



Immobilien-Fonds Nr. 18

Bericht über das Geschäftsjahr 2011

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2011	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2011	4
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011	6
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2011.....	6
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	7
3. Ausschüttung 2011	8
4. Steuerliches Ergebnis 2011	8
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	8
6. Kapitalbindung per 31.12.2011	8
II. Aktuelle Informationen.....	10
1. Informationen zu den Mietverhältnissen.....	10
a) BAUHAUS	10
b) TEDI	10
c) Thomas Philipps	11
d) Leerstand.....	11
e) Ehem. Tankstellenhäuschen.....	11
f) Aktuelle Mietübersicht (Stand 31.12.2012).....	12
2. Neuer Bebauungsplan	12
3. Wirtschaftliches Ergebnis 2012.....	13
a) Laufende Rechnung 2012 (Hochrechnung)	13
b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 (Hochrechnung)	14
c) Ausschüttung 2012 in Höhe von 1,0 %	14
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010	15
IV. Jahresabschluss 2011.....	16
1. Bilanz zum 31.12.2011	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2011	17
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	18
4. Bestätigungsvermerk 2011	19
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2011	20
VI. Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2011	24

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2011

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgenden Soll-Ist-Vergleichsrechnung die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckte Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 zugrunde liegt!

	gem. Prognose aus Geschäftsbericht 2006/2007	gem. Jahresabschluss	Abweichungen
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.499,6	1.380,4	- 119,2
Sonstige Einnahmen	10,7	6,1	- 4,6
Einnahmen	1.510,3	1.386,5	- 123,8
Tilgung	461,8	461,8	0,0
Zinsen	<u>550,1</u>	<u>551,6</u>	- 1,5
- Annuität	1.011,9	1.013,4	-1,5
Instandhaltung	79,3	119,2	-39,9
Nebenkosten	76,9	65,4	+ 11,5
Jahresabschlusskosten	5,5	5,7	- 0,2
Verwaltungskosten	52,8	52,7	+ 0,1
Ausgaben	1.226,4	1.256,4	- 30,0
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 123,8
Ausgabenmehrung			- 30,0
Liquiditätsminderung			- 153,5
Darlehensstand 31.12.2011	9.706,9	9.706,9	0,0

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

Für die Bankdarlehen ist eine Zinsbindung bis zum 31.12.2017 bei einem Zinssatz von 5,48% (T€ 8.716) bzw. 5,70% (T€ 991) vereinbart.

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 119,2

Das gegenüber der Prognose schlechtere Ergebnis beruht auf den Leerstand der ehemaligen Mietfläche von Takko. Einzelheiten hierzu siehe unter Ziff. IV.1.b.

Sonstige Einnahmen: Mindereinnahmen T€ 4,6

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus konnten die in der Prognose kalkulierten Zinseinnahmen nicht erreicht werden. Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich hauptsächlich um Festgeldzinsen (T€ 4,8). Weiterhin entstammen T€ 0,4 aus Erlösen aus der Rückgabe der Mietfläche Takko, weitere T€ 1,2 stammen aus einer Kostenerstattung aus

dem Jahr 2010 des Mieters BDSK Handels GmbH & Co. KG (Möbelhaus Mömax / XXXL-Lutz-Gruppe). Auf die Kosten des Geldverkehrs entfallen ca. T€ 0,3.

Annuität: Mehrausgaben T€ 1,5

Die Abweichung gegenüber der Prognose basiert auf einem etwas höheren als kalkulierten Zinssatz für ein Teildarlehen.

Instandhaltung: Mehrausgabe T€ 39,9

Das Jahr 2011 ist besonders belastet durch die notwendige Erneuerung des Heizkessels des Möbelhauses (T€ 40,0).

Die Gesamtkosten von T€ 119,2 gliedern sich wie folgt auf:

	T€
Erneuerung Heizkessel Möbelhaus	40,0
Entsorgungs- bzw. Entrümpelungsarbeiten (1.OG Leerstand, Takko)	13,3
RWA Instandsetzung ²⁾	11,0
Dachreparaturen ¹⁾	6,2
Instandsetzung Lastenaufzug	4,9
Erneuerung Ablaufleitung (China Restaurant)	3,8
Parkflächensanierung	2,5
Bodenfugensanierung (Thomas Philipps, Möbelhaus)	2,2
Dipl. Ing. Birzele (Div. Umbau-/Reparaturmaßnahmen 2010-2011)	22,5
Sonstige Reparaturen (unter T€ 1,0)	12,8
Summe	119,2

1) + 2) In den Dachreparaturen sind Kosten in Höhe von T€ 4,2 enthalten, die auf einen Hagelschaden beim Gebäude des Mieters BAUHAUS zurückzuführen sind. Ebenso verhält es sich mit den Kosten in Höhe von T€ 11 für die Instandsetzung der RWA-Anlage. Es ergibt sich demnach ein Betrag von T€ 15,2, der von der Versicherung zu erstatten ist. Im Jahr 2012 konnte dieses Schadensereignis mit der Versicherung abschließend in vollem Umfang abgerechnet werden.

