntwerden dieser Entscheidung wurden umgehend Verhandlungen mit früheren bzw. neuen Interessenten aufgenommen. Der Betreiber eines italienischen Feinkostfachgeschäftes zeigte zwar großes Interesse, dessen Mietvorstellungen lagen mit € [REDACTED]/m² jedoch weit unter der Vorgabe der Geschäftsführung, die sich an der bisherigen Miete von Vitalia in Höhe von € [REDACTED]/m² orientierte.

Gleichzeitig wurden Verhandlungen mit dem Besitzer einer benachbarten Videothek und einem Gastronomen über ein Eiscafé geführt, die sich die Fläche teilen wollten. Bei dieser Lösung wären allerdings Umbaukosten in Höhe von rund T€ [REDACTED] angefallen. Außerdem hätte für ein Eiscafé erneut ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden müssen und schließlich wäre damit eine Konkurrenz für die bestehende Gastronomie einschließlich der Diskothek hinzugekommen.

Letztendlich hat sich mit der Matratzen Concord GmbH ein Mietinteressent herauskristallisiert, der über eine gute Bonität verfügt und hinsichtlich Laufzeit und Miethöhe den Prämissen am ehesten entsprochen hat.



II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Die Mietfläche wurde am 21.10.2010 wie sie liegt und steht übergeben. [REDACTED]. Mit Ausnahme von Bodenbelags- und Malerarbeiten sowie geringfügigen Rückbaumaßnahmen wurden alle sonstigen Aufwendungen für die Herrichtung der Mietfläche vom Mieter übernommen. [REDACTED]

Vögele

[REDACTED]

Der Mieter beabsichtigte zugleich, eine Klimaanlage in die Mietfläche einzubauen, wobei sich die Fondsgesellschaft an den Kosten beteiligen sollte. Weil mit der Klimatisierung eine Verbesserung der Mietsituation verbunden ist und eine Verlängerung des Mietverhältnisses [REDACTED]) statt der in der Optionsregelung vorgesehenen [REDACTED] erreicht werden konnte, wurde seitens des Vermieters ein Baukostenzuschuss zur Klimaanlage in Höhe von [REDACTED] gewährt.

[REDACTED]

Expert TechnoMarkt

Mit einem weiteren wichtigen Mieter im Fachmarktzentrum, der expert TechnoMarkt GmbH, wurden in den letzten Jahren wiederholt Gespräche darüber geführt, wie den hohen Temperaturen in den beiden Märkten an heißen Sommertagen begegnet werden kann. Dabei wurde von der Fondsgeschäftsführung das zutreffende Argument vorgebracht, dass nicht etwa bauliche Unzulänglichkeiten für die hohen Innentemperaturen verantwortlich gemacht werden können, sondern in erster Linie der Umstand, dass von den angebotenen Geräten ein viel höherer Wärmeeintrag ausgeht, als zu Beginn des Mietverhältnisses.

Da mit dem Mieter verständlicherweise eine einvernehmliche Lösung angestrebt wurde, hat man sich zunächst darauf verständigt, die vorhandene Lüftungsanlage hinsichtlich deren Steuerung zu optimieren. Die Auswirkungen auf die Lufttemperatur im Markt waren allerdings nur marginal, so dass man mit dem damaligen Projektsteuerer, der CPM GmbH, und den Firmen, die das Objekt seit Jahren in Bezug auf die Lüftungs- und Regelungstechnik betreuen, eine Teilklimatisierung ins Auge fasste. Nachdem eine erste Kostenschätzung für eine derartige Anlage bei rund [REDACTED] auslief, hat man sich mit dem Mieter bezüglich einer Regelung über die Finanzierung auseinandergesetzt.

[REDACTED]

Nachdem man die unterschiedlichen Standpunkte ausgetauscht hatte, einigte man sich schließlich [REDACTED] darauf,

[REDACTED]

II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Die Leistungen für den Einbau der Teilklimatisierung wurden schließlich im Rahmen eines GU-Auftrages an die CPM GmbH zum Pauschalpreis von [REDACTED] vergeben und im September 2010 ausgeführt, [REDACTED]

L & S Deutschland GmbH (Jello Schuhe)

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht ausgeführt, dass der Schuhfilialist L & S Deutschland GmbH seinen bis [REDACTED] laufenden Mietvertrag nicht verlängern wolle, weil er sich entschieden hat, den unweit gelegenen Standort in Karlsfeld bei Dachau weiter auszubauen und dafür das Geschäft im InCenter aufgibt.

