



Immobilien-Fonds Nr. 29

ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt *InCenter* Dachau KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2011



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	4
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes	4
2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2011	4
a) Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt	4
b) Soll-Ist-Vergleich zur Prognose.....	4
c) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	5
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 / Bilanz zum 31.12.2011	9
a) Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	9
b) Bilanz zum 31.12.2011	10
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	10
4. Ausschüttung 2011	12
5. Steuerliches Ergebnis 2011	12
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	12
7. Kapitalbindung per 31.12.2011	13
II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen.....	14
1. Geschäftsgang 2011 und 2012.....	14
a) toom Verbrauchermarkt GmbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH).....	14
b) Praktiker Deutschland GmbH.....	16
c) Sonstige Mietverhältnisse	17
III. Bericht des Beirats.....	19
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010	22
V. Jahresabschluss 2011.....	23
1. Bilanz zum 31.12.2011	23
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011.....	24
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	25
4. Bestätigungsvermerk 2011	26
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2011	27
VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2011	29

1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes

Mit dem Berichtsjahr 2010 wurde die Darstellung des Finanz- und Investitionsplan beendet, weil sämtliche Geschäftsvorfälle abgewickelt sind. Es ergab sich eine endgültige Einsparung von **T€ 149,3**.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2011

a) Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2011	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.567,1	4.080,8	- 486,3
Zinseinnahmen	173,2	75,9	- 97,3
Summe Einnahmen	4.740,3	4.156,7	- 583,6
Annuität	2.407,5	2.614,7	- 207,2
- Zinsen	1.909,5	2.117,0	- 207,5
- Tilgung	498,0	497,7	+ 0,3
Reparaturaufwand	135,0	79,7	+ 55,3
Revitalisierung 2011	250,0	6,7	+ 243,3
Nebenkosten	68,2	23,2	+ 45,0
Prüfungskosten	5,0	4,8	+ 0,2
Verwaltungskosten	137,0	122,2	+14,8
Summe Ausgaben	3.002,7	2.851,3	+ 151,4
Zusammenfassung			
Einnahmenminderung			- 583,6
Ausgabenminderung			+ 151,4
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 432,2
Informativ: Darlehensstand zum 31.12.2011	28.688,6	28.688,8	- 0,2

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

b) Soll-Ist-Vergleich zur Prognose

Im Geschäftsbericht zum Jahr 2010 wurde die Prognoserechnung 2012-2020 vorgestellt, deren Basis die Hochrechnung/Prognose des Jahres 2011 war. Nachfolgend wird deshalb der Soll-Ist-Vergleich zur Prognose dargestellt.

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss per 31.12.2011	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.073,8	4.080,8	+ 7,0
Zinseinnahmen	81,1	75,9	- 5,2
Summe Einnahmen	4.154,9	4.156,7	+ 1,8
Annuität	2.628,8	2.614,7	+ 14,1
- Zinsen	2.130,8	2.117,0	+13,8
- Tilgung	498,0	497,7	+ 0,3
Reparaturaufwand	84,0	79,7	+ 4,3
Revitalisierung 2011	0,0	6,7	- 6,7
Nebenkosten	10,0	23,2	- 13,2
Prüfungskosten	4,8	4,8	0,0
Verwaltungskosten	122,2	122,2	0,0
Summe Ausgaben	2.849,8	2.851,3	-1,5
Zusammenfassung			
Einnahmenmehrung			+ 1,8
Ausgabenmehrung			- 1,5
Ergebnis aus laufender Rechnung			+ 0,3

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

c) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 486,3



Die Abweichungen zur Prognoserechnung lassen sich wie folgt erklären:



Nach der Kalkulation hätten sich Mieterhöhungen bei METRO, mister lady, Vögele und L&S Deutschland GmbH ergeben müssen. Tatsächlich konnten wegen der niedrigen Inflationsrate auch im Berichtsjahr noch keine Mieterhöhungen durchgeführt werden.

Durch den Einbau einer Klimatisierung beim Expert TechnoMarkt wurde zum 01.10.2010 eine vertraglich vereinbarte Zuzahlung des Mieters von [REDACTED] wirksam, die im Berichtsjahr zu Mehreinnahmen von [REDACTED] führte.

Nicht kalkulierte Einnahmen aus der Plakatwerbung erhöhten sich aufgrund der Wertsicherungsklausel (Mieterhöhung zum 01.03.2011 um 5,05 %) von T€ 5,2 auf T€ 5,4.

Im Vergleich zur Prognoserechnung ergeben sich bei den Mieteinnahmen Mehreinnahmen von T€ 7,0.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 97,3

Die Mindereinnahmen sind dem niedrigen Zinsniveau für lang- und kurzfristige Anlagen geschuldet. Bei den kurzfristigen Anlagen wird der mit 4,0 % p. a. kalkulierte Zinssatz seit längerer Zeit nicht mehr erreicht, so dass ein höherer Betrag als vorgesehen längerfristig in Wertpapieren angelegt ist. Die Differenz zwischen den kalkulierten Zinsen zu den tatsächlich erzielten von rund 3,5 % p. a. fällt jedoch auch hier deutlich aus.

Insgesamt konnten die Zinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von T€ 81,6 leicht auf T€ 84,8 gesteigert werden. Mit den Einnahmen verrechnet wurde die Kursdifferenz von T€ 6,5 zwischen den Anschaffungskosten eines im Juni 2011 endfälligen Wertpapiers und dem vereinbarten Rückgabekurs von 100 %. Insgesamt ergaben sich saldiert mit Depot- und Bankgebühren Einnahmen von T€ 75,9.

Die Mindereinnahmen gegenüber dem Prognosewert beträgt T€ 5,2.

Annuität: Mehraufwand T€ 207,2

Bei nahezu prospektgemäßer Tilgung resultieren die höheren Aufwendungen nicht aus einem höheren Zinssatz – dieser ist durch ein Swap-Geschäft [REDACTED] bis zum Ende der Prognoseperiode abgesichert – sondern daraus, dass die Bank seit dem 01.10.2010 eine höhere als die mit [REDACTED] p. a. kalkulierte Kreditmarge verlangt. Ursache hierfür sind die aufgrund der Turbulenzen an den Kapitalmärkten gestiegenen Geldbeschaffungskosten. Die Verhandlungen mit der Bank über eine Festlegung der Marge bis zum Ende der Zinsbindungsfrist am 30.12.2020 konnten noch nicht abgeschlossen werden. In der

neuen Prognoserechnung ist man von einer durchschnittlichen Kreditmarge von [REDACTED] ausgegangen.