Nebenkosten: Minderausgabe T€ 11,5

	T€
Nicht umlagefähige Nebenkosten	50,5
Rechtsberatung	7,5
Forderungsausbuchung	5,3
Sonstige Kosten	2,1
Summe	65,4

Die Einsparung von T€ 11,5 (T€ 76,9 - 65,4) ist in der Höhe nicht endgültig, da die Nebenkosten 2011 zur Zeit der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgerechnet waren.

Die Forderungsausbuchung von T€ 5,3 beinhaltet nicht mehr einbringliche Mietforderungen des Restaurantbetreibers in Höhe von T€ 2,5, eine Rechnungskorrektur (T€ 3,0) gegenüber Takko und eine strittige Mietkürzung (aus vergleichsweiser Einigung T€ 0,5 von T€ 1,5) beim Mieter Thomas Philipp.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgenden Soll-Ist-Vergleichsrechnung die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckte Ergebnisprognose für die Jahre 2008 bis 2012 zugrunde liegt.

	laut neuer Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2011	281,7	275,3	- 6,4
+ Summe Einnahmen 2011	1.510,3	1.386,5	- 123,8
- Summe Ausgaben 2011	1.226,4	1.256,4	- 30,0
= Zwischensumme	565,6	405,4	- 160,2
- Ausschüttung 2011	256,7	119,6	+ 137,1
- Steuerabzugsbeträge	0,0	1,3	- 1,3
Liquiditätsreserve per 31.12.2011	308,9	284,5	-24,4

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2011 lag damit trotz der von 2,0% auf 1,0% reduzierten Ausschüttung um T€ 24,4 unter Plan.

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2011

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	428,4	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64,4	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4,8</u>	497,6
abzüglich		
2. Rückstellungen	5,7	
3. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54,8	
Sonstige Verbindlichkeiten	152,6	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	213,1
= Liquiditätsreserve per 31.12.2011		284,5

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Laufendes Konto	409,5
Tagesgeldkonto	12,3
Mieter-Kautionskonten	6,6
Summe	428,4

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Mieter, Nebenkosten 2010 (ausgeglichen in 2012)	39,1
Nebenkosten 2011 pauschal (noch nicht abgerechnet)	22,0
Mieter Hu, Miete und Nebenkosten 2007 (ausgeglichen in 2012)	1,7
Sonstiges unter € 500	1,6
Summe	64,4

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Stadtwerke Heidenheim	4,8
Summe	4,8

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden in 2012 ausgeglichen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2011	54,8
Summe	54,8

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in 2012 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	133,4
Finanzamt, Umsatzsteuer November, Dezember 2011	12,6
Mietkautionen	6,6
Summe	152,6

Alle Sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Mietkautionen sowie T€ 6,4 noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks wurden in 2012 ausgeglichen.

3. Ausschüttung 2011

Die Ausschüttung für das Jahr 2011 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 62 im Januar 2012 in Höhe von

€ 1.000

bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio (= **1,00 %**).

4. Steuerliches Ergebnis 2011

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

€ - 46 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 38 für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012

Bei einer Beteiligung in Höhe von DM 105.000 bzw. € 53.685,65 (inkl. 5 % Agio) beträgt der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert zum 01.01.2012 € 24.693 (rd. 46%).

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

6. Kapitalbindung per 31.12.2011

Ein Vergleich der per 31.12.2011 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Angaben im Prospekt (bis 1998) bzw. in der neuen Ergebnisprojektion (ab 1999) bzw. der neuen Prognoserechnung ab 2008 ergibt nachfolgende Aussage zum noch gebundenen Kapital. Sie unterstellt, dass der Zeichner an der Kapitalerhöhung in Höhe von 15 % im Jahr 1996 teilgenommen hat. Die Tabelle gilt für eine Zeichnungssumme von DM 100.000 zzgl. 5 % Agio zzgl. Kapitalerhöhung von DM 15.000 (ohne Agio) = **DM 115.000**.