Ziemlich unerwartet, jedoch umso erfreulicher kam dann Anfang dieses Jahres vom Mieter die Nachricht, dass er den Standort doch erhalten und den Mietvertrag verlängern wolle. Hierfür sind mietvertraglich [REDACTED] Optionsrechte von jeweils [REDACTED] Jahren vorgesehen. Der Mieter äußerte lediglich den Wunsch, das erste Optionsrecht in der Form auszuüben, dass sich das Mietverhältnis nicht um [REDACTED], sondern nur um [REDACTED] Jahre bis zum [REDACTED] verlängert. Dieser Änderung wurde entsprochen, zumal alle sonstigen Bedingungen des Mietvertrages unverändert geblieben sind und keine weiteren Leistungen zu erbringen waren. Einigen namhaften Textilfilialisten, die sich für diese Fläche sehr interessiert hatten (u. a. Bon Prix, eine Tochter von Otto Versand), wurde daraufhin eine Absage erteilt.

Fazit:

Damit ist es der Geschäftsführung in einer schwierigen Zeit gelungen, sämtliche, nach 10 Jahren auslaufenden Mietverträge lang- und mittelfristig mit namhaften und bonitätsstarken Mietern zu verlängern, so dass die hieraus erzielbaren Mieteinnahmen gesichert sind.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bericht des Beirats über die 7. Beiratssitzung am 16.08.2010

Teilnehmer:

Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Günter Steinmeier	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2009 und Ausblick auf 2010

Nach der Begrüßung der wiedergewählten Beiratsmitglieder erläutert Herr Hauch zunächst den Soll-Ist-Vergleich 2009. Gegenüber der bei der letzten Beiratssitzung im August 2009 präsentierten Vorschau ergab sich eine negative Abweichung von T€ 26,3, die in erster Linie auf höhere Reparaturaufwendungen, wie zum Beispiel für eine Bodenreparatur im toom-Verbrauchermarkt, und den Mietausfall wegen der Insolvenz des Mieters Vitalia zurückzuführen ist.

Dass die Mieteinnahmen nach wie vor unter Plan liegen, ist der nach wie vor sehr niedrigen Inflationsrate geschuldet, die in den letzten 5 Jahren durchschnittlich 1,7 % p. a. betragen hat, während man in der Prognoserechnung von 3,0 % p. a. ausgegangen war. Hierdurch verschieben sich die kalkulierten Mieterhöhungen weiter nach hinten. So war bereits im ■■■ die zweite Mieterhöhung beim Hauptmieter METRO vorgesehen, während die erste Mieterhöhung tatsächlich erst im ■■■ vorgenommen werden konnte. Rund zwei Drittel der Mindereinnahmen sind auf diese Tatsache zurückzuführen. Nahezu ein Drittel betrifft den Mietnachlass, der dem Diskothekenbetreiber eingeräumt wurde, während sich der Mietausfall aufgrund der Insolvenz des Mieters Vitalia mit T€ 10,5 in Grenzen hielt.

Wie Herr Hauch an Hand einer Übersichtstabelle weiter ausführt, konnten nur deshalb nahezu prospektgemäße Zinseinnahmen erwirtschaftet werden, weil (steuerfreie) Kursgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von T€ 72,6 realisiert werden konnten.

Nach der Übersicht über den aktuellen Wertpapierbestand sind zwischenzeitlich erneut Kursgewinne von T€ 59,4 entstanden. Nach kurzer Diskussion sprach sich der Beirat dafür aus, den betragsmäßig höchsten Kursgewinn von T€ 39,1 bei einem Pfandbrief der UniCredit Bank AG zu realisieren und die anderen Wertpapiere bis zum Ende ihrer Laufzeit zu behalten.