Gegenüber der Prospektvorgabe ergaben sich Mehraufwendungen von T€ 207,2. Im Vergleich zur Prognoserechnung ergab sich bei den Zinsen eine Einsparung von T€ 13,8 und bei der Tilgung von T€ 0,3.

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 55,3

Unter dieser Position sind Instandhaltungen erfasst, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Nach den Regelungen der Mietverträge sind Kleinreparaturen und Aufwendungen zur Instandhaltung der Außenanlagen teilweise umlagefähig. Alle sonstigen Reparaturen an technischen Anlagen sowie an Dach und Fach sind von der Fondsgesellschaft zu übernehmen. Insgesamt summierten sich die Aufwendungen auf T€ 79,7. Sie lagen damit um T€ 55,3 unter dem Prospektwert und um T€ 4,3 unter dem in der Vorschau auf 2011 erwarteten Wert von T€ 84,0.

Die größten Aufwendungen sind nachstehend aufgelistet:

	T€
Erneuerung Kundentoiletten bei toom	24,7
Dachreparaturen einschließlich Wartung	11,7
Sanierung Außenanlagen	9,8
Diverse Reparaturen an den Lüftungsanlagen	5,2
Diverse Reparaturen an Automatiktüren	3,0
Erneuerung der Notstrombatterieanlage bei toom	2,9
Malerarbeiten an der Fassade	1,8
Diverse Sprinklerreparaturen	1,7
Reparatur Fahnenmasten	1,4
Diverse Reparaturen an der Haustechniksteuerung	1,2
Sonstige Reparaturen jeweils unter T€ 1,0	16,3
Summe:	79,7

Die Kundentoiletten in der Mall befanden sich nach 10 Jahren Betriebszeit in einem Zustand, der nicht länger hingenommen werden konnte und auch für ein Einkaufszentrum der Größe des InCenter kein Renommee darstellt. So ist die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Marktleiter von toom übereingekommen, im Laufe des Jahres 2011 die Sanierung anzugehen. Der frühere Projektsteuerer, die CPM GmbH, dem bereits die Klimatisierung der beiden Expert-Märkte im Rahmen eines Pauschalauftrags im Vorjahr übertragen wurde, hat sich erneut bereit erklärt, bei der Sanierung der Kunden-WCs über einen GU-Auftrag tätig zu werden. Leider wurden jedoch die ursprünglichen Planungen dadurch zunichtegemacht, dass ein wichtiger Subunternehmer kurz vor der Angebotsabgabe Ende Oktober aus terminlichen Gründen ausgeschieden ist.

Da die Marktleitung von toom auf einer Durchführung der Sanierung noch im Jahr 2011, notfalls während des Weihnachtsgeschäfts bestand, musste kurzfristig eine andere Lösung gefunden werden. In dieser Notlage hat sich das Nachfolgeunternehmen des früheren Generalunternehmers bereit erklärt, die Sanierung noch vor der Weihnachtszeit in Zusammenarbeit mit den früheren Subunternehmern zu koordinieren und im Rahmen eines GU-Auftrags durchzuführen. Dass dies kein leichtes Unterfangen war, liegt auf der Hand. Es sollte einerseits der Weihnachtscustomerverkehr nicht behindert werden und andererseits musste wegen der Ausführung im Dezember eine Ausweidlösung für die Kunden-WCs im

Freien auf dem Parkplatz geschaffen werden, welche die Witterungseinflüsse zu berücksichtigen hatte. Trotz der knappen Vorbereitungszeit konnten alle wesentlichen Arbeiten vor den Feiertagen erledigt werden. Bei der Sanitärausstattung der neuen WC-Anlagen wurde insbesondere darauf geachtet, dass nur hochwertige, dauerhaft haltbare Materialien eingebaut wurden. Die Kosten für die Hauptgewerke lagen bei rund T€ 56 und wurden erst Anfang 2012 endabgerechnet.

Bei den Aufwendungen für Dachreparaturen sind die jährlichen Wartungskosten in Höhe von T€ 8,7 enthalten.

Die Sanierung der Außenanlagen betreffen im Sommer 2011 durchgeführte Arbeiten an der Entwässerung des Parkplatzes. Bedingt durch die Auflage der Baugenehmigung, nach der das gesamte Niederschlagswasser auf dem Parkplatz versickern muss und nicht in das öffentliche Kanalsystem geleitet werden darf und wegen des hohen Grundwasserstandes kam es in den letzten Jahren nach heftigen und anhaltenden Regenfällen mit außergewöhnlichen Niederschlagsmengen zu Pfützenbildungen auf dem Parkplatz an tiefer gelegenen Stellen.

Bei der Überprüfung der Gullyabläufe und der Rigolen stellte sich heraus, dass nicht nur die Kapazität der Wasseraufnahme zu verbessern war, sondern auch die Reinigung bzw. Neuverlegung der Rigolen, welche die Entwässerung auf dem Grundstück sicherstellen sollen.

Zudem mussten in besonders stark frequentierten Parkplatzbereichen die Kiesschichten erneuert werden, weil die Versickerungsfähigkeit nach 10 Jahren Betriebszeit nicht mehr gegeben war. Insgesamt entstanden Aufwendungen in Höhe von rund T€ 28, die in laufende, auf die Mieter umlagefähige Instandhaltungsmaßnahmen (T€ 18,2) und in einmalige Arbeiten (T€ 9,8), wie z. B. die Schaffung von sechs neuen Sickerschächten, aufgeteilt wurden. Bislang haben sich die durchgeführten Maßnahmen gut bewährt.

