



Immobilien-Fonds Nr. 18

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

**SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG**



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2012	4
1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2012	4
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung	4
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	4
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012	6
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012.....	7
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	7
3. Ausschüttung 2012.....	9
4. Steuerliches Ergebnis 2012	9
5. Erbschaftsteuerlicher und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012	9
6. Kapitalbindung per 31.12.2012	9
II. Aktuelle Informationen.....	11
1. Informationen zu den Mietverhältnissen.....	11
a) BAUHAUS	11
b) TEDI	11
c) Thomas Philipps	11
d) Leerstand.....	11
e) Ehem. Tankstellenhäuschen.....	12
f) Aktuelle Mietübersicht (Stand 01.11.2013).....	12
2. Verkaufsaktivitäten:	12
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2011	13
IV. Jahresabschluss 2012.....	14
1. Bilanz zum 31.12.2012	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2012	15
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	16
4. Bestätigungsvermerk 2012	17
V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1991 – 2012	18
VI. Steuerliche Ergebnisse 1989 – 2012	22

1. Laufende Rechnung vom 01.01.- 31.12.2012

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	1.435,3	- 64,3
Sonstige Einnahmen	10,7	2,7	- 8,0
Einnahmen	1.510,3	1.438,0	- 72,3
Zinsen	524,2	525,9	- 1,7
Tilgung	<u>487,7</u>	<u>487,7</u>	<u>0,0</u>
- Annuität	1.011,9	1.013,6	-1,7
Instandhaltung	79,3	124,8	-45,5
Nebenkosten	79,4	86,5	- 7,1
Jahresabschlusskosten	5,5	5,8	- 0,3
Verwaltungskosten	52,8	52,7	+ 0,1
Ausgaben	1.228,9	1.283,4	- 54,5
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 72,3
Ausgabenmehrerung			- 54,5
Liquiditätsminderung			- 126,8
Darlehensstand 31.12.2012	9.919,2	9.219,1	+ 0,1

* 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 vereinbart.

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 64,3

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 insgesamt Mehrmieteinnahmen in Höhe von T€ 54,9. Dies liegt u.a. an der Vermietung an den Mieter TEDI (auf der Teilfläche von 362 m² der ehem. Mietfläche von Takko von 1.156 m²), der zum 01.02.2012 erfolgten Mietanpassung beim Mieter Thomas Philipps sowie der temporären Vermietung des ehem. Tankstellenhäuschens. Zudem konnten Umsatzmieten aus den Jahren 2010 und 2011 beim Mieter des Restaurants (T€ 13,9) nach langwierigen Verhandlungen mit dem Mieter vereinnahmt werden.

Das gegenüber der Prognose dennoch schlechtere Ergebnis beruht auf dem Teilflächenleerstand der ehemaligen Mietfläche von Takko.

Sonstige Einnahmen: Mehreinnahmen T€ 5,6

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus konnten die in der Prognose kalkulierten Zinseinnahmen nicht erreicht werden. Den Festgeldzinsen (T€ 3,1) sind die Kosten des Geldverkehrs (T€ 0,5) gegenüberzustellen.

Annuität: Mehrausgaben T€ 1,7

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

Instandhaltung: Mehrausgaben T€ 45,5

Im Geschäftsjahr 2012 fielen als Sondermaßnahme die Umbaukosten der Mietfläche von [REDACTED].

Die Gesamtkosten der Instandhaltung in Höhe von T€ [REDACTED] gliedern sich wie folgt auf:

	T€
Sanierung Porenbetonwand, [REDACTED]	16,8
Dipl. Ing. Birzele (Div. Umbau-/Reparaturmaßnahmen 2012)	10,2
Austausch Heizregister, Mömax	3,2
Isolierung Heizraum, Mömax	2,1
Abwasserleitung, MSW, Restaurant	1,6
Außenbeleuchtung, TOP-Passage	1,6
Reparatur Hauptwasseranschluss, Thomas Philipps	1,1
Sonstige Reparaturen (unter T€ 1,0)	11,2
Instandhaltungskosten	
Mülleinhausung	5,5
abzgl. Versicherungserstattung Hagelschaden / Bauhaus	-14,2
Summe	

