



Immobilien-Fonds Nr. 25

TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt Leipzig-Portitz KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Vorabbericht über das Geschäftsjahr 2011



I. Umbau des Einkaufszentrums Portitz-Treff.....	5
1. Allgemeines	5
2. Umbau des Einkaufszentrums „Portitz-Treff“ / Neues Flächenkonzept / Finanzierung.....	6
a) Bauabschnitt 1	6
b) Bauabschnitt 2 - Food –Court u.a.	9
c) Bestandsflächen	9
d) Aktueller Mieterbesatz und Mieteinnahmen nach Umbau.....	11
e) Vermietungsergebnis / Bewertung	12
f) Parkplatzsanierung / Autobahnausbau.....	12
g) Bauablauf	13
h) Gesamtkosten des Umbaus und Finanzierung.....	14
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2010	16
1. Laufende Rechnung vom 01.01.-31.12.2010	16
a) Laufende Rechnung 2010.....	16
b) Soll – Ist– Vergleich	18
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	19
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve.....	19
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2010.....	19
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen.....	20
3. Ausschüttung 2010.....	21
4. Steuerliches Ergebnis 2010	21
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011	21
6. Zweitmarkt.....	21
7. Kapitalbindung.....	22
III. Aktuelle Informationen.....	23
1. Wirtschaftliches Ergebnis 2011 (Hochrechnung).....	23
a) Laufende Rechnung 2011.....	23
b) Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 (Hochrechnung):	24
c) Steuererstattung Veranlagungsjahr 2011	24
2. Tilgungsreduzierung ab 01.01.2012.....	25
3. Ausblick	25

IV. Jahresabschluss 2010.....	26
1. Bilanz zum 31.12.2010	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis zum 31.12.2010	27
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	28
4. Bestätigungsvermerk 2010	29
V. Gesellschafterbeschlüsse 2008 und 2009	30
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2010	32
VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2010	35

I. Umbau des Einkaufszentrums Portitz-Treff



1. Allgemeines

Dieser Geschäftsbericht für 2010 mit Vorabinformationen zum bereits abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 beginnt, entgegen des Ihnen bekannten Aufbaus der bisherigen Geschäftsberichte, nicht mit der Gegenüberstellung der erwirtschafteten zu den prospektierten Zahlen. Dieser Vergleich und die hierbei zu erläuternden Abweichungen sind in den Jahren 2010 und 2011 ganz massiv von dem Umbau und der Um- und Neuvermietung Ihres Fachmarktzentrum „Portitz-Treff“, bei dem praktisch nichts mehr so ist, wie es noch Ende 2009 war, geprägt. Deshalb werden diesem Bericht die Auswirkungen und die Geschehnisse in den letzten rd. 18 Monaten seit dem letzten Rundschreiben vorangestellt. Der Grund für die sehr späte Erstellung dieses Geschäftsberichtes liegt in der von der Geschäftsführung des Fonds schon im November 2010 mit Wirkung ab 01.01.2011 bei der finanzierenden Bank beantragten Reduzierung der zu bezahlenden Tilgung, die erst Anfang Juli 2012 rückwirkend ab 01.01.2012 positiv beschieden wurde. Zudem sollte eine weitestmögliche Abrechnung der Umbaumaßnahme vorgestellt werden.

Mit dem Gesellschafterrundschreiben Nr. 30 vom 03.11.2010 wurden Sie über die Umplanung des Portitz-Treff und der hiermit in Verbindung stehenden Neuausrichtung des Fachmarktzentrum nach dem Mietvertragsende mit der SPAR Handels AG zum 29.02.2010, mit dem rd. 75 % der jährlichen Mieteinnahmen wegfielen, umfangreich informiert. Ein notwendiger Gesellschafterbeschluss fand eine Mehrheit von rd. 99,85 % des Kapitals, das sich an der Abstimmung beteiligt hat. Damit wurde die Geschäftsführung beauftragt, die Gesamtmaßnahme durchzuführen und hierfür einen Betrag von rd. € 1,9 Mio. aus dem Eigenkapital der Gesellschaft zu investieren.

Nach Erteilung der Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt am 08.10.2010, die einen Bearbeitungszeitraum von rd. 11 Monaten durch die Behörde benötigte, konnte mit der Aufnahme der Arbeiten begonnen werden. Die Hintergründe für den ungewöhnlich langen Bearbeitungszeitraum durch die Behörde und die städtischen Gremien hatten wir bereits im vorgenannten letzten Rundschreiben ausführlich dargestellt. Die dann relativ schnell in Angriff genommene sukzessive Baudurchführung mit Mietflächenverkleinerungen, -vergrößerungen, Umverlegungen von Mietern und den dabei notwendigen haustechnischen Anpassungen, insbesondere unter Berücksichtigung des Brandschutzes, stellte erhebliche Anforderungen an alle Beteiligten. Speziell die Bestandsmieter benötigten außerordentlich viel Geduld. Sie haben eine schwierige Zeit hinter sich, weil alle Umbauten mit zum Teil erheblichen Gebäudeeingriffen verbunden waren, mit denen massive Lärm- und Schmutzbelastungen einhergingen und das bei notwendigem weiterlaufenden Geschäftsbetrieb. Dieser musste zum Teil sogar bei einigen Mietern kurzzeitig eingestellt werden. In dieser Situation war es zwingend erforderlich, dass die ILG als Eigentümervertreter vor Ort präsent war. Ein Mitarbeiter war deshalb regelmäßig mindestens einmal pro Woche während der gesamten Umbaumaßnahmen vom November 2010 bis Ende 2011 in Leipzig.

Ähnlich wie beim 1. Bauabschnitt gab es auch Verzögerungen in der Bearbeitung und der Erteilung der Baugenehmigung für den 2. Bauabschnitt, mit dem der neue Food-Court und die angrenzenden Flächen neu gestaltet wurden. Zu Ihrer Orientierung, um welche Flächen es sich handelt, verweisen wir auf Seite 5 und 6 dieses Berichtes.

Die Arbeiten des 2. Bauabschnitts konnten deshalb erst am 31.03.2011 beginnen. Demzufolge konnten die Mietflächen erst zwischen dem Juni und November 2011 an die Mieter übergeben werden.

