



Immobilien-Fonds Nr. 29

ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt *InCenter* Dachau KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2012



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2012	4
a) Soll-Ist-Vergleich zur Prognose.....	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012	7
a) Liquiditätsreserve gemäß Prognose zum 31.12.2012	7
b) Bilanz zum 31.12.2012	7
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	7
3. Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt.....	10
4. Ausschüttung 2012.....	11
5. Steuerliches Ergebnis 2012	11
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013	11
7. Kapitalbindung per 31.12.2012	11
II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen.....	13
1. Geschäftsgang 2012.....	13
a) REWE Markt GmbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH)	13
b) Praktiker Deutschland GmbH.....	14
c) Sonstige Mietverhältnisse	15
III. Bericht des Beirats.....	18
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011	19
V. Jahresabschluss 2012.....	20
1. Bilanz zum 31.12.2012	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	21
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	22
4. Bestätigungsvermerk 2012	23
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2012.....	24
VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2012	27

1. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2012

a) Soll-Ist-Vergleich zur Prognose

Im Geschäftsbericht zum Jahr 2010 wurde die neue Prognoserechnung für die Jahre 2012-2020 vorgestellt. Die Prognoserechnung berücksichtigte die Erfahrungswerte aus den vorangegangenen rund 10 Wirtschaftsjahren, insbesondere die nicht eingetretenen Mieterhöhungen aufgrund niedrigerer Inflationsraten sowie die erwarteten höheren Aufwendungen für die Finanzierung. Neben dem Vergleich zur neuen Prognoserechnung ist der Vergleich zu den Prospektwerten unter Ziffer 3 dargestellt.

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss per 31.12.2012	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.086,1	4.089,2	+ 3,1
Zinseinnahmen	77,2	65,4	- 11,8
Sonstige Erträge	0,0	4,2	+ 4,2
Summe Einnahmen	4.163,3	4.158,8	- 4,5
Annuität	2.582,0	2.657,9	- 75,9
- Zinsen	2.046,7	2.122,3	- 75,6
- Tilgung	535,3	535,6	- 0,3
Reparaturaufwand	135,0	97,8	+ 37,2
Nebenkosten	15,3	14,8	+ 0,5
Prüfungskosten	4,9	4,9	
Verwaltungskosten	122,6	122,7	- 0,1
Summe Ausgaben	2.859,8	2.898,1	- 38,3
Zusammenfassung			
Einnahmenminderung			- 4,5
Ausgabenmehrung			-38,3
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 42,8

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mehreinnahmen T€ 3,1

Das InCenter war auch im Jahr 2012 durchgängig vollvermietet. Die Mehreinnahmen resultierten aus den Mieterhöhungen bei den Mietern [redacted] und [redacted] zum Anfang des Jahres sowie der Erhöhung bei [redacted] zur Jahresmitte.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen - T€ 11,8

Aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus auf dem Kapitalmarkt konnte der unterstellte Zinsertrag für kurzfristige Anlagen nicht erzielt werden. Zum Ende des Jahres wurden Wertpapiere im Nennwert von T€ 350 veräußert. Hieraus ergaben sich Erträge von T€ 8,5.

Insgesamt ergaben sich saldiert mit Depot- und Bankgebühren sowie Zinsabschlagsteuer Mindereinnahmen gegenüber dem prognostizierten Wert in Höhe von T€ 11,8.

Sonstige Erträge: Mehreinnahmen T€ 4,2

Hierbei handelt es sich um eine Zahlung [REDACTED]. Da die Mietforderungen im Jahre 2010 vollständig wertberichtigt wurden, ist diese Zahlung als periodenfremder Ertrag verbucht. Die Differenz zum Vorjahresbericht (T€ 0,8) resultiert aus der abzuführenden Umsatzsteuer.