Revitalisierung: Minderaufwand T€ 243,3

Nach den ersten 10 Betriebsjahren ist für Revitalisierungsaufwendungen in Zusammenhang mit dem Auslaufen der 10-Jahresmietverträge im Jahr 2011 ein Betrag in Höhe von T€ 250,0 kalkuliert. Wie in den beiden letzten Geschäftsberichten ausführlich beschrieben wurde, sind Aufwendungen in Höhe von T€ 221,1 vorzeitig angefallen und standen – bis auf die Klimaanlage beim Expert TechnoMarkt – in Verbindung mit dem Neuabschluss (Matratzen Concord) oder der Verlängerung von Mietverträgen.

Fazit:

Bezieht man diese Rückflüsse in die Betrachtung ein, dann betragen die tatsächlichen Aufwendungen aus dem Budget für Revitalisierung zum 31.12.2011 nur **T€ 173,9**. Der Betrag von T€ 76,1 (incl. Mietrückflüsse) steht somit für künftige Maßnahmen noch zur Verfügung.

Nebenkosten: Einsparung T€ 45,0

In dieser Position waren nicht umlegbare Mietnebenkosten (T€ 65,2) und Kosten für den Beirat (T€ 3,0) kalkuliert.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung lagen die Nebenkostenabrechnungen für die Mieter noch nicht vor. Aus Vorsichtsgründen wurden bei bestimmten Positionen Abschläge vorgenommen, weil sich gegenüber den Vorjahren einige außergewöhnliche Aufwendungen ergeben haben. Deshalb wird davon ausgegangen, dass vorbehaltlich der noch zu erstellenden Abrechnungen Mietnebenkosten in Höhe von T€ 15,0 bei der Gesellschaft verbleiben. Hinzu kommen

und periodenfremde Aufwendungen (T€ 0,4), die für die Heiz- und Wasserkostenabrechnung des Vorjahres entstanden sind.

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

Rechtsberatungskosten in Zusammenhang mit der Finanzierung beliefen sich auf T€ 1,6 und sonstige Kosten auf T€ 0,1.

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 14,8

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Einsparung resultiert daher aus den im Vergleich zur Kalkulation geringeren Mieteinnahmen.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 / Bilanz zum 31.12.2011

a) Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2011	2.756,2	2.322,4	- 433,8
+ Summe Einnahmen	4.740,3	4.156,7	- 583,6
- Summe Ausgaben	- 3.002,7	- 2.851,3	+ 151,4
Zwischensumme	4.493,8	3.627,8	- 866,0
Ausschüttung	- 2.353,3	- 1.543,2	+ 810,1
Steuerabzugsbeträge	0,0	- 2,9	- 2,9
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	2.140,5	2.081,7	- 58,8

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

b) Bilanz zum 31.12.2011

Aus der Bilanz zum 31.12.2011 ergibt sich die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 2.081,6 aus folgenden Positionen:

	T€	T€	T€
Vermögenswerte			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.799,4	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	397,0		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124,7		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>33,3</u>	<u>555,0</u>	2.354,4
Verbindlichkeiten			
3. Rückstellungen		4,8	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,7		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>244,3</u>	268,0	272,8
Liquiditätsreserve zum 31.12.2011			2.081,6

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Im Berichtsjahr waren Wertpapiere im Nennwert von T€ 500 endfällig. Zwischen dem Rückgabekurs von 100% und dem Kaufkurs ergab sich eine Differenz von T€ 6,4, welche durch höhere Nominalzinsen ausgeglichen wurde. Das Depot weist zum 31.12.2011 folgenden Bestand auf:

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite p. a.	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2010 T€	Kurs zum 30.06.2012
Österreichische Volksbanken AG						
Eurohypo AG						
Dexia Municipal Agency						
Summe:				1.799,4	1.689,2	1.834,5

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten (= Kaufkurs) angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bestanden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, bei der WestLB International S. A. in Luxemburg und bei der DZ-Bank in München.

	T€
Laufende Konten	397,0
Summe	397,0

Forderungen aus Lieferung und Leistungen

	T€
Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2008/2009 DTC GmbH	23,3
Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2010 DTC GmbH	12,4
Forderungen aus Miete und Nebenkostenvorauszahlungen DTC GmbH	39,0
Forderungen aus Nebenkostenabrechnung 2011	50,0
Summe	124,7

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen wurden bis auf T€ 13,8 durch die DTC GmbH ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Auslagererstattungen	6,7
Zinsabgrenzung Wertpapiere	26,2
Versicherungsentschädigung	0,4
Summe	33,3

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2011	4,8

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
gegenüber:	
- Nörr, Stiefenhofer, Lutz (Rechtsberatung)	1,9
- Maschinenring Dachau GmbH (Winterdienst, Reinigung)	8,6
- Minol Messtechnik (Heizungswartung)	1,1
- SysCom Automationstechnik (Wartung)	2,1
- etna GmbH (Lüftung)	2,7
- Gebäude- und Systemtechnik Zierer (Elektro)	5,4
- sonstigen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen (pro Einzelfall unter T€ 1,0)	1,9
Summe	23,7

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

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	187,9
Gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	56,4
Summe	244,3

Zum Berichtsdatum sind die Verbindlichkeiten bis auf T€ 12,1 ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um Ausschüttungen, die aufgrund von Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolgen noch nicht nur Auszahlung gebracht werden konnten.

4. Ausschüttung 2011

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von

4,00 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 25 vom 23.12.2011 zur Auszahlung gebracht. Sie lag damit um 2,1 %-Punkte unter der Prospektvorgabe von 6,1 % und wurde mit dem Beirat auf der Sitzung vom 24.10.2011 abgestimmt.

5. Steuerliches Ergebnis 2011

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

€ 958

und liegt damit um € 2.072 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. Die relativ große Abweichung zum Prospektwert ist darauf zurückzuführen, dass Zinsaufwendungen, die wirtschaftlich zum Geschäftsjahr 2010 gehörten, erst im Berichtsjahr zu bezahlen waren und damit in die Einnahmen-Überschussrechnung für 2011 eingingen.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2011 werden mit diesem Bericht versandt.

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 01.01.2012

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2012 beträgt € 47.945.