Zu den durch die Umbaumaßnahmen am und im Gebäude entstehenden Belastungen für Mieter und Kunden kamen noch funktionelle Beeinträchtigungen hinzu, die sich durch die eingeschränkte Nutzung des Parkplatzes durch die parallel laufenden Bauarbeiten der Verbreiterung der Bundesautobahn ergaben.

Damit Sie sich einen Eindruck über den Umfang der Bauarbeiten im 1. und 2. Bauabschnitt und über die Massivität des Eingriffs, der durch die Verbreiterung der Autobahn (insbesondere auch während der Bauphase) verschaffen können, haben wir dem begleitenden Gesellschafterrundschreiben einige Bilder als Anlage beigefügt.

2. Umbau des Einkaufszentrums „Portitz-Treff“ / Neues Flächenkonzept / Finanzierung

Der Umbau und das neue Flächenkonzept des Einkaufszentrums „Portitz-Treff“ wurden im Geschäftsbericht 2008/2009 vorgestellt und den Gesellschaftern zur Abstimmung vorgelegt. 99,85 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Gesellschafter haben der Maßnahme zugestimmt.

Der Umbau fand im Zeitraum August 2010 bis März 2011 (Bauabschnitt 1) und April 2011 bis Oktober 2011 (Bauabschnitt 2) statt.

Die für den Umbau veranschlagten Gesamtkosten gemäß dem im Geschäftsbericht 2008/2009 abgedruckten Finanz- und Investitionsplan konnten dabei weitestgehend eingehalten werden (dazu nachfolgend Ziff. 2 h).

Im Zusammenhang mit dem Umbau wurden 15 Mietverträge neu verhandelt und abgeschlossen. Der Vermietungsgrad des Objekts nach Umbau beträgt zur Zeit der Erstellung dieses Geschäftsberichts ca. 96 % der vermietbaren Flächen (siehe auch unter Ziff. 2 d).

a) Bauabschnitt 1

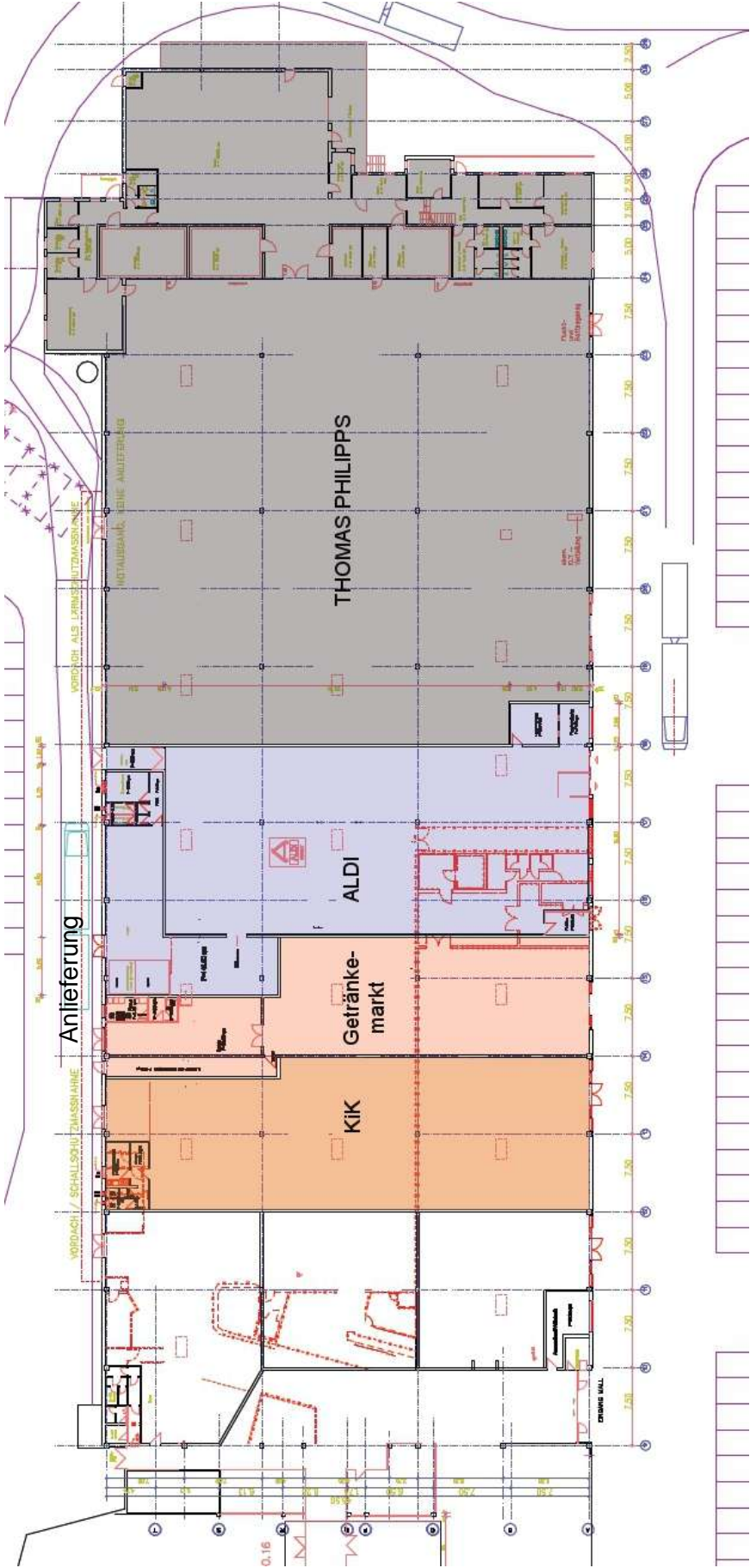
Der Bauabschnitt 1 umfasste die Neuaufteilung der Mietfläche des früheren Hauptmieters SPAR in vier Mietflächen mit vier neuen Kundeneingängen direkt vom Parkplatz für die Ankermieter Thomas Philipps, ALDI, Huster-Getränkemärkte und KIK.