Annuität: Mehraufwand T€ 75,9

In der Prognoserechnung 2012 bis 2020 ist man von einer durchschnittlichen Kreditmarge von 1,25 % p.a. ausgegangen. Vor dem Hintergrund, dass die von der Bank verlangte Zinsmarge höher als erwartet ausfiel, entstanden Mehraufwendungen von T€ 75,9. Ursächlich hierfür sind nach wie vor die unsichere Situation auf den Kapitalmärkten und die damit verbundenen Geldbeschaffungskosten. Die Tilgung erfolgte gemäß den Prognosewerten und auch der Zinssatz blieb unverändert, da dieser durch ein Swap-Geschäft bis zum Ende der Laufzeit mit [REDACTED] festgeschrieben ist.

Seit längerer Zeit wurde mit mehreren Banken verhandelt, die bestehende Finanzierung ganz oder teilweise abzulösen, um eine niedrigere Kreditmarge zu erreichen. Diese Bemühungen wurden durch die bekannte schwierige wirtschaftliche Situation des Mieters Praktiker und die nunmehr erfolgte Insolvenzanmeldung belastet. Vergleichen sie hierzu die Ausführungen in Abschnitt II. Ziffer 1 b).

Aufgrund veränderter Refinanzierungsbedingungen des aktuellen Darlehensgebers und aufgrund der bestehenden Alternativvermietungsoption ist es nunmehr gelungen, eine Vereinbarung mit der Bank dahingehend zu erreichen, dass die Kreditmarge ab 01.10.2013 bis 30.12.2020 auf [REDACTED] p.a. fixiert wird.

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 37,2

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€ 79,8. Hinzu kamen T€ 18,0 für Anschaffungen einer Taubenabwehranlage. Die Aufwendungen lagen folglich um T€ 37,2 unter dem prognostizierten Wert von T€ 135.

Die größten Aufwendungen sind nachstehend aufgelistet:

	T€
Erneuerung Kundentoiletten	35,3
Taubenabwehranlage	18,0
Dachwartung	8,7
Reparaturen Lüftungsanlage	6,0
Austausch Abluftventilator	5,1
Austausch Sicherheitsbeleuchtung	3,5
Erneuerung der Abfallbehälter auf der Parkplatzfläche	2,5
Reparatur Notstromaggregat	2,5
Reparatur Notstromversorgung	2,1
Reparatur Lüftung	1,7
Reparatur Wasserleitung WC	1,5
Sonstige Reparaturen jeweils unter T€ 1,5	10,9
Summe:	97,8

Die bereits im vorherigen Geschäftsbericht erwähnte Erneuerung der Kundentoiletten wurde 2012 endgültig abgeschlossen und abgerechnet. Im Rahmen der Endabrechnung ergab sich für 2012 einen Restbetrag von T€ 35,3. Die Sanierung der Toilettenanlage stellt nicht nur für unseren Hauptmieter und dessen Konzessionäre eine deutliche Verbesserung dar, sondern bringt eine erhebliche Aufwertung für das gesamte Center.

Der zweithöchste Kostenpunkt entstand durch die jährliche Dachwartung. Aufgrund der großen Dachfläche werden diese Kosten auch in den Folgejahren wieder ins Gewicht fallen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurde jedoch ein Dienstleisterwechsel durchgeführt, wodurch die Kosten für die jährliche Wartung ab 2013 reduziert werden konnten.

Die Lüftungsanlagen verursachten Reparaturkosten, die aufgrund der Höhe nicht von den Mietern übernommen werden konnten. Bei wurden ein Lagerwechsel der Lüftungsanlage sowie ein Austausch des Fortluftventilators durchgeführt. Bei unserem musste der Elektromotor des Zuluftventilators getauscht werden.

Bei war aus Sicherheitsgründen ein Austausch der Batterien für die Sicherheitsbeleuchtung erforderlich, verbunden mit einer abschließenden Überprüfung.

Zudem wurden auf der Parkplatzfläche die Abfallbehälter ausgetauscht, da die alten Behälter größtenteils beschädigt waren. Die neuen Behälter haben ein moderneres Design, ein größeres Volumen und sind schneller zu entleeren.

Bei den restlichen Positionen handelt es sich um diverse Reparaturen, die jeweils unter T€ 1,5 fielen.

Nebenkosten: Einsparung T€ 0,5

In dieser Position wurden nicht umlegbare Mietnebenkosten und Kosten für den Beirat kalkuliert.