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

7. Kapitalbindung per 31.12.2011

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

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttun- gen (+)	Steuerliche Ergebnisse Über- schuss (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+)	Liquidität nach Steuern		Abweichung zum Prospekt positiv (+) negativ (-)
					Zufluss (+) Abfluss (-)	Zufluss (+) Abfluss (-)	
					Soll	Ist	
	€	€		€	€	€	€
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	5.500	4.136					
2010	5.500	4.453					
2011	4.000	958					
Ist-Zahlen:	- 51.500	4.040	50 %	- 2.020	- 52.954	- 53.520	- 566
lt. Prospekt:	- 47.700	10.507	40 %	- 1.616	- 51.903	- 53.116	- 1.213
Abweichung:	- 3.800	- 6.467	30 %	- 1.212	- 50.852	- 52.712	- 1.860

Die Abweichung gegenüber dem Prospekt wird durch die unterschiedlichen Steuersätze beeinflusst. Bei höheren Steuersätzen wird die negative Abweichung bei den Ausschüttungen durch höhere Steuererstattungen überkompensiert.

Der Tabelle kann entnommen werden, dass über rund 10 Jahre die Abweichungen bei der Kapitalbindung relativ gering sind.

1. Geschäftsgang 2011 und 2012

Wirtschaftliche Entwicklung der beiden Hauptmieter

Da die beiden Hauptmieter, die METRO Group Asset Management Services GmbH mit ihrem Untermieter toom/REWE und die Praktiker Deutschland GmbH 80 % der Mieteinnahmen erwirtschaften, soll zunächst über die wirtschaftliche Entwicklung dieser Unternehmen berichtet werden.

a) toom Verbrauchermarkt GmbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH)

Die toom Verbrauchermarkt GmbH steht als Untermieter und Betreiber des toom-SB-Warenhauses und der Mallflächen neben dem Hauptmieter der Fondsgesellschaft zusätzlich zum Hauptmieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein.

Wie an dieser Stelle gewohnt, wird über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE-Handelsgruppe berichtet, weil das Tochterunternehmen toom Verbrauchermarkt GmbH über 50 % der Mieteinnahmen beisteuert.

Der Rewe-Konzernumsatz stieg im vergangenen Jahr - bereinigt um den verkauften 50%-Anteil am B2B-Joint Venture TransGourmet Holding S.E. – um 3,3 % auf € 48,4 Mrd. In Deutschland wuchs die REWE Group mit einem Plus von 3,2 % auf € 34,9 Mrd. erneut deutlich schneller als die Konkurrenz. Obwohl die Folgen der Wirtschaftskrise unverändert den Handel in Osteuropa belasten, konnte der Umsatz im Ausland um 3,6 % auf € 13,5 Mrd. zulegen. Auch im 85. Jahr ihrer Gründung wächst die REWE weiter und konnte den Umsatz im ersten Quartal 2012 erneut um 5,1 % verbessern.

Der Vorstand zeigte sich auf der Bilanzpressekonferenz davon überzeugt, dass die Entwicklung im Jahr 2011 bewiesen hat, dass man sowohl im Einzelhandel als auch in der Touristik mit einer langfristigen Strategie und modernen, kundenfreundlichen Vertriebsformaten den Erfolgskurs fortsetzen konnte.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland insgesamt verzeichnete im vergangenen Jahr einen Umsatzanstieg von 2,4 %. Mit einem Umsatzplus von 6,9 % auf € 15,2 Mrd. hob sich das Geschäftsfeld Vollsortiment National (Rewe, toom Verbrauchermarkt) deutlich positiv vom Branchentrend ab. Dazu trugen die Rewe-Supermärkte in Deutschland mit einem Umsatzplus von 9,7 % entscheidend bei.

Das Geschäftsfeld Vollsortiment International (Billa, Merkur, BIPA, Adeg) umfasst die Aktivitäten der REWE Group in Österreich und Italien sowie in Mittel- und Osteuropa. Die Märkte erzielten einen Umsatz von € 8,9 Mrd. Das entspricht einem Plus von 3,7 %. Eine sehr positive Entwicklung verzeichneten vor allem die Märkte in Österreich mit plus 5,1 % und Russland mit plus 14,6 %.

Bei der Discounttochter Penny macht sich die Neuausrichtung bereits bemerkbar. Hier stiegen die Umsätze um 1,9 % auf € 6,7 Mrd. Die Umsatzsteigerung im internationalen Discountgeschäft von 6,8 % wurde wesentlich durch das Wachstum in Italien (plus 7,1 %) und Tschechien (plus 6,6 %) getragen. Der Gesamtumsatz im In- und Ausland steigerte sich um 3,6 % auf € 10,3 Mrd.

Die Anzahl der in Deutschland und zwölf weiteren Ländern geführten Märkte wuchs im Jahr 2011 moderat um 1,1 % auf 15.700 Standorte. In Deutschland betreibt die REWE rund 11.000 Verkaufsstellen (plus 1 %). Die Mitarbeiterzahl in Europa hat sich im Vergleich zu 2010 um 3 % auf 323.000 erhöht; davon in Deutschland auf 222.000 (plus 2,6 %). Damit hat die REWE als einer der größten Arbeitgeber in Europa knapp 10.000 neue Stellen geschaffen. Die Investitionen sind im Jahr 2011 um € 33 Mio. auf € 1,2 Mrd. gestiegen. Die Möglichkeiten zum Wachstum durch neue Akquisitionen sollen konsequent genutzt werden, wenn sie zur Strategie und zum Portfolio passen.

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.

Trotz der anhaltenden Unsicherheiten durch die Finanz- und Wirtschaftskrise ist es der METRO GROUP gelungen, Konzernumsatz und -ergebnis vor Sonderfaktoren nahezu auf dem hohen Vorjahresniveau zu halten (2010 wurde das höchste Ergebnis vor Sonderfaktoren in der Geschichte der METRO GROUP erzielt). 2011 belief sich das Konzernergebnis (EBIT) vor Sonderfaktoren auf € 2,4 Mrd. bei einem leicht um 0,8 % auf € 66,7 Mrd. zurückgegangenen Konzernumsatz.