Die Mietflächen wurden am 13.09.2010 an Thomas Philipps, am 04.02.2011 an ALDI, am 14.03.2011 an Huster und am 29.03.2011 an KIK vertragsgemäß übergeben.

Die Ankermieter berichten über eine nach Umbau positive Umsatzentwicklung. Der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps hat am Standort schon immer gute Umsätze erzielt. Thomas Philipps erzielt nach Umbau auf einer Mietfläche, die sich gegenüber früher, als Thomas Philipps noch Untermieter der SPAR-Handels AG war, um ca. 1/3 verkleinert hat, praktisch denselben Umsatz wie vorher. ALDI und KIK bestätigen gegenüber früher deutliche Umsatzsteigerungen auf den neuen Mietflächen.

Dem nachfolgenden Plan sind der neue Flächenzuschnitt und die Mieter des Bauabschnitts 1 zu entnehmen.

Lärmschutzwand ca. 90 m lang und bis 4,00 m hoch



Kundenparkplatz



b) Bauabschnitt 2 - Food –Court u.a.

Die für den Bauabschnitt 2 – Food-Court u.a. - erforderliche Baugenehmigung wurde am 04.04.2011, ca. ½ Jahr nach Erteilung der Genehmigung des Bauabschnitts¹ erteilt. Die neuen Mietflächen wurden am 29.06.2011 an den Handy-Laden, am 26.07.11 an das Obst-/Gemüsegeschäft, am 07.09.11 an den Metzger, am 26.09.11 an den Bäcker, am 02.11.11 an das China-Bistro und am 12.04.2012 an das Nagelstudio übergeben.

Der ursprünglich auf der Bestandsfläche des ehemaligen Kik-Marktes geplante Handyladen wurde in eine wesentlich größere Fläche von 120 m² im Bereich der ehemaligen ALDI-Fläche umdisponiert. Das Geschäft erhielt einen eigenen direkten Eingang zum Kundenparkplatz. Im Ergebnis ist ein repräsentativer neuer e plus⁺ Shop entstanden, in den auch der neue Mieter erheblich investiert hat. Der Mietvertrag hat eine feste Vertragslaufzeit von 5 Jahren. Die Miete beträgt € 1.100 netto monatlich zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Der Mieter übernimmt in Form einer zeitlich befristeten zusätzlichen Investitionsmiete anteilige Investitionskosten des Vermieters in Höhe von ca. T€ 4,9.

c) Bestandsflächen

Auf den Bestandsflächen ergaben sich die nachfolgenden Veränderungen.

aa) TEDI GmbH & Co. KG

Erfreulicherweise ist es gelungen, auf der ehemaligen Fläche von KIK, der sein Geschäft in eine große Fläche des Bauabschnitts 1 verlagert hat, den bekannten Discounter TEDI unterzubringen. Es fielen Investitionskosten, insbesondere für eine neue Kundeneingangsanlage, in Höhe von ca. T€ 5,6 an. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren. Die Eröffnung des neuen Geschäfts fand am 25.10.2011 statt. Das Geschäft wurde von den Kunden sehr gut angenommen.

bb) Neuer Friseur

Mit dem Bestandsfriseur war mehrere Monate lang über den Verbleib im Objekt über das Ende der regulären Mietzeit am 31.03.2012 hinaus verhandelt worden. Schließlich entschied sich der Mieter jedoch zu einer Verlagerung seiner Filiale in einen anderen Stadtteil von Leipzig. Es konnte kurzfristig ein neuer Friseur für das Einkaufszentrum gefunden werden. Dieser wurde auf der Fläche des seit vielen Jahren leerstehenden ehemaligen Eiscafés platziert. Alle wesentlichen Investitionen in die Mietfläche (rd. € 7.500) hat der Mieter vorgenommen. Im Gegenzug wurde ihm eine mietzinsfreie Zeit von einem Jahr zugestanden, die ebenfalls rund € 7.500 entspricht. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 3 Jahren. Die Miete liegt bei 7,00 €/m², das entspricht der Miete des früheren Friseurs.

Mit dem bisherigen Friseur wurde das Mietverhältnis vorzeitig beendet. Bereits im Sommer 2011 hatte dieser einen Rechtsanwalt eingeschaltet, der beauftragt war, eine vorzeitige Beendigung des an sich noch bis 31.03.2012 abgeschlossenen Mietvertrags durchzusetzen. Beweggrund hierfür war, dass der Mieter einen neuen Standort für sein Friseurgeschäft gefunden hatte und nicht bis zum 31.03.2012 für den bisherigen und seinen neuen Standort Miete bezahlen wollte. Formal begründet wurde die vorzeitige Beendigung u.a. mit den Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs infolge des Umbaus und wegen angeblicher Mängel. Das Angebot des Anwalts, gegen Überlassung der Mietkaution zzgl. Zinsen in Höhe von ca. € 4.500 das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden wurde schließlich angenommen. Ein aufwändiges gerichtliches Verfahren, ggf. mit der Notwendigkeit, Sachverständige zu beauftragen, wurde vermieden.

cc) Erweiterung des Asia-Ladens

Erfreulicherweise konnte der Betreiber des bestehenden Geschenkartikel-/Textil-Asialadens für eine Erweiterung seines bestehenden Geschäfts um die benachbarte Fläche des ausgeschiedenen Friseurs gewonnen werden. Die zusätzliche Miete beträgt mtl. € 600 zzgl. Nebenkosten und MwSt.. Die neue Laufzeit des Mietvertrags für die alte und die neue Fläche beträgt einheitlich 5 Jahre.

dd) Erweiterung Schuh-Schlüsseldienst

Der bisherige Betreiber des Toto/Lotto-Geschäfts wollte seine Tätigkeit aufgeben. Bemühungen, andere Betreiber zu finden, waren nicht erfolgreich. Um den Erhalt der für das Einkaufszentrum wichtigen Toto-Lotto-Annahmestelle zu gewährleisten, wurde einer vorzeitigen Vertragsbeendigung und Übertragung der Konzession auf den Mieter des bisherigen Schuh-/Schlüsseldienstes zugestimmt und der ehemalige Laden zurückgebaut. Der Mieter des Schuh-/Schlüsseldienstes erweiterte deshalb sein Sortiment um Toto/Lotto sowie Zeitschriften. Die Miete erhöhte sich gleichzeitig von € 481 auf € 650. Der neue Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren.