Die nicht umlegbaren Nebenkosten in Höhe von T€ 11,5 entsprachen im Wesentlichen dem prognostizierten Wert und führten zu einer geringen Einsparung in Höhe von T€ 0,5. Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat betragen wie bereits im Vorjahr T€ 3,3.

Verwaltungskosten: Mehraufwand T€ 0,1

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Der geringe Mehraufwand resultiert folglich aus den im Vergleich zur Prognose höheren Mieteinnahmen.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 / Bilanz zum 31.12.2012

a) Liquiditätsreserve gemäß Prognose zum 31.12.2012

	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012	2.083,6	2.081,7	- 1,9
+ Summe Einnahmen	4.163,3	4.158,8	- 4,5
- Summe Ausgaben	2.859,8	2.898,1	- 38,3
Zwischensumme	3.387,1	3.342,4	- 44,7
Ausschüttung	1.543,1	1.543,2	- 0,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	1.844,0	1.799,2	- 44,8

b) Bilanz zum 31.12.2012

Aus der Bilanz zum 31.12.2012 ergibt sich die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.799,2 aus folgenden Positionen:

	T€	T€	T€
Vermögenswerte			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.447,7	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	581,4		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	128,5		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>28,3</u>	<u>738,2</u>	2.185,9
Verbindlichkeiten			
3. Rückstellungen		4,9	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21,7		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>360,2</u>	381,9	386,8
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012			1.799,1

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Der im Berichtsjahr erfolgte Verkauf der Wertpapiere wurde bereits unter 1 b) näher erläutert. Das Depot weist zum 31.12.2012 folgenden Bestand auf:

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite p. a.	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2012 T€
Hypothekbank FFM AG	250,0	25.05.2016	3,75 %	259,3	275,4
Dexia Municipal Agency	1.200,0	24.09.2020	3,50 %	1.188,4	1.310,2
Summe:				1.447,7	1.585,6

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten (= Kaufkurs) angesetzt. Somit ergibt sich eine stille Reserve in Höhe von T€ 137,9.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bestanden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, bei der LBBW, Deka Bank, Münchner Bank und bei der DZ-Bank in München.

	T€
Laufende Konten	581,4
Summe	581,4

Forderungen aus Lieferung und Leistungen

	T€
Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2008 - 2010	35,7
Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2011	32,4
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2012	29,0
Forderungen aus Mieten	25,0
Forderungen Projektentwicklung Dachsanierung EEW GmbH	3,4
Forderungen aus Nebenkostenabrechnung 2011	1,9
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2011 (pro Einzelfall unter T€ 1,0)	1,1
Summe	128,5

Gegenüber der [redacted] bestehen offene Forderungen von insgesamt T€ 60,7. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnungen gab es seit 2008 unterschiedliche Meinungen aufgrund der Höhe der Abrechnung, insb. in Bezug auf die Heizkosten. Diese Problematik wird derzeit mit dem zuständigen Abrechnungsunternehmen geprüft. Wir werden den Sachverhalt im kommenden Bericht abschließend darstellen. Infolge der aufgelaufenen Mietrückstände wurde eine Vereinbarung zur monatlichen Zahlung getroffen, damit die Rückstände Anfang 2014 Jahres vollständig ausgeglichen sind. Die Mietzahlungen [redacted] erfolgten seit Anfang 2013 in voller Höhe.

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen wurden bis auf T€ 60,7 [redacted] vollständig ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzung Wertpapiere	16,9
Stadtwerke Dachau	10,9
Besam GmbH	0,5
Summe	28,3

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2012	4,9

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
- Maschinenring Dachau GmbH (Winterdienst, Reinigung)	8,7
- Stadtwerke Dachau (Erdgas)	3,4
- BB Clean Service GmbH (Außenreinigung)	3,1
- Schwender KG (Wasserschadenbeseitigung)	1,4
- Beiratsvergütung	1,3
- Immobilien Service Dt. GmbH (Müllgebühren und Notdiensteinsatz)	1,1
- Verschiedene unter je T€ 1,0	2,7
Summe	21,7

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

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
WestImmo-Bank Kapitaldienst IV/2012	261,5
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	28,8
Gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	69,8
Summe	360,1

Zum Berichtsdatum sind die Verbindlichkeiten bis auf T€ 12,3 ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um Ausschüttungen, die aufgrund von Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolgen noch nicht nur Auszahlung gebracht werden konnten.