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Angaben im Prospekt bzw. in der neuen Ergebnisprojektion erfolgt die nachfolgende Darstellung **auf DM-Basis!**

Jahr	Kapitaleinzahlg .(-) Ausschüttungen (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuersatz	Steuerzahlung (-) -erstattung (+)	Gebundenes Kapital (-) Überschuss (+)
	DM	DM	%	DM	DM
1989/ 1990	- 105.000 + 5.500	- 35.682			
1991	+ 5.500	- 1.297			
1992	+ 5.500	- 1.324			
1993	+ 5.500	- 853			
1994	+ 5.750	- 325			
1995	+ 5.750	- 794			
1996	- 15.000 + 5.000	- 35.080 2.115			
1997	+ 5.750	- 329			
1998	+ 5.750	+ 1.000			
1999	+ 5.750	+ 1.306			
2000	+ 4.888	+ 1.498			
2001	+ 4.888	+ 1.315			
2002	+ 5.750	+ 2.302			
2003	+ 5.175	+ 2.570			
2004	+ 5.175	+ 2.738			
2005	+ 5.462	+ 2.381			
2006	+ 5.175	+ 2.702			
2007	+ 4.025	+ 6.445			
2008	+ 2.875	- 4.283			
2009	+ 2.300	+ 136			
2010	+ 2.300	+ 310			
2011	+ 1.150	- 8			
IST	- 15.087	- 53.143	44,31 40 30	+ 23.543 + 21.252 + 15.936	+ 8.456 + 6.165 + 849

Bei einem Vergleich der Ist-Zahlen mit Prospekt (bis 1998), neuer Ergebnisprojektion (bis 2007) und neuer Prognose (ab 2008) ergibt sich bei einem persönlichen durchschnittlichen Steuersatz von 40% zum 31.12.2011 ein Überschuss (d.h. über dem ursprünglichen Kapitaleinsatz liegend) von ca. DM 6.165. Anleger mit einem persönlichen Steuersatz im Bereich des Spitzensteuersatzes erzielten per 31.12.2011 einen Liquiditätsüberschuss von ca. € 8.456. Auch Anleger mit einem durchschnittlichen persönlichen Steuersatz über 30% haben ihr ursprünglich eingesetztes Kapital vollständig zurück erhalten!

1. Informationen zu den Mietverhältnissen

a) BAUHAUS

Die Mietvertragsverlängerung über die gesamte Mietfläche (Altbau und Neubau) bis zum [REDACTED] wurde mit einem Nachtrag vom 25.04./08.05.2012 erzielt. Der Mietzins, der sich bereits zum 01.03.2011 um [REDACTED] erhöht hatte, bleibt dabei unverändert und unterliegt weiterhin den Mietanpassungen entsprechend der weiteren Entwicklung der Lebenshaltungskosten.

Die laufenden Instandhaltungen, Instandsetzungen sowie Erneuerungen der Mietsache wurden mietvertraglich neu geregelt, sodass hier nunmehr eine Kostenbeteiligung des Mieters zu 50%, maximal jedoch auf € 25.000 begrenzt, erfolgen wird.

Nach intensiven Verhandlungen wurde damit eine wesentliche Verlängerung des Mietverhältnisses zu identischen Konditionen bei der Miethöhe und vertretbaren Zugeständnissen hinsichtlich der Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung erreicht. Die bisherige für den Vermieter außerordentlich günstige Regelung (100% Kostentragung seitens des Mieters) war der früheren Vertragskonstellation geschuldet, bei der Bauhaus auch noch als Generalübernehmer die Neubaumaßnahme in 1996 durchführte. Bei Neuabschluss derartiger Mietverträge sind Kostenbeteiligungen von Großmietern bei den Instandhaltungskosten ansonsten unüblich. Bauhaus wurde verpflichtet, Instandsetzungsmaßnahmen am Parkplatz und am Gebäude sowie Wartungen, die nach Altvertrag noch geschuldet sind, durchzuführen.

b) TEDI

Die ehemalige Takko-Mietfläche [REDACTED] konnte bisher nur zum Teil [REDACTED] neu vermietet werden.