Das Resultat lässt sich aus Sicht des Vorstands vor allem auf den Kulturwandel zurückführen, der mit dem Wertsteigerungsprogramm „Shape 2012“ eingeleitet wurde. Die METRO geht Herausforderungen jetzt entschlossener und effizienter an. Man orientiert sich deutlich stärker am Mehrwert für den Kunden und entwickelt konsequenter zukunftsgerichtete Lösungen. Verantwortlich für diesen Wandel sind die weltweit mehr als 280.000 Mitarbeiter, die dafür gesorgt haben, dass die METRO GROUP wettbewerbsfähiger und kundenorientierter ist als noch vor wenigen Jahren. Beispiele dafür finden sich im gesamten Unternehmen.

Das Großhandelsgeschäft Metro Cash & Carry hat sein Angebot an Eigenmarken, das auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden abgestimmt ist, weiter ausgebaut. Das Gleiche gilt für die Belieferung, bei der erneut ein starkes Wachstum verzeichnet werden konnte. Neue Formate und eine gezielte Ansprache ermöglichten es darüber hinaus, Kunden zu gewinnen und zu binden. Zugelegt wurde außerdem im internationalen Geschäft, insbesondere in den dynamischen Märkten Osteuropas und Asiens.

Die Vertriebslinie Real hat das Angebot an Eigenmarken ebenfalls deutlich erweitert. Kunden können mittlerweile aus mehr als 4.000 Produkten wählen. Die Integration der Konzeptmodule – das sind Einbauten für eine moderne Warenpräsentation – ist weiter vorangeschritten.

Bei Media-Saturn wurden die Weichen für die Zukunft gestellt. Dazu gehörte der Kauf des reinen Online-Händlers Redcoon, mit dem die Vertriebslinie ihre Präsenz im Internet stärkt. Saturn hat außerdem im Oktober 2011 den Startschuss für das Mehrkanalgeschäft in Deutschland gegeben, dem mit Abstand wichtigsten Markt. Seit Januar 2012 ist auch der Media Markt online. Diese enge Verzahnung des stationären Geschäfts der Vertriebslinien mit dem Online-Handel wird für einen enormen Wettbewerbsvorteil gehalten. Gleichzeitig hat Media-Saturn das Preisprofil deutlich geschärft, um die Wettbewerbsposition weiter zu verbessern. Entsprechend ehrgeizig sind die Ziele des Vorstands. Diese Vertriebslinie soll auch im Internet langfristig führend im europäischen Elektrofachhandel werden.

Galeria Kaufhof ist als führender deutscher Warenhausbetreiber unverändert profitabel. Im Januar 2012 wurde beschlossen, die Verkaufsverhandlungen bis auf weiteres einzustellen, weil die aktuelle Lage am Kapitalmarkt keine geeigneten Rahmenbedingungen für eine so

wichtige Transaktion bietet. Daher hat man sich entschlossen, die weitere Wertsteigerung der Vertriebslinie aus eigener Kraft voranzutreiben.

Die METRO GROUP sieht sich nicht nur als Handelsunternehmen, sondern auch als großer Immobilienmanager. Mit 2.187 Standorten in 33 Ländern verfügt man über ein einzigartiges Portfolio an Handelsstandorten. Im Jahr 2011 wurde das aktive Portfoliomanagement forciert und die Immobilienkompetenz weiter gestärkt. Die METRO Group Asset Management Services GmbH betreut das Immobilienvermögen der METRO GROUP in 30 Ländern. Zu ihren Aufgaben gehört es unter anderem, den Wert des Portfolios aktiv zu steigern, neue Märkte zu planen sowie die bereits bestehenden Standorte zu verwalten.

Bereits im ersten Quartal 2012 zeichnete sich ab, dass auch das laufende Geschäftsjahr weitere Herausforderungen stellt. Die METRO Group ist jedoch besser gerüstet denn je, dem angemessen zu begegnen und den langfristigen Wachstumskurs erfolgreich fortzusetzen. So ist zum Beispiel geplant, bei Media-Saturn das Mehrkanalgeschäft europaweit auszubauen. Auch Galeria Kaufhof erweitert das Internet-Engagement. Begleitet werden diese Vorhaben von weiteren Anstrengungen zur Steigerung der Kosteneffizienz, die vornehmlich dazu eingesetzt werden, die Attraktivität beim Kunden zu erhöhen.

b) Praktiker Deutschland GmbH

Vor kurzem hat die angeschlagene Baumarktkette Praktiker, der zweitwichtigste Mieter im InCenter, auf ihrer diesjährigen Hauptversammlung nach turbulenten Diskussionen ein umfangreiches Restrukturierungsprogramm als Ausweg aus der wirtschaftlichen Schieflage beschlossen. Die Finanzierung der hierfür veranschlagten Gesamtkosten von rund € 215 Mio. soll durch Kredite, eine Kapitalerhöhung, den Verkauf des Auslandsgeschäfts und einen Gehaltsverzicht der Mitarbeiter abgedeckt werden. Das Restrukturierungsprogramm soll unter dem Titel „Projekt Zukunft“ zügig umgesetzt werden. Kernpunkt der geplanten Maßnahmen ist die Umstellung von rund 120 Praktiker Märkten auf die Marke des Tochterunternehmens Max Bahr, die ein höherpreisiges und beratungsintensiveres Segment abdeckt.

Bereits im kommenden August sollen im ersten Markt in Lüneburg die Umbaumaßnahmen beginnen. Im September soll dieser dann unter der höher positionierten Konzernmarke Max Bahr neu eröffnen. Anschließend sollen weitere 6 Märkte im norddeutschen Raum diesen Wechsel durchlaufen.

Nach Angaben der Konzernleitung fiel die Wahl gerade auf diese Märkte, weil sie mit ihrer Lage in Norddeutschland bereits in Regionen angesiedelt sind, in denen die Traditionsmarke Max Bahr einen guten Ruf hat. Die Umstellungen sollen besonders intensiv betreut werden und dann als Vorbild für die spätere Umstellung der übrigen Märkte dienen. Bis Anfang 2014 sollen rund 120 Märkte umgestellt sein.

Nach Meinung der Fachpresse hat Praktiker damit zwar die erste große Hürde genommen. Die Zustimmung der Aktionäre zum kostspieligen Sanierungsprogramm war die dringende Voraussetzung für die Umstellung von 120 Praktiker-Märkten auf die erfolgreichere Marke Max Bahr. Die Wende zu besseren wirtschaftlichen Ergebnissen ist damit aber noch nicht geschafft.