ee) Neues Nagelstudio

Für einen Teilbereich der Mall konnte ein neues Nagelstudio gewonnen werden. Die Miete liegt bei netto € 382 monatlich zzgl. Nebenkosten für eine Fläche von ca. 48 m². Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 3 Jahren.

ff) Sonnenstudio

Mit der langjährige Angestellten des bisherigen Mieters, dessen Vertrag am 31.03.2012 auslief, wurde ein neuer Mietvertrag ab 01.04.2012 mit einer festen Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Dem Mieter sind zwei Optionsrechte für Vertragsverlängerungen um insgesamt 5 Jahre eingeräumt. Die bisherige monatliche Miete erhöht sich ab 01.04.2012 um 10 % von bisher € 1.186 auf künftig € 1.304.

gg) Restaurant

Das Restaurant wird von Familie Giannikis geführt. Im Rahmen einer Vertragsverlängerung um weitere 8 Jahre, also bis 31.07.2022, wurde das Mietverhältnis innerhalb des Familienverbundes auf zwei Familienangehörige übertragen. Die Mietkonditionen sind bis auf kleinere Anpassungen im Bereich der Betriebskosten unverändert. Da die Mietfläche über keinen Zugang zur Mall verfügt, werden zukünftig nicht mehr alle die Mall betreffende Nebenkosten auf das Restaurant umgelegt.

hh) Schlecker

Schlecker war weder an einem längerfristigen Vertrag noch an einer angebotenen größeren und attraktiveren Mietfläche im Rahmen der Neukonzeption des Einkaufszentrums interessiert. Stattdessen kündigte Schlecker das seit 1995 bestehende Mietverhältnis zum regulären Vertragsende 31.01.2012. Die Gründe für die Aufgabe des Standorts liegen ausschließlich bei Schlecker. Inzwischen hat das Traditionsunternehmen Insolvenz angemeldet.

Für die Vermietung dieser Fläche wurden neben eigenen Bemühungen auch 2 Makler vor Ort eingeschaltet. Die für die Fläche in der nachfolgenden Aufstellung angesetzte Jahresmiete, die einem Mietzins von ca. € 4,55/m² entspricht, wird dabei voraussichtlich zu erzielen sein.

d) Aktueller Mieterbesatz und Mieteinnahmen nach Umbau

aa) Mieter auf der bisherigen Mietfläche von SPAR und ALDI:

Mieter	MV-Laufzeit	Fläche (m ²)	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)	Anmerkung
Thomas Philipps	31.01.2020	2.800	14.000	168.000	Bestand reduzierte Fläche
ALDI	04.02.2021	960	7.950	95.400	Fläche neu
KiK	28.03.2021	678	5.145	61.740	Fläche neu
GM-Huster	31.03.2021	423	2.990	35.880	neu
Handy-Shop	29.06.2016	120	1.100	13.200	neu
Bäcker	07.09.2016	102	1.500	18.000	Fläche neu
Fleisch-/Wurstwaren	07.09.2016	133	1.000	12.000	neu
Obst/Gemüse	26.07.2016	101	700	8.400	Fläche neu
China-Restaurant	02.11.2016	143	1.100	13.200	Fläche neu
Nagelstudio *	11.04.2015	48	382	4.586	neu
Geldautomat**	31.07.2017	8	150	1.800	Bestand
GESAMT		5.516	36.017	432.206	

* Staffelmiete: ab 7. Monat € 8,00/m², davor reduziert € 7,00/m². Angesetzt wurden € 8,00.

** Vertrag ist noch in Verhandlung

bb) Bestandsmieter/weitere neue Mieter:

Mieter	MV-Laufzeit	Fläche (m ²)	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)	Anmerkung
TEDi GmbH & Co. KG	12.09.2016	478	2.800	33.600	neu
Apotheke	15.01.2016	146	2.345	28.147	Bestand
Restaurant	31.07.2022	356	1.424	17.088	Bestand
Sonnenstudio	31.03.2017	126	1.304	15.648	neuer Mieter
Geschenkartikel	01.12.2016	206	1.400	16.800	Bestand +Flächenerweiterung
Toto-Lotto/Zeitschriften/ Tabak/Schuh-Schlüsseld.	31.12.2016	25	650	7.800	Bestand + Sortimentserweiterung
Blumen	31.03.2013	47	533	6.396	Bestand
Schreibwaren	31.12.2012	48	871	10.452	Bestand
Friseur*	31.12.2014	89	623	*7.476	neu
Junge Mode	17.08.2012	115	650	7.800	Bestand
Leerstand (ehem. Schlecker)**		176	800	9.600	**
GESAMT		1.812	13.400	160.800	

* Mietzahlungsbeginn 01.12.2012, da die erste Jahresmiete mit Investitionskosten des Mieters verrechnet wird;

** Miete kalkuliert

cc) Noch bestehendes Vermietungspotential:

	Fläche (m ²)	angesetzte Miete (€/m ²)	Miete mtl. (€)	Miete p. a. (€)
Ehemalige Fläche Post	157	3,00	471	5.652
GESAMT	157		471	5.652

dd) Zusammenfassung:

	Fläche (m ²)	Mieteinnahmen p.a. (€)
aa) Bisherige Fläche SPAR/ALDI	5.516	432.206
bb) Bestandsmieter/weitere neue Mieter	1.812	160.800
	7.554	593.006
Aktionen und Tagesvermietungen		3.000
GESAMTMIETE		596.006

In der Zusammenfassung und für die Prognoserechnung 2011 – 2015 ist das Mietpotential der Fläche der ehemaligen Post nicht berücksichtigt, da die Fläche schwierig zu vermieten ist.