Der Mietvertrag mit dem Mieter Tedi wurde ab dem 16.04.2012 über eine feste Laufzeit von [REDACTED] abgeschlossen. Es wurden fünf Optionen zu jeweils drei weiteren Jahren vereinbart. Der Mietzins beträgt [REDACTED] €/m². [REDACTED]

Die Mietfläche musste gemäß der Mieterbaubeschreibung ausgebaut werden. Die geschätzten Investitionskosten in Höhe von [REDACTED] wurden um rund [REDACTED] überschritten. Dies lag insbesondere an dem vorhandenen Untergrund, da sich im Verlauf der Baumaßnahme herausstellte, dass dieser umfangreich überarbeitet werden musste.

Eine zusätzliche Kostenposition, die zu einer weiteren Überschreitung der geschätzten Kosten und somit zur Überschreitung des Budgets um ca. T€ 8,0 führen wird, ist die Lüftungssituation vor Ort. Gemäß den Auflagen aus der Baugenehmigung muss der Verkaufsbereich über ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft verfügen. Auf raumluftechnische Anlagen kann verzichtet werden, wenn die Mietfläche über ausreichend offenbare Fensterflächen zum Lüften verfügt. Ausreichend offenbare Fenster sind jedoch in der Mietfläche nicht vorhanden. Um die Kostenüberschreitung gering zu halten, wurde in Rücksprache mit der Gewerbeaufsicht ein Lüftungskonzept erstellt, welches ohne den Einbau einer teuren Lüftungsanlage auskommt.

Die verbleibende Leerstandsfläche im Erdgeschoss der TOP-Passage beträgt knapp 700 m². Hier steht die Gesellschaft erneut in Vertragsverhandlungen mit einem [REDACTED]. Die Rahmenkonditionen sehen einen [REDACTED] vor. Bei der Mietzinskalkulation wurde seitens der Gesellschaft ein Ausbau der Mietfläche durch den Mieter zugrunde gelegt. Grundsätzlich

besteht auch die Möglichkeit eines Teilausbaus der Fläche durch die Gesellschaft. Hinsichtlich der Kostentragung für die Umbauarbeiten und die damit zusammenhängende finden derzeit Verhandlungen statt.

Diese gestalten sich allerdings langwierig, weil die vom Mieter geforderte zulässige Bodenbelastung nicht problemlos zu realisieren ist, da in Teilbereichen der Fläche eine Fußbodenheizung eingebaut ist. Deshalb ist der Fußboden dort nur mit 500 kg/m² anstatt 1000 kg/m² in den anderen Bereichen belastbar.

c) Thomas Philipps

Ab dem 01.02.2012 erfolgte gemäß mietvertraglicher Regelungen eine Mietanpassung um [REDACTED]. Der Mietvertrag, der noch eine feste Laufzeit bis [REDACTED] hat, wurde durch fristgerechte Optionsausübung seitens des Mieters um [REDACTED] verlängert. [REDACTED]

d) Leerstand

Lage im Objekt	Flächenart	Leerstand in m ²
OG TOP-Passage	Bürofläche	180,00
EG TOP-Passage	Handelsfläche	698,70
OG Möbelhaus	Bürofläche	250,00
Summe		1.128,70

Im Obergeschoss des Baumarktes befindet sich darüber hinaus eine seit 1996 leerstehende Fläche von 2.400 m². Diese ist aufgrund ihrer Lage und insbesondere ihrer schwierigen Zugänglichkeit praktisch nicht vermietbar. Diese wurde auch in unserer Prognoserechnung mit einem Mietwert von 0 € angesetzt. Von dieser Fläche wurden in 2012 150 m² als Lagerfläche für € 1,00/m² vermietet.

Für die Bürofläche im Obergeschoss des Möbelhauses konnte bisher kein neuer Mieter gefunden werden. Für das Obergeschoss der TOP-Passage wurden Gespräche mit Interessenten (z.B. Tanzschule, Second Hand Textilien) geführt, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis führten. Bezüglich der rd. 700 m² im Erdgeschoss verweisen wir auf unsere Ausführungen unter b).

e) Ehem. Tankstellenhäuschen

Das ehemalige Tankstellenhäuschen wurde ab 01.01.2012 an ein Transportunternehmen zur Büronutzung vermietet. Der monatliche Mietzins [REDACTED]. Der Mietvertrag endet zum [REDACTED].

f) Aktuelle Mietübersicht (Stand 31.12.2012)