Weiterhin bliebe die Situation kritisch, weil die Marke Max Bahr im Süden Deutschlands nicht bekannt sei. Ob die Marke sich dort etablieren und gegen die eingeführte Konkurrenz durchsetzen kann, wird bezweifelt. Ob und wann der Praktiker Markt in Dachau auf die

Marke Max Bahr umgestellt wird, steht derzeit noch nicht fest. Die Marke Praktiker wurde durch die zahlreichen Rabattaktionen zwar beschädigt, aber zumindest bekannt. Praktiker hat zwar einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Sanierung genommen. Bis zu einer Gesundung ist es aber noch ein weiter und riskanter Weg. Im Juli dieses Jahres fand eine Umfirmierung statt. Aus der Praktiker Deutschland GmbH wurde die Baumarkt Praktiker Deutschland GmbH. Der satzungswise Sitz wurde nach Hamburg verlegt. Da lediglich der Name und der Sitz geändert wurden, bleibt die Identität der Gesellschaft unberührt. Die Kapitalausstattung der Gesellschaft, die Liquidität sowie bestehende Verträge sind durch diese Änderungen in keiner Weise betroffen.



c) Sonstige Mietverhältnisse

L & S Deutschland Schuhhandels GmbH

Die L & S Deutschland GmbH hat die Geschäftsführung darüber informiert, dass sie im kommenden Jahr ihr bisheriges Vertriebskonzept Jello Schuhe, das eher im Niedrigpreissegment angesiedelt ist, auf das höherwertige Sortiment „Shoe4You“ umstellen wird. Bislang werden vom Mieter bundesweit 52 Geschäfte unter diesem Logo betrieben. Damit einhergehen wird ein völlig neuer Ladenbau einschließlich aller Werbeanlagen, der mit einer sechsstelligen Summe veranschlagt wird. Angesichts der Höhe der geplanten Investitionen beabsichtigt der Mieter, gleichzeitig die 2. Option von 1 x 5 Jahren zu ziehen, so dass sich der Mietvertrag bis zum 31.03.2020 bei ansonsten gleich bleibenden Konditionen verlängern würde.

Das neue Konzept „Shoe4You“ wurde bereits im benachbarten Karlsfeld erfolgreich umgesetzt und soll gerade angesichts der unmittelbaren Konkurrenten in der Nähe des InCenter, wie SIEMES und Deichmann, den Standort attraktiver machen.

Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 30.06.2012) zeigt die folgende Tabelle.

Mieter	Laufzeit	Fläche m ²	Miete/ Monat
Metro Group Asset Management Services GmbH			
Baumarkt Praktiker Deutschland GmbH			
DTC DA-TANZ-CENTER-GMBH			
expert TechnoMarkt Dachau GmbH & Co. KG			
expert TechnoMarkt Dachau GmbH & Co. KG			
Charles Vögele Deutschland GmbH			
L & S Deutschland Schuhhandels GmbH			
mister*lady GmbH			
Optik-Center G. Walter GmbH			
Matratzen Concord GmbH			
Wirkes Dirndl Trachten & Ledermoden GmbH			
Deutsche Plakat-Werbung GmbH		-	

II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Summe		29.537,82	340.803,81
-------	--	-----------	------------

Fazit:

Nach den im letzten Geschäftsbericht beschriebenen Verlängerungen der beiden Mietverhältnisse mit der mister*lady GmbH und der Optik-Center G. Walter GmbH haben sich keine Veränderungen ergeben. Die anhaltende Vollvermietung des InCenter ist mittel- bis langfristig weiter gesichert. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit [REDACTED] zum Stand vom 30.06.2012.

Bericht des Beirats über die 9. Beiratssitzung am 23.07.2012

Teilnehmer:	Herr Pabst	Beirat
	Herr Seltenreich	Beirat
	Herr Steinmeier	Beirat
	Herr Kraft	Leiter Fondsmanagement, ILG Fonds GmbH
	Herr Metschnabl	Assetmanager, ILG Fonds GmbH
Beginn:	11.00 Uhr	
Ende:	15.30 Uhr	

Herr Kraft erläuterte zunächst den Soll-Ist-Vergleich 2011. Hierbei stellte er die prinzipielle Frage, ob künftig die Ist-Zahlen mit den Prospektwerten verglichen werden sollen oder mit den Zahlen aus der neuen Prognoserechnung. Übereinstimmend sollen ab dem Geschäftsbericht 2012 nur noch die Zahlen aus der neuen Prognoserechnung den tatsächlichen Zahlen gegenübergestellt werden. Der Beirat wird wie bisher informiert.

Die gegenüber den Prospektwerten abweichenden Mieteinnahmen sind in erster Linie auf die niedrige Inflationsrate von durchschnittlich 2,0% zurückzuführen, während man in der Prognoserechnung von 3,0% ausgegangen war. Allein hieraus resultiert eine Differenz von T€ 349,4. Die Differenz

Bei den Zinseinnahmen sind die Mindereinnahmen Folge der nicht vorhersehbaren Zinsentwicklung. Um die Auswirkungen in Grenzen zu halten wurde ein höherer Betrag aus der Liquiditätsreserve in längerfristigen Wertpapieren angelegt. Mit Festgeldern konnten und können aktuell keine nennenswerten Erträge erzielt werden.

Die Abweichung von T€ 207,2 bei der Annuität beruht nach den Ausführungen von Herrn Kraft auf der von der Bank verlangten höheren Marge, die bis zum 30.09.2010 mit [REDACTED] fest vereinbart war. Für den Folgezeitraum ging man davon aus, dass dieser Satz weiter gelten würde. Die Entwicklungen auf den Finanzmärkten haben allerdings dazu geführt, dass die von der Bank verlangte Marge (inklusive sogenannter Geldbeschaffungskosten) zwischenzeitlich auf [REDACTED] gestiegen ist. Derzeit verhandelt die Geschäftsführung über eine Festschreibung dieser Marge für den Zeitraum bis zum 30.12.2020, um das Risiko abzusichern, dass noch höhere Kosten entstehen. Der Zinssatz für die langfristigen Darlehen ist aufgrund der Swapvereinbarung mit [REDACTED] bis zum 30.12.2020 festgeschrieben.