Die mit der Miete **gewichtete Mietvertragslaufzeit** (gerechnet ab 01.07.2012) **beträgt 6,54 Jahre**.

e) Vermietungsergebnis / Bewertung

Mit der sich aus der vorgenannten Aufstellung ergebenden voraussichtlichen künftigen Jahresmiete von € 593,0 (= T€ 432,2 + T€ 160,8, ohne Berücksichtigung von Tagesmieten) werden über **99 % der im letzten Geschäftsbericht prognostizierten Jahresmiete** von T€ 597,6 (= T€ 545,9 Miete gem. Verträgen + T€ 51,7 Mieten in Verhandlung/Potential) **erzielt**.

Unter Berücksichtigung der nicht einfachen und vor allem nicht beeinflussbaren schwierigen Rahmenbedingungen ist dies aus Sicht der Geschäftsführung ein für den Standort gutes Vermietungsergebnis.

f) Parkplatzsanierung / Autobahnausbau

Die Arbeiten zum 6-spurigen Ausbau des am Grundstück der Fondsimmoblie vorbeiführenden Abschnitts des Autobahnringes Leipzig und zur Errichtung einer neuen Schallschutzwand wurden im September 2011 abgeschlossen. Im unmittelbaren Anschluss daran wurde die Neugestaltung und Sanierung des Parkplatzes des Einkaufszentrums begonnen. Zum einen mussten die durch den Autobahnausbau weggefallenen Stellplätze neu platziert werden. Zum anderen wurde der Parkplatzbelag nach 17 Jahren großflächig erneuert, weil sich infolge von Absenkungen und Materialverdichtung großflächige Pfützen bildeten. Die Arbeiten entlang des Portitz-Treff wurden im Mai 2012 abgeschlossen.

Der Parkplatz befindet sich im Teileigentum und die Weiterbelastung der bislang in Rechnung gestellten Bauleistungen an die Miteigentümer ist größtenteils erfolgt. Über die weitere

Sanierung des Parkplatzes im Bereich des „fremden“ Teileigentums und deren Kostenumlage finden derzeit Abstimmungen statt.

Die Schallschutzwand zur Autobahn und die Parkplatzneugestaltung tragen zu einem positiven Erscheinungsbild des Einkaufszentrums wesentlich bei. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Umbaubudgets kalkuliert.

Die Gesellschaft erhält für die Abgabe eines Grundstückstreifens von ca. 3.160 m² für den Autobahnausbau aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 26.05.2005 zusammen mit den Miteigentümern des Grundstücks (die Fonds-Gesellschaft ist Teil-Eigentümerin des Einkaufszentrums) von der Bundesrepublik Deutschland eine Entschädigung. Das bisherige Entschädigungsangebot der Behörde liegt bei € 57/m². Der Grundstückserwerb im Jahr 1995 basierte auf einem Preis von rd. € 80/m², so dass das Angebot bewertet werden musste. Auf Empfehlung eines hinzugezogenen Fachanwalts wurde ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren zur Überprüfung des Angebots eingeleitet. Auf Basis des bisherigen Angebots würde die Gesellschaft unter Berücksichtigung ihres Miteigentumsanteils am Grundstück von 62,14 % eine Entschädigung in Höhe von ca. T€ 112 erhalten, die in die Finanzierung der Umbaumaßnahme einfließt (siehe nachfolgend unter 2 h)).

g) Bauablauf

Für die 4 Fachmärkte Sonderposten Thomas Phillips, Bekleidungsmarkt KiK, Getränke Huster und ALDI (Bauabschnitt 1) war nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse ein Kostenbudget von T€ 1.060 vorgesehen.

Die ehemalige Mietfläche von SPAR wurde dabei aufgeteilt in 2.800 m² für Thomas Phillips, 960 m² für ALDI, 423 m² für den Getränkemarkt HUSTER und 678 m² für den Textildiscounter KIK. Thomas Phillips eröffnete am 13.09.2010 seinen Markt, ALDI, HUSTER und KIK wurden in Teilabschnitten fertig gestellt, da diese, abgesehen von HUSTER, den Geschäftsbetrieb auch während des Umbaus nicht unterbrochen haben. Am 29.03.2011 wurde KIK als letztem der Fachmärkte die neue Fläche übergeben.

Für jeden dieser Fachmärkte wurde ein durchgehendes Vordach geschaffen, das es den Kunden bei Niederschlägen ermöglicht, trockenen Fußes in den nächsten Fachmarkt zu gelangen. Alle Fachmärkte erhielten auf der Rückseite des Gebäudes jeweils eine eigene Anlieferung, so dass die Kunden und Besucher des Portitz-Treffs durch den Anlieferverkehr nicht mehr belästigt werden.

Bereits im Vorfeld der Maßnahme zeichnete sich ab, dass die unmittelbaren Nachbarn des Portitz-Treffs durch den entstehenden Anlieferverkehr beeinträchtigt würden. Mit einem Kostenanteil von rd. T€ 160 musste entsprechend den Auflagen der Baubehörde im Bereich der Anlieferzone entlang der Grenze zu den Nachbarn auf einer Länge von 90 Metern eine Schallschutzwand errichtet werden.

Die Baugenehmigung für den 2. Bauabschnitt, der die Neugestaltung der an die Mall angrenzenden Restflächen der bisherigen Spar/Aldi-Fläche betraf, wurde knapp 5 Monate nach der Genehmigung des 1. Bauabschnitts am 31.03.2011 erteilt. Die Neugestaltung sah vor, dass die Bestandsmieter Obst/Gemüse, der China-Imbiss und der Bäcker innerhalb der Mall umziehen und eine neu gestaltete Fläche erhalten. Als neuer Mieter konnte ein regionaler Metzgerbetrieb für ein Verkaufsgeschäft für Fleisch- und Wurstwaren gewonnen werden. So entstand ein moderner „Food-Court“.

h) Gesamtkosten des Umbaus und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen belaufen sich voraussichtlich auf

1.935.948 Euro.

Bei der Abrechnung des Bauabschnitts 1, der die vorgenannten Fachmärkte einschl. der neuen Anlieferung mit Schallschutzmaßnahmen umfasste, konnte gegenüber den Ausschreibungsergebnissen, die ein Budget von T€ 1.060 ergaben, eine Einsparung von rd. T€ 6 realisiert werden (vgl. in der nachfolgenden Tabelle Ziffer 1 und 2).