Mieter	Fläche (m²)	Miete (€ / Jahr)	Laufzeit
Bauhaus GmbH & Co. KG Schwaben	9.765		
BDSK Handels GmbH & Co. KG (Möbelhaus)	8.207		
Thomas Philipps GmbH & Co. KG (Restposten)	1.795		
Zhou Jian Guo Hu Dangju (Restaurant)	594		
TEDi GmbH & Co. KG	362		
MSW Spiel- und Freizeit GmbH	297		
Werbegemeinschaft Ring Center	150		
Gnaier GmbH Spezialitätenbäckerei	103		
Hitzler Manfred (Reinigung)	100		
Brauer Andreas (Imbisswagen/Standfläche)			
Daler Transporte Daler Yeliz (Spediteuer)			
Leerstandsfläche	3.378	-	-
Summe	24.751	1.433.290.20	

2. Neuer Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan, der bei Kauf der Fondsimmobilien maßgeblich war, weist den Standort als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 aus. Großflächige Einzelhandelsbetriebe waren seinerzeit ohne Einschränkungen zulässig.

Die Stadt Heidenheim hat den Bebauungsplan geändert und einen neuen Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ aufgestellt. Nach diesem wird der Standort als Sondergebiet SO 1 festgesetzt. Zulässig sind dort nur noch ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 11.000 m² und ein Bau- und/oder Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 9.000 m². Zentrenrelevante Randsortimente, die bislang uneingeschränkt zulässig waren, sind bis auf 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, höchstens jedoch auf 800 m².

Bereits während des B-Planverfahrens hatte der Fachanwalt der Gesellschaft Bedenken gegen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Sortimentsbeschränkungen, Einschränkungen der Verkaufsflächen) vorgebracht, die allerdings zurückgewiesen wurden.

Des Weiteren wurden diverse Verfahrensfehler seit Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Heidenheim gerügt, um eine Heilung durch Zeitablauf zu verhindern. Diese Rüge kommt erst zum Tragen, wenn die Gesellschaft auf dem Grundstück Nutzungsänderungen verwirklichen will, die mit dem aktuellen Bebauungsplan nicht vereinbar sind und bedürfen dann ggfs. einer gerichtlichen Klärung.

Aufgrund der festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente sind wir auch eingeschränkt bei den Vermietungsaktivitäten insbesondere der rd. 700m² Handelsfläche in der TOP-Passage.

3. Wirtschaftliches Ergebnis 2012

a) Laufende Rechnung 2012 (Hochrechnung)

Ein wegen der fortgeschrittenen Zeit weitgehend gesicherter Soll-Ist-Vergleich ergibt folgendes Bild für das Geschäftsjahr 2012. Der Soll-Ist-Vergleichsrechnung liegt dabei die im Geschäftsbericht 2006/2007 aufgestellte Prognose zugrunde.

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung*
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.499,6	1.414,4	- 85,2
Zinseinnahmen	10,7	3,0	- 7,7
Einnahmen	1.510,3	1.417,4	- 92,9
Tilgung	461,8	461,8	
Zinsen	<u>550,1</u>	<u>550,1</u>	
Annuität	1.011,9	1.011,9	0,0
Reparaturaufwand	79,3	131,2	- 51,9
Nebenkosten	79,4	54,1	+ 22,8
Jahresabschlusskosten	5,5	6,7	- 1,2
Verwaltungskosten	52,8	52,8	0,0
Sonstige Kosten	0,0	0,0	0,0
Ausgaben	1.228,9	1.256,7	- 27,8
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 92,9
Ausgabenminderung			- 27,8
Liquiditätsminderung			- 120,7
Informatorisch:			
Darlehensstand 31.12.2012	9.219,1	9.219,1	0

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

Die Mieteinnahmen erreichen die Werte der Prognose nicht. Ursache waren die fehlenden Mieteinnahmen der ehemaligen Restfläche TAKKO (ca. 700 m²), die auch in 2012 noch nicht neu vermietet werden konnte.

Im Reparaturaufwand von T€ 131 sind rund

b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 (Hochrechnung)

	gem. Prognose	gem. Hochrechnung	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 31.12.2011	308,9	284,5	- 24,4
+ Summe Einnahmen 2012	1.510,3	1.417,4	- 92,9
- Summe Ausgaben 2012	1.228,9	1.256,7	- 27,8
= Zwischensumme	590,3	445,2	- 145,1
- Ausschüttung 2012 i.H.v. 1,0 %	256,7	128,0	128,7
- Steuerabzugsbeträge	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	333,6	317,2	-16,4

c) Ausschüttung 2012 in Höhe von 1,0 %

Die Ausschüttung für das Jahr 2012 erfolgt aufgrund der geringeren Mieteinnahmen und statt in Höhe der prognostizierten 2 % **in Höhe von 1,0 %** des Zeichnungsbetrags ohne Agio.