Auf Nachfrage von Herrn Steinmeier, ob eine teilweise vorzeitige Tilgung des Darlehens durch die in der Liquiditätsreserve vorhandenen Mittel denkbar wäre, erklärte Herr Kraft, dass nach der Swapvereinbarung eine vorzeitige Tilgung nicht vorgesehen ist.

Die für das Geschäftsjahr 2011 mit T€ 250,0 budgetierten Revitalisierungskosten sind in Höhe von T€ 221,1 bereits vorweg im Jahr 2010 angefallen [REDACTED]

Die sich für
2011 ergebende rechnerische Einsparung von T€ 243,3 –
- muss also in Zusammenhang mit dem Vorwegaufwand gesehen werden

Bei den allgemeinen Reparaturen ergaben sich Einsparungen von T€ 55,3, obwohl für die Sanierung der Kundentoiletten von toom T€ 24,7, für Dachreparaturen einschließlich der Wartung T€ 11,7 und für die Verbesserung der Entwässerung auf dem Parkplatz T€ 9,8 angefallen sind. Insgesamt beliefen sich die Aufwendungen für die Sanierung der Kunden-WCs auf T€ 56, wobei der Restbetrag Anfang 2012 abgerechnet wurde. Auf Nachfrage erklärte Herr Kraft, dass diese Arbeiten nach über 11 Jahren Betriebszeit zwingend erforderlich waren und eine Umlagefähigkeit auf den Mieter deshalb nicht gegeben ist, weil es sich um keine sogenannte Kleinreparatur handelte, die pro Einzelmaßnahme auf € 2.045 beschränkt ist.

Bei den Nebenkosten wurden wiederum Einsparungen in Höhe von T€ 45,0 erreicht, die allerdings vorläufigen Charakter haben, weil die Nebenkostenabrechnungen für 2011 noch nicht erstellt werden konnten. Auch die vorsorgliche Ausbuchung der Nebkostennachforderung für 2010 des in Insolvenz gegangenen Mieters ist unter den Nebenkosten erfasst.

Anschließend verglich Herr Kraft die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem anlässlich der letzten Beiratssitzung vorgestellten voraussichtlichen Ergebnis für 2011. Per Saldo ergab sich hier eine kaum nennenswerte Abweichung, so dass die Liquiditätsreserve mit T€ 2.081,7 bis auf T€ 1,9 den erwarteten Wert erreichte. Sie liegt damit um T€ 58,8 unter dem Prospektwert, den sie in den nächsten Jahren nach der neuen Prognoserechnung wieder erreichen soll.

Kurz ging Herr Kraft auf die Kapitalbindung ein. Bei einem Steuersatz von 40 % liegt das gebundene Kapital mit € 53.116 trotz der niedrigeren Einnahmen nur um 1,2 % unter dem Prospektwert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass den 3,8 % geringeren Ausschüttungen auch geringere Steuerzahlungen gegenüberstehen. Die relativ große Abweichung beim steuerlichen Ergebnis ist darauf zurückzuführen, dass Zinsaufwendungen, die wirtschaftlich zum Geschäftsjahr 2010 gehörten, erst in 2011 bezahlt wurden und damit in die Einnahmen-Überschussrechnung eingegangen sind.

Aus Sicht von Herrn Kraft werden im Jahr 2012 die Einnahmen und Ausgaben im Wesentlichen die Werte der neuen Prognoserechnung erreichen. Eine negative Abweichung wird sich wegen der höheren Marge allerdings beim Zinsaufwand ergeben, der gegebenenfalls nicht vollständig durch Einsparungen kompensiert werden kann. Nach Ablauf von fast sieben Monaten ist mit keinen außergewöhnlichen Reparaturen zu rechnen. Der Vertrag für die Dachwartung, die jährlich mit T€ 8,7 zu Buche schlug, wurde aus Kostengründen und wegen des Ablaufs der 10jährigen Gewährleistung zum Jahresende gekündigt. Künftig sollen nach Bedarf lediglich Begehungen durchgeführt werden. Insgesamt geht die Geschäftsführung davon aus, dass die neue Ausschüttung von 4,0 % gehalten werden kann.

An dieser Stelle wies Herr Kraft darauf hin, dass sich die ILG entschlossen hat, alle Ausschüttungen künftig nur noch per Überweisung zur Auszahlung zu bringen. Der Beirat betont hier, dass dennoch das übliche Begleitschreiben, mit dem bisher die Schecks zum Versand gebracht wurden, beibehalten werden sollte, damit die Anleger zeitnah eine Information zur Höhe der Ausschüttung in schriftlicher Form erhalten.

Anschließend ging Herr Kraft auf das Mietverhältnis mit Praktiker ein. Trotz der derzeitigen Schwierigkeiten der zweitgrößten deutschen Baumarktkette, die mit Umsatzrückgängen und Verlusten zu kämpfen hat, entwickelte sich der Standort in Dachau in Anbetracht der zugenommenen Konkurrenz in unmittelbarer und weiterer Umgebung erfreulicherweise positiv. Nach den Ergebnissen der diesjährigen Hauptversammlung werden über eine Kreditzusage eines Investors oder eines Hauptaktionärs, einer Kapitalerhöhung und einem Lohnverzicht der Belegschaft zwar die dringend erforderlichen finanziellen Mittel zur Fortführung des Geschäftsbetriebs aufgebracht, dennoch hat sich die ILG frühzeitig nach Alternativen umgesehen.

Zum derzeitigen Wertpapierbestand erläuterte Herr Kraft, dass man bewusst langfristige Anlagen mit Renditen über [REDACTED] gesucht habe, um zumindest einen Teil der Mindereinnahmen wegen der historisch niedrigen Festgeldzinsen auszugleichen. Allerdings ist die Fälligkeit der Wertpapiere nicht deckungsgleich mit dem geplanten Abbau der Liquiditätsreserve, so dass aus heutiger Sicht ein Teil der Wertpapiere im Jahr 2016 veräußert werden müsste. Im Hinblick auf das dann bestehende Kursrisiko stellte Herr Kraft die Frage zur Diskussion, ob ein vorzeitiger Verkauf erwogen werden sollte, zumal alle Wertpapiere derzeit über ihrem Einstandskurs liegen. Der Beirat kam zu dem Ergebnis, dass geprüft werden sollte, ob ein Verkauf auf Termin möglich sei. Dies hätte bei einem vermeintlich nur geringen Kursabschlag den Vorteil, dass man noch in den Genuss der relativ hohen Zinsen kommt und die nötigen Beträge doch rechtzeitig zur Verfügung stehen. Falls ein Terminverkauf nicht oder unwirtschaftlich möglich ist, sollte man dennoch die höheren Zinserträge jetzt nutzen und erst bei Bedarf Wertpapiere verkaufen.