Während der Ausführungsplanung der haustechnischen Anforderungen für den Bauabschnitt 2 stellte sich heraus, dass sowohl die in diesem Bereich vorhandene Lüftungskapazität als auch die Heizleistung nicht ausreichten, den Mall-Bereich ausreichend zu versorgen. Das führte dazu, dass im 2. Bauabschnitt gegenüber der Grobkostenschätzung Mehrkosten von rd. T€ 130 anfielen. Durch Kosteneinsparungen bei anderen Positionen konnten diese Kostenmehrungen teilweise auf insgesamt T€ 87,5 reduziert werden.

Der 3. Bauabschnitt umfasst die Neugestaltung der Parkplätze/Außenanlagen (siehe vorstehend unter f)). Hierfür wurde auf Grundlagen einer Kostenschätzung ein Aufwand für die Baumaßnahme insgesamt von rd. T€ 294 budgetiert. Hintergrund für das Erfordernis der Neugestaltung der Parkflächen war das Enteignungsverfahren für den 6-spurigen Ausbau des angrenzenden Autobahnringes Leipzig, das eine Reduzierung der Fläche um 3.160 m² verursachte. Auf der nunmehr geringeren Grundstücksfläche musste jedoch annähernd die gleiche Anzahl von Stellplätzen wie vorher nachgewiesen werden. Dies ist auch gelungen.

Die Arbeiten für die Parkplatzneugestaltung vor dem Portitz-Treff wurden im Mai 2012 abgeschlossen. Durch Ausführungsoptimierungen wurden gegenüber den mit T€ 294 geschätzten Kosten voraussichtlich ca. T€ 78 eingespart. Dem gegenüber stehen eventuelle Mehrungen von geschätzt T€ 75 aus einer anstehenden Parkplatzzanierung beim Nachbarn.

Per Saldo ergaben sich Mehrkosten von T€ 78,7, die nur teilweise von der geplanten Reserve von T€ 49,8 abgedeckt wurden. **Insgesamt beträgt die Kostenüberschreitung der komplexen Baumaßnahmen T€ 28,9. Dies entspricht nur rd. 1,5% der kalkulierten Kosten.**

Die nachfolgende Aufstellung enthält eine Gegenüberstellung des im letzten Geschäftsbericht abgedruckten Finanz- und Investitionsplans mit den Ist-Kosten.

Im Anschluss daran werden zur Information zusammengefasst die tatsächlich Baukosten des Bauabschnitts 1 und 2 im Vergleich zu den laut letztem Geschäftsbericht kalkulierten Kosten mitgeteilt.

Da zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichts noch nicht alle Schlussrechnungen vorliegen, können die endgültigen Gesamtkosten noch geringfügig abweichen.

	Soll gem. Finanz- und Investitionsplan €	Ist gem. Abrechnung €
1) Baukosten Bauabschnitt 1 (Märkte Thomas Philipps, ALDI, Huster, Kik)	1.060.600	1.050.559
2) Baugenehmigung Bauabschnitt 1: - Genehmigungsgebühr - Prüfstatik	12.200	15.466
3) Gutachten für Genehmigung bzw. Umbau: - Statikgutachten - Schallschutzgutachten - Immissionsgutachten, - Baugrunduntersuchung - Brandschutzgutachten	17.200	18.217
4) Prüf-/Vermessungs-/Abnahmegebühren	40.000	11.684
5) Kosten Projektentwicklung/Vermietung	42.600	65.510
6) Genehmigungsplanung	13.200	in Ziff. 7 enthalten
7) Ausführungsplanung/Ausschreibung /Bauüberwachung	103.400	124.832
8) Bauabschnitt 2 (Food-Court u.a.) - Baukosten - Honorare (unter Ziff. 7 abgerechnet)	230.000 <u>24.000</u> 254.000	344.680 in Ziff. 7 enthalten 344.680
9) Parkplatzumbau 2011/2012 *	294.000	216.000
10) Parkplatzumbau Nachbar (Reserve) **	0	75.000
11) Sonderkosten Nachbarn	20.000	14.000
12) Risikozuschlag	37.100 <u>12.700</u> 49.800	0
Gesamtkosten	1.907.000	1.935.948
Finanzierung		
a.) Eigenmittel 2009 (Planungskosten)	46.000	46.000
b.) Eigenmittel 2010	1.749.000	525.100
c.) Eigenmittel 2011/2012	0	1.252.848
d.) Enteignungsentschädigung für abgegebene Grund- stücksfläche für den Autobahnausbau ***	112.000	112.000
Gesamtfinanzierung	1.907.000	1.935.948

* Schlussrechnung fehlt noch; die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. T€ 288; hieran müssen sich die Miteigentümer und ein Nachbar mit insgesamt ca. 25 % beteiligen;

** Beim Nachbar, der sich an den Parkplatzumbaukosten beteiligt, muss ggf. auch eine Parkplatzsanierung erfolgen. Von den vorsorglich kalkulierten Kosten von T€ 100 trägt die Gesellschaft 75%.

*** Die Zahlung der Enteignungsentschädigung durch das Autobahnamt (bzw. die Bundesrepublik) wird erst im Laufe des Jahres 2012 erwartet, da wegen deren Höhe ein Verfahren anhängig ist. Angesetzt ist der bisher vom Autobahnamt angebotene Entschädigungsbetrag.