Die andere Möglichkeit, kurzfristige Wertpapiere durch langfristige zu tauschen, wird deshalb verworfen, weil dann der planmäßige Abbau der Liquiditätsreserve nur über eine vorzeitige Veräußerung der Wertpapiere erfolgen könnte. Das hierbei möglicherweise bestehende Kursrisiko will man jedoch nicht eingehen.

Die Einsparungen bei den Ausgaben bezogen sich in erster Linie auf die Nebenkosten und die Reparaturen. Die Mindereinnahmen von T€ 334,4 konnten damit aber nur teilweise ausgeglichen werden.

Per Saldo ergab sich zum Stichtag 31.12.2009 eine Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 2.414,1. Sie lag damit um T€ 65,1 unter der Prospektvorgabe. Die Unterschreitung des Vorjahres von T€ 82,6 wurde also leicht verbessert.

Dass sich beim gebundenen Kapital trotz der Ausschüttungskürzungen der beiden letzten Jahre noch ein besserer Wert ergibt, als nach der Prognoserechnung, ist auf die niedrigeren steuerlichen Ergebnisse zurückzuführen. Die positive Abweichung beträgt 0,4 % bei einem angenommenen Steuersatz von 40 %.

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet Herr Hauch im Vergleich zur Prospektkalkulation mit einer Unterdeckung von T€ 395,5, die ziemlich genau einer Ausschüttungskürzung von 1,0 %-Punkten entspricht. Hierbei wurden vorsichtshalber noch keine Einnahmen aus der Neuvermietung der Vitalia-Fläche angesetzt und bei den Zinseinnahmen ging man davon aus, dass keine weiteren Kursgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren realisiert werden.

Durch den zuvor beschlossenen Verkauf der Pfandbriefe der UniCredit Bank AG verringert sich das Defizit entsprechend. Sämtliche Annahmen stehen natürlich unter dem Vorbehalt, dass im laufenden Jahr keine unerwarteten Umstände mehr eintreten.

Der Beirat spricht sich aber nach Abwägung aller Gesichtspunkte zusammen mit Herrn Hauch dafür aus, die Ausschüttung von 5,5 % auch im Jahr 2010 beizubehalten, um so eine gewisse Kontinuität zu gewährleisten. Der hierfür erforderliche Rückgriff auf die Liquiditätsreserve wird für vertretbar gehalten.

Herr Hauch erläutert, dass es bis auf den Insolvenzfall Vitalia gelungen ist, alle nach 10 Jahren oder früher auslaufenden Mietverträge langfristig zu verlängern. Der für die Verlängerung der Mietverhältnisse kalkulierte Betrag von T€ 250 für Revitalisierungsmaßnahmen wird voraussichtlich nur zu einem Teil gebraucht.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Mietverhältnis Vitalia

Breiten Raum nahm die Diskussion über die Neuvermietung der Vitalia-Fläche ein. Wie Herr Hauch berichtete, stand man bereits mit dem Discounter TEDI kurz vor einem Mietvertragsabschluss. TEDI ist seit kurzem in der Dachauer Innenstadt mit einer neuen Filiale vertreten und würde gerne als Ergänzung einen zweiten Standort in Dachau betreiben.

Da TEDI in seinem Sortiment in sehr geringem Ausmaß Heimtextilien führt und das Sortiment Textilien den Nutzungsbeschränkungen des Bebauungsplan unterliegt, war es unabdingbar, eine Ausnahmegenehmigung bei der Stadt Dachau zu beantragen. Diese wurde allerdings im Juli einstimmig durch den hierfür zuständigen Bauausschuss versagt, so dass man Mietinteressenten mit anderweitigen Nutzungen suchen musste.

Nach den Ausführungen von Herrn Hauch werden derzeit mit vier Mietinteressenten konkrete Gespräche über die Anmietung der freien Fläche geführt. Zum einen handelt es sich um ein italienisches Feinkostgeschäft. Der Inhaber führt bereits in München vier Filialen und möchte weiter expandieren. Des Weiteren hat sich ein Matratzenfachgeschäft um die Fläche beworben, das bereits bei der Nachvermietung der Fläche von ehemals Foto Sessner Interesse gezeigt hat, jedoch dann nicht zum Zuge gekommen ist, weil man sich für das Trachtenmodegeschäft von Herrn Wirkes entschieden hat.