Von den Gesamtkosten für die Instandhaltung in Höhe von [REDACTED] ist die Kostenrückerstattung der Versicherung in Höhe von T€ 14,2 (abzgl. T€ 1,0 Selbstbehalt) für den Hagelschaden am Gebäude des Mieters BAUHAUS abzuziehen. Nach Abzug der Versicherungserstattung ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von [REDACTED]. Hinzu kommen Kosten von T€ 5,5 für eine neu geschaffene Mülleinhausung vor der TOP-Passage als Zugang zum Anlagevermögen. Damit wurde zum einem eine verbesserte Optik geschaffen, zum anderen wird die Fremdnutzung der früher leicht zugänglichen Müllbehälter verhindert.

Nebenkosten: Mehrausgaben T€ 7,1

	T€
Nicht umlagefähige Nebenkosten	74,5
Rechtsberatung	4,6
Periodenfremde Aufwendungen	4,5
Sonstige Kosten	0,6
TEDI Kosten Leerstand bzw. Neuvermietung	2,3
Summe	86,5

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten ergeben sich aus Kostenpositionen wie z. B. Grundsteuer und Versicherung, die auf einige Mieter nicht oder nicht vollständig umgelegt werden können und aus auf Leerstandsflächen entfallende Kostenanteile.

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	laut neuer Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2012	308,9	284,5	- 24,4
+ Summe Einnahmen 2012	1.510,3	1.438,0	- 72,3
- Summe Ausgaben 2012	1.228,9	1.283,4	- 54,5
= Zwischensumme	590,3	439,1	- 151,2
- Ausschüttung 2012	256,7	128,1	+ 128,6
- ZAST , Soli 2012	0,0	0,8	- 0,8
Liquiditätsreserve per 31.12.2012	333,6	310,2	- 23,4

Aufgrund der Einnahmenminderung und der Ausgabenmehrung von zusammen T€ 126,8 erfolgt in 2012 eine Reduzierung der Ausschüttungen von 2,0% auf 1,0% p.a.

Die Liquiditätsreserve per 31.12.2012 lag damit trotz der von 2,0% auf 1,0% reduzierten Ausschüttung um T€ 23,4 unter Plan.

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2012

	T€	T€
1. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	475,9	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69,5	
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	545,4
abzüglich		
2. Rückstellungen	5,8	
3. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	160,4	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	235,2
= Liquiditätsreserve per 31.12.2012		310,2

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Tagesgeldkonto	448,1
Lfd. Konto	21,2
Mieter-Kautionskonten	6,6
Summe	475,9

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Nebenkosten 2012 pauschal (noch nicht abgerechnet)	41,0
div. Mieter, Nebenkosten 2010 (ausgeglichen in 2012)	26,5
Mieter Hu, Miete und Nebenkosten 2007	1,4
Sonstiges unter € 500	0,5
Summe	69,4

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2012	65,6
Summe	65,6

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis auf einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von T€ 1,0 wurden in 2013 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	134,5
Finanzamt, Umsatzsteuer November, Dezember 2012	19,3
Mietkautionen	6,6
Summe	160,4

Alle Sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Mietkautionen sowie T€ 8,4 noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks wurden in 2013 ausgeglichen.

3. Ausschüttung 2012

Die Ausschüttung für das Jahr 2012 erfolgte mit Gesellschafterrundschriften Nr. 63 im Januar 2013 in Höhe von

€ 1.000

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

4. Steuerliches Ergebnis 2012

Für eine „Musterbeteiligung“ in Höhe von DM 105.000 (incl. Agio) zuzüglich der Musterkapitalerhöhung von DM 15.000, insgesamt DM 120.000 (= € 61.355,03) beträgt das steuerliche Ergebnis

€ 126 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und

€ 15 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 € 18.855 (rd. 35%).

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

6. Kapitalbindung per 31.12.2012

Ein Vergleich der per 31.12.2012 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 120.000**.