II. Bericht zum Geschäftsjahr 2010



1. Laufende Rechnung vom 01.01.-31.12.2010

a) Laufende Rechnung 2010

Das Geschäftsergebnis 2010 war geprägt durch das Auslaufen des bisherigen Hauptmietvertrags mit der SPAR-Handels AG und dem von der Gesellschaft beschlossenen Umbau der Fondsimmoblie. Die neue Prognose der künftigen Einnahmen und Ausgaben des Fonds für den Zeitraum nach dem Umbau, die wir im letzten Geschäftsbericht mitgeteilt haben, umfasst den Zeitraum 2011 – 2015. Davor galt die Prognose für den Zeitraum 2005 – 2009. Für das Jahr 2010 existiert keine gesonderte Prognose der Einnahmen und Ausgaben. Deshalb werden nachfolgend nur die tatsächlichen Ergebnisse der laufenden Rechnung gemäß dem Jahresabschluss 2010 wiedergegeben. Die Kosten des Umbaus der Fondsimmoblie sind in der laufenden Rechnung nicht enthalten. Sie werden im Finanz- und Investitionsplan unter I.1.h) gesondert dargestellt.

laufende Rechnung 2010	gem. Jahresabschluss T€
Mieteinnahmen	449,2
Zinseinnahmen	10,7
Sonstige Einnahmen	31,5
Einnahmen	491,4
Tilgung	242,7
Zinsen	<u>259,7</u>
Annuität	502,4
Reparaturen	24,5
Nebenkosten	60,7
Verwaltungskosten objektbezogen	51,3
Verwaltungskosten fondsbezogen	22,0
Prüfungskosten	5,8
Sonstige Kosten	0,1
Ausgaben	666,8
Einnahmen ./- Ausgaben (Unterdeckung)	- 175,4
Informativ:	
Darlehensstand 31.12.2010	5.985,8

Mieteinnahmen: T€ 449,2

Im Jahr 2009 beliefen sich die Mieteinnahmen noch auf T€ 908,1. Der drastische Rückgang der Mieteinnahmen im Jahr 2010 beruht auf dem Auslaufen des bisherigen Hauptmietvertrages mit der SPAR Handels AG im Februar 2010 nach Ablauf der vereinbarten Festmietzeit von 15 Jahren. Allein aus dem Mietvertrag mit der Spar Handels AG erzielte der Fonds zuletzt jährliche Einnahmen in Höhe von T€ 679,1.

Der Fonds hat zwar nahtlos ab Februar 2010 mit sämtlichen Untermietern von SPAR, insbesondere mit dem Sonderpostenmarktbetreiber Thomas Philipps, Direktmietverträge abgeschlossen. Die aus diesen Verträgen resultierenden Mieten bleiben jedoch weit hinter der bis dahin vereinnahmten Miete aus dem Mietvertrag mit SPAR zurück.

Erst mit dem erfolgreichen Umbau des Einkaufszentrums und dem Neuabschluss zahlreicher Mietverträge ist ab Ende 2011 eine Einnahmesituation des Fonds entstanden, die es zusammen mit der mit der Bank vereinbarten Tilgungsreduzierung ermöglicht, zumindest die notwendigen Ausgaben, insbesondere die Annuität an die Bank leisten zu können.

Sonstige Einnahmen: T€ 31,5

Von der Spar Handels AG wurde im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrags für eine Vielzahl von Kleinschäden, die der Mieter zu vertreten hatte, ein pauschaler Schadensersatz in Höhe von T€ 31,5 gefordert und bezahlt.

Reparaturaufwand: T€ 24,5

Von den angefallen Kosten entfielen ca. T€ 15 auf Reparaturen am Flachdach, T€ 9,5 entfielen auf eine Vielzahl von Kleinreparaturen.

Die Positionen Nebenkosten, Verwaltungskosten, Prüfungskosten und Sonstige Kosten entsprechen der Höhe nach weitgehend den Vorjahreswerten.

b) Soll – Ist – Vergleich

Aus Gründen der Vollständigkeit werden nachfolgend die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2010 gegenüber den Prognosewerten gemäß Prospekt dargestellt. Zur Erläuterung der Abweichungen wird auf die vorstehenden Ausführungen und die Ausführungen in den früheren Geschäftsberichten verwiesen. Auf den gegenüber der Prospektkalkulation infolge höherer Tilgungsleistungen um T€ 508 deutlich niedrigeren Darlehensrestbestand wird hingewiesen.

	gem. Prospekt T€	gem. Jahresabschluss T€	Abweichung zum Prospekt * T€
Mieteinnahmen einschl. Mietausfallwagnis	1.426,8	449,2	- 977,6
Zinseinnahmen	65,7	10,7	- 55,0
Sonstige Einnahmen	0,0	31,5	+ 31,5
Einnahmen	1.492,5	491,4	- 1.001,1
Tilgung	153,2	242,7	- 89,5
Zinsen	<u>498,5</u>	<u>259,7</u>	<u>+ 238,8</u>
Annuität	651,7	502,4	+ 149,3
Reparaturen	385,9	24,5	+ 361,4
Nebenkosten	52,6	60,7	- 8,1
Verwaltungskosten objektbezogen	51,3	51,3	0,0
Verwaltungskosten fondsbezogen	22,0	22,0	0,0
Prüfungskosten	5,6	5,8	- 0,2
Sonstige Kosten	0,0	0,1	- 0,1
Ausgaben	1.169,1	666,8	+ 502,3
Zusammenfassung:			
Einnahmenminderung			- 1.001,1
./. Ausgabenminderung			- 502,3
Liquiditätsminderung			498,8
Informatorisch:			
Darlehensstand 31.12.2010	6.493,9	5.985,8	+ 508,1

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

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

	laut Prospekt T€	Ist- Ergebnis T€	Abweichung zur neuen Prognose T€	Abweichung zum Prospekt T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2010	939,0	2.149,8	-	+ 1.210,8
+ Summe Einnahmen 2010	1.492,5	491,4	-	- 1.001,1
- Summe Ausgaben 2010 (ohne Kosten Umbau)	- 1.169,1	- 666,8	-	+ 502,3
= Zwischensumme	1.262,4	1.974,4	-	+ 712,0
- Umbaukosten 2010*	0,0	- 525,1	-	- 525,1
= Zwischensumme	1.262,4	1.449,3	-	+ 186,9
- Ausschüttung 2010	- 676,8	0,0	-	+ 676,8
- Steuerabzugsbeträge	0,0	- 1,6	-	- 1,6
Liquiditätsreserve per 31.12.2010	585,6	1.447,7	+ 1.205,4	+ 862,1

Die gegenüber Prospekt und neuer Prognose höhere tatsächliche Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 ist auf die in 2010 noch nicht abgeschlossene Revitalisierungsmaßnahme zurückzuführen. Die entsprechenden Kosten werden erst in 2011 und in 2012 vollständig abgerechnet. Zur Liquiditätsreserve nach Umbau wird auf III.1.b verwiesen.