Schließlich könnten sich zwei weitere Interessenten vorstellen, jeweils die Hälfte der Fläche zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um ein Eiscafé und eine Videothek. Nach eingehender Abwägung aller Rahmendaten spricht sich der Beirat dafür aus, vorrangig Verhandlungen mit dem Matratzenfachgeschäft zu führen, sofern die angebotenen Konditionen mit Vitalia vergleichbar sind.

Denn bei einer Teilung der Mietfläche ist laut Herrn Hauch von Umbaukosten in Höhe von rund T€ 50 auszugehen, während man beim Feinkostfachgeschäft befürchtet, dass dem Hauptmieter toom zusätzliche Konkurrenz erwächst. Zudem liegt die angebotene Miete, zumindest in den ersten Mietjahren, erheblich unter der von Vitalia.

3. Sonstiges und Objektbesichtigung

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Auf Anfrage des Beirats berichtet Herr Hauch, dass frühere Überlegungen für die Nutzung des Daches für eine Photovoltaikanlage aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus nicht weiter verfolgt würden. Es ergäbe sich nämlich nach einer eigens hierfür durchgeführten Kalkulation nach Steuern eine Rendite, die für eine derartige Investition in keinem Verhältnis steht.

Herr Hauch informierte die Beiräte abschließend über einen Brand in einem Technikraum von toom, der sich am 09.06.2010 ereignete. Dabei ist die von der Presse verbreitete Schadenshöhe bei weitem nicht entstanden. Die auf die Fondsgesellschaft entfallenden Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden am Gebäude und an den technischen Einrichtungen werden von der hierfür bestehenden Versicherung übernommen.

Vor der anschließenden Objektbegehung wurde eine bereits in Dachau bestehende Filiale des Matratzenfachgeschäfts besichtigt, das sich um die Anmietung der Vitalia-Fläche beworben hat. Die Ausstattung dieses Geschäfts macht durchaus einen guten Eindruck, so dass der Beirat seine Auffassung bekräftigte, vorrangig mit diesem Filialisten zu verhandeln.

[REDACTED]

Wie Herr Hauch noch ergänzend ausführte, sei das Gewerbegebiet „Am Schwarzen Graben“ mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Die zahlreichen, neu hinzugekommenen Gewerbebetriebe tragen sicherlich mit dazu bei, den Standort weiter zu stärken.

Der Beirat konnte sich vom gepflegten Zustand des Objekts überzeugen, das einen tadellosen Eindruck hinterließ und möchte abschließend erneut seine vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Heinz Pabst

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 50,02 % 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	19.999.448	
abzüglich Stimmenthaltungen	336.158	
= abgegebene Stimmen:	19.663.290	
davon		
genehmigt:	19.656.580	99,97 %
nicht genehmigt	6.710	0,03 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	19.978.448	
abzüglich Stimmenthaltungen	369.020	
= abgegebene Stimmen:	19.609.428	
davon		
genehmigt:	19.577.154	99,84 %
nicht genehmigt	32.274	0,16 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2009 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	19.978.448	
abzüglich Stimmenthaltungen	491.552	
= abgegebene Stimmen:	19.486.896	
davon		
genehmigt:	19.480.186	99,97 %
nicht genehmigt	6.710	0,03 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt :

Gesamtanzahl der Stimmen	19.978.448	
abzüglich Stimmenthaltungen	310.999	
= abgegebene Stimmen:	19.667.449	
davon		
genehmigt:	19.660.739	99,97 %
nicht genehmigt	6.710	0,03 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für die Beiratstätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

1. Bestätigungsvermerk 2009

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

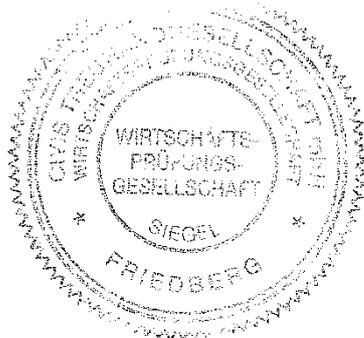
"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 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.