Die Liquiditätsreserve nach Ausschüttung per 31.12.2012 liegt dann voraussichtlich um ca. T€ 16,3 unter Plan.

Die Ausschüttung erfolgt mit der Versendung dieses Geschäftsberichts.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2010

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von max. 39,03 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt a:

	Stimmen	
Gesamtanzahl der Stimmen	10.083	39,03 %
abzügl. Stimmenthaltungen	2.938	11,37 %
= abgegebene Stimmen:	7.145	27,66 %
davon		
genehmigt:	7.026	98,33 %
nicht genehmigt:	119	1,67 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt b:

	Stimmen	
Gesamtanzahl der Stimmen	10.083	39,03 %
abzügl. Stimmenthaltungen	2.986	11,56 %
= abgegebene Stimmen:	7.097	27,47 %
davon		
genehmigt:	6.378	89,87 %
nicht genehmigt:	719	10,13 %

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt c:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	10.083	39,03 %
abzügl. Stimmenthaltungen	115	0,45 %
= abgegebene Stimmen:	9.968	38,58 %
davon		
genehmigt:	9.968	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2011 bestellt.

1. Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA	Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		5.934		5.682,77
1. Sachanlagen	64.441,02	5.934		
B. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	4.779,11	21	9.706.865,20	10.169
2. Sonstige Vermögensstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	428.411,57	504	54.787,42	17
3. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00			152.595,61	282
C. NICHT DURCH VERMÖGENSINLAGEN GEDECKTE VERLUSTANTEILE				
1. Komplementärkapital	0,00	0		
2. Kommanditkapital	12.705.986,71	12.706		
3. Kapitalrücklage (Agio)	552.923,05	552		
	13.258.309,76	11.294		
4. Ausschüttungen	11.413.475,85	2		
5. sonstige Entnahmen	3.705,43	5.921		
6. Bilanzverlust	5.963.918,75			
		10.473	9.919.931,00	10.473
			9.919.931,00	

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2011

	2011 €	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.425.132,06	1.487
2. sonstige betriebliche Erträge	9.822,84	25
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 634.413,00	- 634
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 253.767,13	- 162
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.830,30	1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>551.561,28</u>	- <u>576</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	43,79	141
8. sonstige Steuern	- <u>42.522,20</u>	- <u>42</u>
9. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 42.478,41	99
10. Verlustvortrag	- <u>5.921.440,34</u>	- <u>6.020</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>5.963.918,75</u></u>	- <u><u>5.921</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01. €	zum 31.12. €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.425.132,06	39.112,00 -	48.745,98	1.418.498,08
Zinsen und ähnliche Erträge	4.830,30	0,00	0,00	4.830,30
Sonstige Erträge	9.822,84	150,69	2.068,63	9.042,16
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.665,77	266.530,85	269.196,62
	<u>1.439.785,20</u>	<u>41.928,46</u>	<u>219.853,50</u>	<u>1.701.567,16</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	634.413,00	0,00	0,00	634.413,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551.561,28 -	20.861,43	0,00	530.699,85
Grundsteuer	42.522,20	0,00	0,00	42.522,20
Sonstige Aufwendungen	253.767,13	19.505,51 -	48.326,26	224.946,38
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.643,18	34.473,83	37.117,01
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	17.708,65	215.170,62	232.879,27
	<u>1.482.263,61</u>	<u>18.995,91</u>	<u>201.318,19</u>	<u>1.702.577,71</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- <u>42.478,41</u>			
		<u>22.932,55</u>	<u>18.535,31</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>1.010,55</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 SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim 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 ordnungsmäßiger 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.