3. Soll-Ist-Vergleich zum Prospekt

Im Geschäftsbericht zum Jahr 2010 wurde die neue Prognoserechnung für die Jahre 2012-2020 vorgestellt. Die Prognoserechnung berücksichtigte die Erfahrungswerte aus den vorangegangenen rund 10 Wirtschaftsjahren, insbesondere die nicht eingetretenen Mieterhöhungen aufgrund niedrigerer Inflationsraten sowie die erwarteten höheren Aufwendungen für die Finanzierung. Auch wenn eine neue Prognoserechnung 2012-2020 vorliegt, soll hier der Soll-Ist-Vergleich zu den Prospektwerten dargestellt werden.

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2012	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.619,1	4.089,2	- 529,9
Zinseinnahmen	154,4	65,4	- 89,0
Sonstige Erträge	0,0	4,2	+ 4,2
Summe Einnahmen	4.773,5	4.158,8	- 614,7
Annuität	2.411,1	2.657,9	- 246,8
- Zinsen	1.875,8	2.122,3	- 246,5
- Tilgung	535,3	535,6	- 0,3
Reparaturaufwand	135,0	97,8	+ 37,2
Nebenkosten	68,3	14,8	+ 53,5
Prüfungskosten	5,0	4,9	+ 0,1
Verwaltungskosten	138,6	122,7	+ 15,9
Summe Ausgaben	2.758,0	2.898,1	- 140,1
Zusammenfassung			
Einnahmenminderung			- 614,7
Ausgabenminderung			- 140,1
Ergebnis aus laufender Rechnung			-754,8
Informativ: Darlehensstand zum 31.12.2012	28.153,3	28.153,3	0,0

* Positives Vorzeichen: Ist-Wert besser als Prognosewert

* Negatives Vorzeichen: Ist-Wert schlechter als Prognosewert

Liquiditätsreserve gemäß Prognose zum 31.12.2012

	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2012	2.140,5	2.081,7	- 58,8
+ Summe Einnahmen	4.773,5	4.158,8	- 614,7
- Summe Ausgaben	2.758,0	2.898,1	- 140,1
Zwischensumme	4.156,0	3.342,4	- 813,6
Ausschüttung	2.353,3	1.543,2	- 810,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	1.802,7	1.799,2	- 3,5

4. Ausschüttung 2012

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von

4,00 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 28 vom 29.11.2012 zur Auszahlung gebracht. Sie entspricht dem in der Prognoserechnung 2012-2020 vorgesehenen Wert.

5. Steuerliches Ergebnis 2012

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

€ 2.007 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,0%) und

€ 184 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,2%).

Das im Vergleich zum prospektierten steuerlichen Ergebnis von € 3.851 um € 1.660 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf den niedrigeren Mieteinnahmen und den höheren Zinszahlungen.

Die Steuererklärung für das Jahr 2012 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2012 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 01.01.2013

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2013 beträgt € 48.287.

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

7. Kapitalbindung per 31.12.2012

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

	Prospekt Aussch.	Prospekt St. Ergeb.	Ist Aussch.	Ist St. Ergeb. V + V	Ist St. Erg. KapV.	Ist St. Erg. Summe	Diff. Aussch.	Diff. St. Erg.
	€	€	€	€	€	€	€	€
2002	-105.000		- 105.000					
2002	3.000	- 28.500	3.000	- 28.942				
2003	6.000	3.900	6.000	4.346				
2004	6.000	3.900	6.000	3.390				
2005	6.000	4.000	6.000	3.376				
2006	6.000	4.400	6.000	3.954				
2007	6.000	4.600	6.000	3.912				
2008	6.000	4.800	5.500	4.457				
2009	6.100	5.200	5.500	4.136				
2010	6.100	5.100	5.500	4.453				
2011	6.100	3.000	4.000	958				
2012	6.100	3.900	4.000	2.007	184			
Summe Aussch.	63.400		57.500					
SUMME	- 41.600	14.300	-47. 500	6.047	184	6.231	- 5.900	- 8.069

Individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	€	€	€
Steuerliches Ergebnis	6.231	6.231	6.231
Steuerzahlung/-erstattung*	- 3.072	- 2.467	- 1.863
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	57.500	57.500	57.500
Kapitalbindung IST	- 50.572	- 49.967	- 49.363
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 48.750	- 47.320	- 45.890
Differenz	- 1.822	- 2.647	- 3.473

*Das steuerliche Ergebnis aus Kapitalvermögen ist lediglich mit 26,375% inclusive Solidaritätszuschlag zu versteuern.

Die insgesamt verringerten Ausschüttungen um € 5.900 werden durch das verringerte steuerliche Ergebnis von € 8.069 teilweise kompensiert, so dass die Abweichungen gegenüber dem Prospekt bei der Kapitalbindung relativ gering sind.

1. Geschäftsgang 2012

Wirtschaftliche Entwicklung der beiden Hauptmieter

Die beiden Hauptmieter METRO Group Asset Management Services GmbH mit ihrem Untermieter REWE Markt GmbH und die Baumarkt Praktiker Deutschland GmbH sorgen zusammen für ca. [REDACTED] der Mieteinnahmen.

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

Die toom Verbrauchermarkt GmbH hat zum 30.04.2013 ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung und Ausschluss der Abwicklung gem. §§ 2 Ziff. 1, 46 ff. UmwG auf die REWE Markt GmbH übertragen (Verschmelzung durch Aufnahme).

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

Die Rewe Group plant, das bisherige toom SB-Warengeschäft mit einem neuen Konzept zu versehen. Hierzu ist insgesamt eine Neupositionierung der noch zu diesem Zeitpunkt bestehenden 56 Toom SB-Warenhäuser geplant. Auch der Standort Dachau soll in ein Rewe-Center transformiert werden. Mit der Umsetzung dieses Konzeptes wird im 4. Quartal 2013 zuerst in Hessen begonnen, in Dachau soll die Umflagung im Januar 2014 erfolgen. Somit wird diese Handelsfläche auf das Konzept der REWE-Center übertragen und „fit für die Zukunft“ gemacht.

Bereits 2011 wurden von Rewe über 30 kleinere toom-Flächen erfolgreich auf das Rewe Center Konzept umgestellt.

Die Rewe Group hat im Berichtsjahr 49,7 Milliarden Euro umgesetzt und damit einen Rekord erzielt. Allein die Rewe-Supermärkte sorgten für ein Umsatzplus von rund 5 % und übertrafen die Erwartungen. Der REWE-Konzernumsatz (ohne selbstständigen Einzelhandel, Beteiligungen und Joint-Ventures) wuchs noch kräftiger als der Umsatz der Gruppe, und zwar um 3,1 Prozent auf das neue Rekordniveau von 41,6 Mrd. Euro. Nicht nur den Umsatz, sondern zugleich auch sein Ergebnis (EBITA) konnte der REWE-Konzern im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahreswert von 369,5 Mio. Euro auf 501,2 Mio. Euro steigern. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Anlagevermögen und Firmenwerte (EBITDA) erhöhte sich von 943,1 Millionen Euro auf 1,19 Milliarden Euro.

Das Vollsortiment National (REWE, toom Verbrauchermarkt, REWE to go, TEMMA) wuchs deutlich stärker als der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland – zum dritten Mal in Folge. Die insgesamt 1.770 Filialen steigerten den Umsatz 2012 von 15,2 Mrd. Euro um 5 % auf 15,9 Mrd. Euro. Getragen wurde dies von einer höheren Kundenfrequenz und einem maßgeblich höheren durchschnittlichen Einkaufsbetrag. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2013 entwickelte sich das nationale Geschäft von REWE und PENNY weiterhin positiv. Auch für das Gesamtjahr 2013 erwartet die Rewe Group sehr gute Ergebnisse.

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.