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			
2012	+ 1.150	+ 275			
IST	- 13.937	- 52.868	44,31 40 30	+ 23.426 + 21.147 + 15.860	+ 9.489 + 7.210 + 1.923

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 31.12.2012 ein Überschuss (d.h. über dem ursprünglichen Kapitaleinsatz liegend) von ca. DM 7.210. Anleger mit einem persönlichen Steuersatz im Bereich des Spitzensteuersatzes erzielten per 31.12.2012 einen Liquiditätsüberschuss von ca. DM 9.489. Ein Anleger mit einem durchschnittlichen persönlichen Steuersatz von 30% erzielte DM 1.923.

1. Informationen zu den Mietverhältnissen

a) BAUHAUS

Wie bereits im Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2011 berichtet, wurde das Mietverhältnis mit BAUHAUS [REDACTED] verlängert, wobei der Mietzins, der sich bereits zum 01.03.2011 um 7,75% erhöht hatte, unverändert blieb. Die Miete unterliegt unverändert der Indexierung und ist somit an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt.

b) TEDI

Die ehemalige Takko-Mietfläche mit einer Größe von 1.156 m² konnte teilweise (362 m²), wie bereits ausführlich im Bericht über das Geschäftsjahr 2011 dargestellt, an TEDI vermietet werden. Der Vertrag ist mit einer festen Laufzeit [REDACTED] und endet zum [REDACTED]. Dem Mieter wurden fünf Optionen zu jeweils drei weiteren Jahren gewährt.

Die verbleibende Leerstandsfläche im Erdgeschoss der TOP-Passage beträgt knapp 700 m². Hier stand die Gesellschaft in Vertragsverhandlungen mit einem namhaften Betreiber für einen Fachmarkt für Tierbedarf. Der Fachmarkt sollte im Rahmen eines Franchisesystems betrieben werden. Nahezu alle Rahmenbedingungen waren bereits ausgehandelt. Der Franchisegeber hat sich jedoch schlussendlich leider gegen den Standort entschieden, da der vorgesehene Franchisenehmer ausgefallen ist und kein Ersatz gefunden werden konnte.

c) Thomas Philipps

Der Mietvertrag mit dem Sonderpostenmarktbetreiber Thomas Philipps hatte eine feste Laufzeit bis zum [REDACTED] und bot dem Mieter eine Verlängerungsoption [REDACTED]. Zur Standortsicherung wurde bereits im Laufe des Jahres 2012 mit dem Mieter im Rahmen eines Nachtrags eine vorzeitige Optionsausübung vereinbart. Das Mietverhältnis hat sich damit um [REDACTED] und hat nun eine Laufzeit bis [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 Handelsfläche im Erdgeschoss der TOP-Passage verweisen wir auf unsere Ausführungen unter b) und ergänzen diese wie folgt: Es wurden Verhandlungen mit einem Interessenten für Babybekleidung geführt, die jedoch u.a. aufgrund des geänderten Bebauungsplans und der damit einhergehenden Sortimentsbeschränkungen (max. 10% zentrenrelevante Randsortimente sind nur noch zulässig) zu keinem positiven Ergebnis führten. Hierüber hatten wir bereits im letzten Geschäftsbericht ausführlich berichtet. Es wird jedoch weiterhin mit großem Engagement nach einem neuen Mieter, der nicht unter die

Sortimentsbeschränkung fällt, gesucht. Die Vermarktung der Fläche erfolgt derzeit über das Internetportal Immobilienscout 24 sowie über Vermietungsschilder, Mailings, Makler und Direktansprachen.

e) Ehem. Tankstellenhäuschen

Das ehemalige Tankstellenhäuschen wurde ab 01.01.2012 an ein Transportunternehmen zur Büronutzung vermietet. Der monatliche Mietzins beträgt € 250,00. Der Mietvertrag endete durch Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen zum 31.03.2013. Im Rahmen eines Mahnverfahrens wurden die offenen Mietforderungen in Höhe von € 558,50 geltend gemacht.

f) Aktuelle Mietübersicht (Stand 01.11.2013)

Mieter	Fläche (m ²)	Miete (€ / Jahr)	Laufzeit
Bauhaus GmbH & Co. KG Schwaben	9.765		
BDSK Handels GmbH & Co. KG (Möbelhaus)	8.172		
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)			
Leerstandsfläche	1.129	-	-
Summe	22.467	1.434.063,00	

2. Verkaufsaktivitäten:

Die Geschäftsleitung prüft laufend die Möglichkeit der Veräußerung der Immobilie. Diesbezüglich wurden an zwei Interessenten Exposés übermittelt. Hieraus ergab sich jedoch bislang kein weiterführendes Interesse.