Objektbesuch

Beim abschließenden Objektbesuch fiel bereits bei der Anfahrt auf, dass sich seit dem letzten Jahr weitere Baulücken im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ geschlossen haben. Die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben wird den Standort nach Ansicht von Herrn Kraft mittelfristig weiter stärken.

Beim Rundgang durchs Objekt wurden Gespräche mit den Marktleitern von toom und Praktiker geführt, die allerdings wie in den Vorjahren keine konkreten Angaben zur Umsatzentwicklung bzw. dem wirtschaftlichen Erfolg Ihres Geschäfts gemacht haben. Dennoch wurden in den Unterhaltungen einige interessante Punkte angesprochen, aus denen indirekt auf eine positive Geschäftsentwicklung geschlossen werden darf.

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 46,73 % 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	18.702.590	
abzüglich Stimmenthaltungen	278.467	
= abgegebene Stimmen:	18.424.123	
davon		
genehmigt:	18.302.188	99,34 %
nicht genehmigt	121.935	0,66 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.702.590	
abzüglich Stimmenthaltungen	420.454	
= abgegebene Stimmen:	18.282.136	
davon		
genehmigt:	17.933.859	98,09 %
nicht genehmigt	348.277	1,91 %

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.702.590	
abzüglich Stimmenthaltungen	393.612	
= abgegebene Stimmen:	18.308.978	
davon		
genehmigt:	18.118.201	98,96 %
nicht genehmigt	190.777	1,04 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für die Beiratstätigkeit im Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.702.590	
abzüglich Stimmenthaltungen	622.581	
= abgegebene Stimmen:	18.080.009	
davon		
genehmigt:	17.925.982	99,15 %
nicht genehmigt	154.027	0,85 %

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

1. Bilanz zum 31.12.2011

	AKTIVA		PASSIVA	
	€	Vorjahr T€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
1. Sachanlagen	46.708.274,79	47.740	255.645,94	256
2. Finanzanlagen			37.937.857,56	37.938
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.799.363,50	2.306		
B. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124.731,98	0	1.789.521,58	1.789
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			39.963.025,08	
2. Sonstige Vermögensgegenstände			21.563.761,21	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	33.329,14	119	18.843,51	16
3. Guthaben bei Kreditinstituten			1.720.686,22	949
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	397.022,88	689		
			20.101.106,58	
	555.084,00	889		
B. RÜCKSTELLUNGEN			4.775,50	5
sonstige Rückstellungen				
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 531.883,88			28.688.888,75	29.187
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 23.679,84			23.679,84	45
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 244.271,62			244.271,62	741
	49.062.722,29	50.854		
	<u>49.062.722,29</u>	<u>50.854</u>	<u>49.062.722,29</u>	<u>50.854</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2011

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.452.997,34	4.352
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.990,24	115
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.031.512,00	- 1.266
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 518.852,30	- 558
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	84.704,46	82
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.117.010,38	- 1.284
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	872.317,36	1.441
8. Sonstige Steuern	- 100.740,51	- 70
9. Jahresüberschuss	771.576,85	1.371
10. Gewinnvortrag	949.109,37	- 422
11. Bilanzgewinn/-verlust	1.720.686,22	949

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.392.997,34	46.864,53	- 33.157,64	4.406.704,23
Zinsen und ähnliche Erträge	84.704,46	33.170,87	- 26.201,70	91.673,63
Sonstige Erträge	1.990,24	2.190,47	- 412,67	3.768,04
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	6.743,57	830.636,87	837.380,44
	<u>4.479.692,04</u>	<u>88.969,44</u>	<u>770.864,86</u>	<u>5.339.526,34</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.031.512,00	0,00	0,00	1.031.512,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.117.010,38	363.259,49	0,00	2.480.269,87
Grundsteuer	100.740,51	0,00	0,00	100.740,51
Sonstige Aufwendungen	518.852,30	40.336,73	- 34.775,07	524.413,96
bezahlte Vorsteuer	0,00	6.111,22	84.557,70	90.668,92
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	49.123,91	694.292,99	743.416,90
	<u>3.768.115,19</u>	<u>458.831,35</u>	<u>744.075,62</u>	<u>4.971.022,16</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>711.576,85</u>			
		- <u>369.861,91</u>	<u>26.789,24</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>368.504,18</u>

4. Bestätigungsvermerk 2011

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

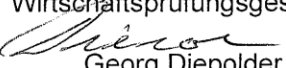
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 23. Mai 2012



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Diepolder
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	- 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	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. 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	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	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

	2010			2011		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve	2.479	2.414	-65	2.756	2.322	-434
Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.615	4.152	-463	4.740	4.157	- 583
Ausgaben	- 1.985	- 2.119	- 134	-3.003	-2.851	+ 152
Ausschüttung	- 2.353	- 2.122	231	-2.353	-1.543	+ 810
ZAST, SolZ, Spende	0	-3	- 3	0	-3	- 3
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.756	2.322	-434	2.140	2.082	- 58

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.

- 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.

- Investitionsphase:

Die Investitionsphase ist vollständig abgeschlossen und wird ab dem Jahr 2010 nicht mehr dargestellt.

VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2011



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		4.136	4.136	4.136	4.136	
2010		4.453	4.453	4.453	4.453	
2011		958	958	958	958	
Summe	10.507	4.040	4.040	4.040	4.040	- 6.467

Bis einschließlich 2007 sind die Steuerbescheide über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte der Fondsgesellschaft und der jeweils auf die Gesellschafter entfallenden Beträge bestandskräftig.

Für die Jahre 2008 und 2009 findet derzeit eine Betriebsprüfung statt.





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