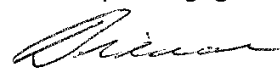
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 22. August 2012



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2011



	1991			1992		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.602,6	1.840,7	238,1	1.556,6	1.912,1	355,5
+ Einnahmen	3.195,1	3.262,4	67,3	3.264,4	3.375,0	110,6
- Ausgaben	- 2.040,5	- 1.990,4	50,1	- 2.046,5	- 2.272,9	- 226,4
- Ausschüttung	- 1.200,6	- 1.200,6	0,0	- 1.200,6	- 1.200,6	0,0
- anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.556,6	1.912,1	355,5	1.573,9	1.813,6	236,5

	1993			1994		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.573,9	1.813,6	239,7	1.613,7	2.014,4	400,7
+ Einnahmen	3.289,5	3.340,9	51,4	3.340,3	3.287,7	- 52,6
- Ausgaben	- 2.049,1	- 1.939,5	109,6	- 2.061,6	- 1.959,8	101,8
- Ausschüttung	- 1.200,6	- 1.200,6	0,00	- 1.255,2	- 1.255,2	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	- 0,2	0,0	0,0	- 0,7
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.613,7	2.014,4	400,5	1.637,2	2.087,1	449,2

	1995			1996		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme		2.087,1	449,9	1.720,0	2.069,5 2.729,8	349,5
	1.637,2					
+ Einnahmen	3.404,8	3.309,3	- 95,5	3.415,1	4.650,7	1.235,6
- Ausgaben	- 2.066,8	- 2.071,6	- 4,8	- 2.067,0	- 2.571,4	- 504,4
- Ausschüttung	- 1.255,2	- 1.255,1	0,1	- 1.255,2	- 1.170,8	84,4
- anrechenbare Steuern	0,0	- 0,2	- 1,2	0,0	- 0,1	- 0,1
- Anschaffungen				0,0	- 912,1	- 912,1
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.720,0	2.069,5	348,5	1.812,9	4.795,6	252,9

V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2011



	1997			1998		
	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	1.812,9	4.795,6 3.011,0	2.982,7	1.129,1	762,3	-366,8
+ Einnahmen	3.484,5	3.205,7	- 278,8	3.585,2	3.549,1	-36,1
- Ausgaben	- 2.913,1	- 2.049,9	863,2	-2.085,5	-2.277,8	-192,3
- Ausschüttung	- 1.255,2	- 1.242,6	12,6	-1.255,2	-1.255,2	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Sondermaßnahme		- 6.957,5			41,6	
- Anschaffungen	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.129,1	762,3	3.579,7	1.373,6	816,7	- 598,5

	1999			2000		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang + Sondermaßnahme	816,7	816,7 0,0	0,00	815,3	886,5	71,2
+ Einnahmen	3.408,2	3.495,3	87,1	3.405,0	3.438,8	33,8
- Ausgaben	-2.154,5	-2.150,1	4,4	-2.516,7	-2.408,0	108,7
- Ausschüttung	-1.255,1	-1.255,1	0,0	-1.066,9	-1.066,9	0,0
- anrechenbare Steuern	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
- Anschaffungen	0,0	-21,0	-21,0	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	815,3	886,5	70,3	636,7	850,3	213,6

	2001			2002		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	636,7	850,3	213,6	251,6	403,3	151,7
+ Einnahmen	3,446,8	3,511,1	64,3	1.807,8	1.829,3	21,4
- Ausgaben	-2.524,6	2.505,8	18,8	-1.291,0	-1.209,6	81,4
- Ausschüttung	- 1.066,9	-1.066,9	0,0	-545,5	-641,7	-96,3
Spende 2001 / Sondermaßnahme 2002	0,0	-0,1	-0,1	0,0	- 5,8	- 5,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	492,1	788,7	296,6	222,9	375,4	152,4

	2003			2004		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	222,9	375,4	152,4	215,1	352,0	136,9
+ Einnahmen	1.836,7	2.041,1	204,4	1.860,3	1.910,0	49,7
- Ausgaben	-1.299,0	-1.486,9	187,8	-1.302,8	-1.267,1	35,7
- Ausschüttung	-545,5	-577,5	32,0	-545,5	-577,6	- 32,1
Spende	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	215,1	352,0	136,9	227,1	417,3	190,2

	2005			2006		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	227,1	417,3	190,2	247,5	423,7	176,2
+ Einnahmen	1.903,1	1.886,6	- 16,5	1.949,6	1.851,9	- 97,7
- Ausgaben	- 1.305,2	- 1.270,4	34,8	1.312,2	1.323,9	- 11,7
- Ausschüttung	- 577,5	- 609,7	- 32,2	577,5	577,5	0,0
Spende	0,0	0,1	- 0,1	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	247,5	423,7	176,2	307,4	374,2	66,9

	2007			2008		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	307,4	374,2	66,8	386,2	*581,7	195,5
+ Einnahmen	1.977,8	1.946,0	-31,8	2.022,8	1.624,6	-398,2
- Ausgaben	1.321,5	1.289,3	32,2	1.469,8	1.600,8	-131,0
- Ausschüttung	577,5	*449,2	+ 128,3	641,7	*320,8	+320,9
Steuerabzug	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	- 0,4
= Liquiditätsreserve Jahresende	386,2	*581,7	195,5	297,5	284,2	- 13,3

* Da die Ausschüttung 2007 erst in 2008 ausbezahlt wurde, weichen diese Zahlen von den Jahresabschlüssen 2007 und 2008 ab.