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2011

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 39,66 % 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	10.248	39,66 %
abzügl. Stimmenthaltungen	3.002	11,62 %
= abgegebene Stimmen:	7.246	28,04 %
davon		
genehmigt:	7.171	98,96 %
nicht genehmigt:	75	1,04 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt b:

	Stimmen	
Gesamtanzahl der Stimmen	10.248	39,66 %
abzügl. Stimmenthaltungen	3053	11,82 %
= abgegebene Stimmen:	7.195	27,85 %
davon		
genehmigt:	7120	98,96 %
nicht genehmigt:	75	1,04 %

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt c:

	Stimmen	Prozent
Gesamtanzahl der Stimmen	10.248	39,66 %
abzügl. Stimmenthaltungen	60	0,23 %
= abgegebene Stimmen:	10.188	39,43 %
davon		
genehmigt:	9.131	89,63 %
nicht genehmigt:	1.057	10,37 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2012 bestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.Januar bis zum 31.Dezember 2012

	2012 €	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	1.466.296,45	1.425
2. sonstige betriebliche Erträge	41.577,19	10
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 634.688,00	- 634
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 294.764,05	- 254
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.170,67	5
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 525.929,05	- 552
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	55.663,21	0
8. sonstige Steuern	- 42.522,27	- 43
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13.140,94	- 43
10. Verlustvortrag	- 5.963.918,75	- 5.921
11. Bilanzverlust	- 5.950.777,81	- 5.964

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.12 €	zum 31.12.12 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	1.466.296,45	54.981,86 -	62.125,37	1.459.152,94
Zinsen und ähnliche Erträge	3.170,67	0,00	0,00	3.170,67
Sonstige Erträge	41.577,19	0,00	0,33	41.577,52
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	6.258,79	275.228,93	281.487,72
	<u>1.511.044,31</u>	<u>61.240,65</u>	<u>213.103,89</u>	<u>1.785.388,85</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	634.688,00	0,00	0,00	634.688,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	525.929,05	0,00	0,00	525.929,05
Grundsteuer	42.522,27	0,00	0,00	42.522,27
Sonstige Aufwendungen	294.764,05	48.326,26 -	61.517,92	281.572,39
bezahlte Vorsteuer	0,00	7.364,82	40.592,49	47.957,31
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	12.610,30	209.450,06	222.060,36
	<u>1.497.903,37</u>	<u>68.301,38</u>	<u>188.524,63</u>	<u>1.754.729,38</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>13.140,94</u>			
		- <u>7.060,73</u>	<u>24.579,26</u>	
Gewinn nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>30.659,47</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 SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim 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 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.

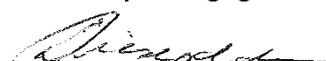
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 27. Juni 2013



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

	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	1.637,2	2.087,1	449,9	1.720,0	2.069,5 2.729,8	349,5
+ 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 – 2012



	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 – 2012



	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			2012		
	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung	Soll lt. Prognose	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	281,7	275,3	- 6,4	308,9	284,5	- 24,4
+ Einnahmen	1.510,3	1.386,5	- 123,8	1.510,3	1.438,0	- 72,3
- Ausgaben	1.226,4	1.256,4	-30,0	1.228,9	1.283,4	- 54,5
- Ausschüttung	256,7	119,6	+137,1	256,7	128,1	+ 128,6
Steuerabzug	0,0	1,3	-1,3	0,0	0,8	- 0,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	308,9	284,5	- 24,4	333,6	310,2	- 23,4

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 <small>(bezogen auf das Kapital vor Kapitalerhöhung)</small>	- 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 (2)	
2012	614 (3)	141 (2)	
Summe 1999-2012	12.197	8.900	- 3.297

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 abgedruckten 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.

05.12.2013









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