Die Metro Group hat sich im Geschäftsjahr 2012 solide entwickelt, konnte den Konzernumsatz um 1,2 % auf 66,7 Mrd. Euro steigern und legte bereinigt um Portfoliomaßnahmen um 2,3 % zu. Das EBIT lag bei 1,9 Mrd. Euro, der operative Cashflow konnte um 11,9 % auf 2,3 Mrd. Euro gesteigert werden und die Nettoverschuldung verringerte sich um 20,4 % auf 3,2 Mrd. Euro.

Insgesamt hat die Metro Group im Geschäftsjahr 2012 intensiv in die Weiterentwicklung des Unternehmens investiert und strategische sowie strukturelle Veränderungen auf den Weg gebracht und somit die Voraussetzungen für langfristiges Wachstum geschaffen.

Die Metro Group erwartet für das Rumpfgeschäftsjahr 2013 und das darauf folgende Geschäftsjahr 2013/14, trotz des weiterhin schwierigen Umfelds, ein moderates Umsatzwachstum. Bei Media-Saturn, Real und Galeria Kaufhof wird von relativ stabilen Ergebnisbeiträgen ausgegangen. Für Metro Cash & Carry wird hingegen ein Rückgang des Ergebnisses erwartet, da hier weiterhin notwendige Investitionen anfallen.

Die Miete für die Fläche im InCenter Dachau konnte aufgrund der vereinbarten Mietanpassungsregelung seit 01.08.2013 um monatlich € 10.385,70 (rd. 5,73%) erhöht werden.

b) Praktiker Deutschland GmbH

Aufgrund des im Juli 2013 eingeleiteten und inzwischen eröffneten Insolvenzverfahrens gehen wir ausschließlich auf das aktuelle Geschehen ein.

Zunächst war für den Standort Dachau die Umstellung auf die Vertriebslinie Max Bahr für das 3. Quartal 2013 geplant. Kurze Zeit nach dem Start des Ausverkaufs im Juli musste dieser durch die Insolvenzanmeldung gestoppt werden. In dem laufenden Insolvenzverfahren wird geprüft, wie es mit Max Bahr und Praktiker weitergeht. Da wir zunächst die endgültige Entscheidung des Insolvenzverwalters abwarten müssen, können wir derzeit keine konkreten Informationen zum weiteren Verlauf mitteilen.

Aufgrund der Insolvenz wurde die Miete für Juli 2013 nicht bezahlt. Die Mieten für August bis Oktober 2013 wurden hingegen vom Insolvenzverwalter zur Vermeidung einer Kündigung bezahlt.

Infolgedessen gehen wir davon aus, dass eine Fortführung des Marktes beabsichtigt ist. Eine Kündigungsmöglichkeit seitens des Vermieters besteht damit derzeit nicht.

Vor dem Hintergrund, dass unser Mieter Praktiker schon einige Zeit mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen hatte, haben wir bereits vor mehr als eineinhalb Jahren begonnen, uns um eine adäquate Nachvermietung zu bemühen.

Mit 2 namhaften Baumarktbetreibern wurden Gespräche bis zur Vertragsreife geführt. Mit einem von diesen liegt inzwischen ein unterschriebener Vertrag vor. Die Verhandlungen erwiesen sich durch die eingeschränkte Disponibilität der Mietfläche als schwierig, da der Mietvertrag mit Praktiker eine Laufzeit bis März 2018 mit anschließenden Optionsrechten aufweist. Deshalb haben wir einen Vertrag mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt sicher, dass der neue Mietvertrag in Kraft tritt, sofern das Mietverhältnis mit Praktiker bis zum 31.10.2017 beendet wird.

Der Mietvertrag mit dem potenziellen Nachmieter sieht eine Laufzeit von 14 Jahren ab Übergabe der Mietfläche vor. Zudem konnten alle wesentlichen wirtschaftlichen Parameter des Mietvertrages (gegenüber dem Praktiker-Mietvertrag) verbessert werden.

Unmittelbar nach Insolvenzeröffnungsantrag von Praktiker sind weitere der bekannten Baumarktbetreiber mit großem Interesse am Standort Dachau an uns herangetreten, um sich diesen gegebenenfalls zu sichern. Dieses Interesse aller wesentlichen Marktteilnehmer unterstreicht aus unserer Sicht die Qualität des Standortes.