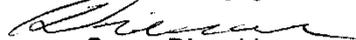
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 25. Juni 2010



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen	48.836.534,79		50.111
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.022.505,00	50.859.039,79	1.385
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	133.207,88		82
2. Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	483.858,88	617.066,76	641
		51.476.106,55	52.219

PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	255.645,94		256
2. Kommanditkapital	37.937.857,56		37.938
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.789.521,58		1.789
	<u>39.983.025,08</u>		
4. Ausschüttungen	- 17.918.727,97		- 15.797
5. sonstige Einnahmen	- 13.347,34		- 12
6. Bilanzverlust	- 421.691,86	21.629.257,91	- 2.137
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		4.590,00	4
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 426.141,11	29.622.034,82		30.034
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 34.590,26	34.590,26		14
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 185.633,56	<u>185.633,56</u>	29.842.258,64	130
		<u>51.476.106,55</u>	<u>52.219</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.408.337,16	4.367
2. sonstige betriebliche Erträge	97.734,08	35
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.261.913,13	- 1.262
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 508.930,65	- 473
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.366,79	107
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.027.157,07</u>	- <u>1.041</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.785.437,18	1.733
8. sonstige Steuern	<u>70.177,04</u>	- <u>70</u>
9. Jahresüberschuss	1.715.260,14	1.663
10. Verlustvortrag	- <u>2.136.952,00</u>	- <u>3.800</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>421.691,86</u></u>	- <u><u>2.137</u></u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.408.337,16	9.791,78 -	53.511,13	4.364.617,81
Zinsen und ähnliche Erträge	77.366,79	31.565,71 -	52.167,00	56.765,50
Sonstige Erträge	97.734,08	5.816,54 -	73.359,49	30.191,13
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.910,52	831.205,81	834.116,33
	<u>4.583.438,03</u>	<u>50.084,55</u>	<u>652.168,19</u>	<u>5.285.690,77</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.261.913,13	0,00	0,00	1.261.913,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.027.157,07	0,00	0,00	1.027.157,07
Grundsteuer	70.177,04	0,00	0,00	70.177,04
Sonstige Aufwendungen	508.930,65	16.142,37 -	20.944,99	504.128,03
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.358,83	79.018,37	81.377,20
Umsatzsteuer- zahlungen	0,00	59.011,46	694.232,94	753.244,40
	<u>2.868.177,89</u>	<u>77.512,66</u>	<u>752.306,32</u>	<u>3.697.996,87</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.715.260,14</u>			
		-	<u>27.428,11</u> - <u>100.138,13</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschussrechnung				<u>1.587.693,90</u>

	2002			2003		
	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung 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	- 1.024	- 1.031	- 7	- 2.314	- 2.186	128
ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.154	1.268	114	1.184	1.404	220

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

	2006			2007		
	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.263	1.440	177	1.450	1.484	34
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 2	- 2	0	- 1	- 7	- 6
Einnahmen	0	46	46	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.237	3.953	- 284	4.315	3.992	- 323
Ausgaben	- 1.736	- 1.641	95	- 1.738	- 1.600	138
Ausschüttung	- 2.314	- 2.314	0	- 2.314	- 2.314	0
ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.450	1.484	34	1.712	1.555	- 157

	2008			2009		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.712	1.555	- 157	2.041	1.959	- 82
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 1	0	1	0	0	0
Einnahmen	0	0	0	0	13	13
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.384	4.146	- 238	4.535	4.201	- 334
Ausgaben	- 1.740	- 1.620	120	- 1.744	- 1.636	108
Ausschüttung	- 2.314	- 2.122	192	- 2.353	- 2.122	231
ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	- 1	- 1
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.041	1.959	- 82	2.479	2.414	- 65

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 - 2009



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	
2006		3.954	3.954	3.954	3.954	
2007		3.912	3.912	3.912	3.912	
2008		4.457	4.457	4.457	4.457	
2009		4.128	4.128	4.128	4.128	
Summe	2.347	- 1.379	- 1.379	- 1.379	- 1.379	3.726

Bis einschließlich 2007 sind die steuerlichen Ergebnisse bestandskräftig veranlagt.







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