V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2011



	2009			2010		
	Soll lt. Ergebnis-projektion	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	297,4	284,2	- 13,3	238,7	236,3	- 15,9
+ Einnahmen	2.060,5	1.453,7	- 44,8	1.510,3	1.436,8	- 73,5
- Ausgaben	1.477,5	1.244,7	- 23,0	1.224,0	1.141,4	+ 82,6
- Ausschüttung	641,7	256,7	0,0	256,7	256,1	+ 0,6
Steuerabzug	0,0	0,2	- 0,2	0,0	0,3	- 0,3
= Liquiditätsreserve Jahresende	238,7	236,3	- 15,9	281,8	275,3	- 6,5

	2011		
	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	281,7	275,3	- 6,4
+ Einnahmen	1.510,3	1.386,5	- 123,8
- Ausgaben	1.226,4	1.256,4	-30,0
- Ausschüttung	256,7	119,6	+137,1
Steuerabzug	0,0	1,3	-1,3
= Liquiditätsreserve Jahresende	308,9	284,5	- 24,4

Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 51.129 (DM 100.000) zzgl. 5 % Agio

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt (1) bzw. Ergebnisprojektion (2) bzw. Prognose (3)	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung
	DM	DM	DM
Summe 1989 – 1998 (bezogen auf das Kapital vor Kapitalerhöhung)	- 33.998 (1)	-73.770 (1)	- 39.772
1999	731 (2)	1.143 (1)	
2000	565 (2)	1.310 (1)	
2001	824 (2)	1.150 (1)	
Zw.-Summe	2.120	3.603	
	€	€	€
Übertrag	1.084	1.842	
2002	684 (2)	1.029 (1)	
2003	824 (2)	1.150 (1)	
2004	979 (2)	1.225 (1)	
2005	1.221 (2)	1.065 (1)	
2006	1.464 (2)	1.209 (1)	
2007	1.649 (2)	2.884 (1)	
2008	1.331 (2)	- 1.916 (1)	
2009	1.496 (2)	136 (1)	
2010	400 (3)	139 (2)	
2011	451 (3)	- 4 (3)	
Summe 1999-2011	11.583	8.759	- 2.824

Bedingt durch die Sondermaßnahmen in den Jahren 1996 und 1997 können die Werte des Emissionsprospektes nicht mehr als Vergleichsmaßstab für die tatsächlich erzielten Ergebnisse herangezogen werden. Für den Zeitraum ab 1999 wurde eine neue Ergebnisprojektion erstellt, deren Werte bis zum Ende des Projektionszeitraums 2009 als Vergleichsmaßstab dienen. Ab 2010 dienen die im Geschäftsbericht 2006/2007 abgedruckte Prognosewerte als Vergleich.

Für die Jahre 1995 bis 1999 wurde im Jahr 2001 eine steuerliche Betriebsprüfung durchgeführt. Änderungen der Ergebnisse in 1996 und 1997 von zusammen – DM 221 führen zu dem ausgewiesenen kumulierten Ergebnis 1989 bis 1998. Das Ergebnis 1999 änderte sich durch die Betriebsprüfung um DM 98 auf DM 1.143.

Ab 1999 wird als Basis für die Berechnung der steuerlichen Ergebnisse das Kapital der Gesellschaft nach Kapitalerhöhung (=DM 25.391.000) herangezogen.

Für die Jahre 2000 bis 2004 wurde in den Jahren 2005 und 2006 eine steuerliche Betriebsprüfung durchgeführt. Diese führte zu den ausgewiesenen geänderten steuerlichen Ergebnissen für die Jahre 2003 und 2004 (per Saldo Erhöhung um € 322; siehe auch Ziff.

II.1 des Geschäftsberichts 2006). Wegen des steuerlichen Ergebnisses 2011 wird auf Ziff. I.4. dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2008-2009 stattfindenden steuerlichen Ausprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

15.01.2013





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