Durch das vorausschauende Assetmanagement ist für den eventuellen Ausfall des bisherigen Mieters Praktiker vorgesorgt. Sollte das neue Konzept von Praktiker/Max Bahr greifen, besteht das Mietverhältnis mit dem dann neu aufgestellten Mieter weiter. Sollten hingegen die wirtschaftlichen Schwierigkeiten in den nächsten Jahren nicht überwunden werden können, steht ein etablierter Baumarktbetreiber bereits jetzt vertraglich gesichert als Nachfolgemmieter bereit.

c) Sonstige Mietverhältnisse

L & S Deutschland Schuhhandels GmbH

Die L & S Deutschland Schuhhandels GmbH hat wie geplant Mitte Februar diesen Jahres die Umstellung auf das höherwertige Sortiment „Shoe4You“ vorgenommen. Die Neueröffnung fand gegen Ende Februar unter neuem Logo statt. Mit einem modischen Sortiment für Damen, Herren und Kinder hat sich das mit über 88 Stores in ganz Österreich und Deutschland vertretene Unternehmen als beachtliche Größe am Schuhmarkt etabliert.



Der Laden wurde einschließlich aller Werbeanlagen komplett umgebaut, wodurch eine hellere, freundlichere und modernere Atmosphäre geschaffen wurde. Der erfolgte Umbau bringt eine deutliche Standortaufwertung mit sich.

mister*lady

Unser Mieter mister*lady hat uns darüber informiert, dass ebenfalls ein Umbau des gesamten Ladens stattfinden wird. Der Umbau ist für das 3. Quartal 2013 geplant und wird sich ca. 4 Wochen hinziehen. Hierzu sind umfangreiche Maßnahmen geplant, d.h. Neuverkabelung der Elektrik, Einbau einer Klimaanlage, neues Lichtkonzept, Einbau von Fliesen. Die Präsentation des Design-Konzepts machte insgesamt einen sehr guten Eindruck und wirkt deutlich moderner. Im kommenden Bericht werden wir abschließend über den erfolgten Umbau berichten.

II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 30.09.2013) zeigt die folgende Tabelle.

Geschäftsmieter	Laufzeit	Fläche m²	Miete p.m.
Metro Group Asset Management Services GmbH / REWE			
Baumarkt Praktiker Deutschland GmbH			
expert TechnoMarkt Dachau GmbH			
expert TechnoMarkt Dachau GmbH			
Charles Vögele Deutschland GmbH			
L & S Deutschland Schuhhandels GmbH			
mister*lady GmbH			
Optik-Center G. Walter GmbH			
Matratzen Concord GmbH			
DTC DA-Tanz-Center GmbH			
Wirkes Dirndl Trachten & Ledermoden GmbH			
Deutsche Plaket-Werbung GmbH			
Summe			

Fazit:

Der erfolgte Umbau durch unseren Mieter Shoe4You und die bevorstehende Umfluggung unseres Hauptmieters Metro/Rewe werten den Standort deutlich auf und führen zu einer nachhaltigen Entwicklung des gesamten Centers. Die zahlreichen Anfragen der Mietinteressenten für die Praktiker-Fläche haben die Qualität des Standortes bestätigt und sprechen zudem für die gute Lage. Die beständige Vollvermietung des *InCenter* ist auch weiterhin mittel- bis langfristig gesichert. Die aktuell gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt ■■■■ zum Stand vom 30.09.2013 gemäß obiger Mieterliste.

Bericht des Beirats über die Beiratssitzung am 02.09.2013

Teilnehmer: Hr. Pabst Beirat
Hr. Seltenreich Beirat
Hr. Steinmeier Beirat
Hr. Kraft Leiter Fondsmanagement, ILG Fonds GmbH
Hr. Goetze Assetmanager, ILG Fonds GmbH

Beginn: 11.15 Uhr
Ende: 16.15 Uhr (nach Objektbegehung)

Die Geschäftsleitung hat auf der Beiratssitzung am 02.09.2013 einen ausführlichen Bericht abgegeben. Es wurde über wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2012, den Status der Objektvermietung, hier insbesondere über den Status bezüglich des Insolvenzantrages des Mieters Praktiker und bestehende Alternativmöglichkeiten sowie über den Status der Verhandlungen hinsichtlich einer Fixierung der Darlehenskonditionen bis zum 31.12.2020 diskutiert. Zum Abschluss wurde eine gemeinsame Objektbegehung, u.a. mit Besichtigung der neu gestalteten Mietflächen mister*lady und Shoe4You durchgeführt.

Dem Beirat wurde auch der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss zum 31.12.2012 der Fondsgesellschaft vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2012 und 2013 wird auf den Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012 verwiesen.

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

Heinz Pabst

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 50,84 % 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	20.236.005	
abzüglich Stimmenthaltungen	116.684	
= abgegebene Stimmen:	20.209.321	
davon		
genehmigt:	20.110.715	99,51 %
nicht genehmigt	98.606	0,49 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.236.005	
abzüglich Stimmenthaltungen	151.578	
= abgegebene Stimmen:	20.174.427	
davon		
genehmigt:	19.810.480	98,20 %
nicht genehmigt	363.947	1,80 %

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.326.005	
abzüglich Stimmenthaltungen	113.585	
= abgegebene Stimmen:	20.212.420	
davon		
genehmigt:	19.806.473	97,99 %
nicht genehmigt	405.947	2,01 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für die Beiratstätigkeit im Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	20.326.005	
abzüglich Stimmenthaltungen	464.903	
= abgegebene Stimmen:	19.861.102	
davon		
genehmigt:	19.420.654	97,78 %
nicht genehmigt	440.448	2,22 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2012 bestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.436.323,17	4.453
2. Sonstige betriebliche Erträge	24.302,39	2
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 980.370,10	- 1.032
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 482.804,69	- 519
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.688,30	85
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.122.440,81	- 2.117
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	936.698,26	872
8. Sonstige Steuern	- 100.740,51	- 100
9. Jahresüberschuss	835.957,75	772
10. Gewinnvortrag	1.720.686,22	- 949
11. Bilanzgewinn	<u>2.556.643,97</u>	<u>1.721</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.436.323,17	74.539,39	- 74.391,90	4.436.470,66
Zinsen und ähnliche Erträge	61.688,30	26.201,70	- 16.927,39	70.962,61
Sonstige Erträge	24.302,39	412,67	0,00	24.715,06
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	4.662,49	841.239,53	845.902,02
	<u>4.522.313,86</u>	<u>105.816,25</u>	<u>749.920,24</u>	<u>5.378.050,35</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	980.370,10	0,00	0,00	980.370,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.122.440,81	0,00	0,00	2.122.440,81
Grundsteuer	100.740,51	0,00	0,00	100.740,51
Sonstige Aufwendungen	482.804,69	25.505,57	- 12.762,99	495.547,27
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.949,77	86.653,03	89.602,80
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	56.007,09	690.321,50	746.328,59
	<u>3.686.356,11</u>	<u>84.462,43</u>	<u>764.211,54</u>	<u>4.535.030,08</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>835.957,75</u>			
		<u>21.353,82</u>	- <u>14.291,30</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>843.020,27</u>

4. Bestätigungsvermerk 2012

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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 10. April 2013



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Diepolder
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	Abweichung	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

	2012					
	Prospekt	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prognose	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve	+ 2.140	+ 2.082	- 58	+ 2.084	+ 2.082	- 2
Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	+ 4.774	+ 4.159	- 615	+ 4.163	+ 4.159	- 4
Ausgaben	- 2.758	- 2.898	- 140	- 2.860	- 2.898	- 38
Ausschüttung	- 2.353	- 1.543	+ 810	- 1.543	- 1.543	- 0
= Liquiditätsreserve Jahresende	+ 1.803	+ 1.800	- 3	+ 1.844	+ 1.800	- 44

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 - 2012



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	
2012		2.191	2.191	2.191	2.191	
Summe	14.300	6.231	6.231	6.231	6.231	- 8.069

Bis einschließlich 2009 sind die Steuerbescheide über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte der Fondsgesellschaft und der jeweils auf die Gesellschafter entfallenden Beträge bestandskräftig.

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

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







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