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

	T€	T€	T€
1. Finanzanlagen		0,0	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	1.518,9		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	121,0		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>81,8</u>	1.721,7	
3. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2,2</u>	1.723,9
abzüglich			
4. Rückstellungen		5,8	
5. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252,2		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17,4</u>	269,6	
6. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,9</u>	276,3
= Liquiditätsreserve per 31.12.2010			1.447,6

Geringfügige Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten

	T€
Guthaben bei LBBW, Stuttgart und Mannheim	1.498,0
Laufendes Konto	15,0
Kasse	1,2
Kautionskonten	4,6
Summe	1.518,8

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Mieter, Miete und Nebenkosten	73,9
ILG, Erstattung Kosten Vorortverwaltung 2008 – 2010 (ausgeglichen in 2011)	46,0
Sonstige	1,1
Summe	121,0

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Umsatzsteuererstattung 2010	51,1
Stadt Leipzig, Rückzahlung Kostenvorschuss	3,8
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	26,9
Summe	81,8

Rechnungsabgrenzungsposten

	T€
GEMA, Gebühren 2010 (ausgeglichen in 2011)	0,1
Marsh, Bauleistungsversicherung 2011	2,1
Summe	2,2

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2010 (ausgeglichen in 2011)	5,8
Summe	5,8

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
div. Dienstleister, Leistungen zum Jahresende 2010	6,4
div. Baufirmen und Dienstleister, Umbau 2010	223,4
ILG ICV -Center-Verwaltung, Hausmeister- u. Verwaltungskosten 2010	21,0
Diverse	1,4
Summe	252,2

Alle Verbindlichkeiten wurden in 2011 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
div. Gesellschafter, noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks (ausgeglichen in 2011)	4,3
Nebenkostenabrechnung 2008 (ausgeglichen in 2011)	8,5
Mietkautionen verschiedene Mieter	4,6
Summe	17,4

3. Ausschüttung 2010

Eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 erfolgte nicht. Die entsprechende Liquidität der Gesellschaft wurde für die Umbaumaßnahmen aufgewendet.

4. Steuerliches Ergebnis 2010

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 105.000 inkl. 5 % Agio entfällt im Geschäftsjahr 2010 ein Verlust aus Vermietung und Verpachtung von

€ - 3.744.

Der aus Anlegersicht positive steuerliche Verlust beruht auf den geringeren Einnahmen bei gleichzeitig hohen Ausgaben für den Umbau der Fondsimmoblie.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt der erbschaft- und schenkungssteuerliche Wert € 11.064.

6. Zweitmarkt

Aufgrund einer Gesetzesänderung, nach der der Handel und die Vermittlung von Gesellschaftsanteilen unter die Regelungen des Kreditwesengesetzes fällt, ist die ILG gezwungen, ihre Unterstützung bei Zweitmarktgeschäften einzustellen. Auch die Nennung von verkaufswilligen Anleger im Geschäftsbericht wird also nicht mehr stattfinden können. Die Umschreibung eines Fondsanteils auf einen neuen Gesellschafter wird selbstverständlich weiterhin durchgeführt. Ob es bei dieser Regelung noch eine Änderung geben wird, ist zwar offen und möglich, aber nicht sehr wahrscheinlich, da der Gesetzgeber aus Gründen des Verbraucherschutzes jeden Wertpapierhandel regeln bzw. überwachen will. Da die Anteile an geschlossenen Fonds (nunmehr) als Wertpapier qualifiziert werden, fallen sie jetzt unter das KWG.

7. Kapitalbindung

Eine Gegenüberstellung der per 31.12.2010 erzielten steuerlichen Ergebnisse, der daraus resultierenden Steuerersparnisse und der erfolgten Ausschüttungen mit den entsprechenden Prospektangaben ergibt nachfolgende Liquiditätsbetrachtung bzw. Aussage zum gebundenen Kapital. Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Prospektangaben erfolgt die nachfolgende Darstellung auf DM-Basis!

Jahr	Kapital-Einzahlg. (-) Ausschüttungen (+) DM	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) DM	Steuer- Satz %	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+) DM	Gebundenes Kapital DM	Gebundenes Kapital Prospekt DM	Abwei- chung DM
1995	- 105.000 + 1.375	-89.741					
1996	+ 5.500	+ 2.696					
1997	+ 5.500	+ 2.593					
1998	+ 5.500	+ 1.325					
1999	+ 3.500	+ 2.833					
2000	+ 3.500	+ 2.171					
2001	+ 6.800	+ 6.256					
2002	+ 3.750	+ 3.151					
2003	+ 3.000	+ 3.215					
2004	+ 3.000	+ 2.581					
2005	+ 2.500	+ 2.566					
2006	+ 2.500	+ 2.636					
2007	0	+ 2.963					
2008	0	+ 3.460					
2009	0	+ 3.328					
2010	0	- 3.744					
IST			50	+ 25.855	32.720	7.636	- 25.084
	- 58.575	-51.711	40	+ 20.684	37.091	9.734	- 27.357
			30	+ 15.513	43.062	11.832	- 31.230
Prospekt	- 18.125	- 20.978					
Differenz	- 40.450	- 30.733					

Die gegenüber den Prospektvorgaben bis einschließlich 2010 um insgesamt DM 40.450 geringeren Ausschüttungen werden durch die um per Saldo DM 30.733 höheren steuerlichen Verluste je nach persönlichem Steuersatz teilweise kompensiert. Die gegenüber dem Vorjahr reduzierte Kapitalbindung beruht auf dem negativen steuerlichen Ergebnis 2010 infolge der Ausgaben für die Revitalisierungsmaßnahme (siehe vorstehend Ziff. 4).

III. Aktuelle Informationen



1. Wirtschaftliches Ergebnis 2011 (Hochrechnung)

Nachfolgend werden die Zahlen des voraussichtlichen Jahresergebnisses 2011 (Hochrechnung) – ohne die Kosten des Umbaus, die im Finanz- und Investitionsplan berücksichtigt sind – im Vergleich zu den Zahlen gemäß neuer Prognoserechnung 2011 – 2015 dargestellt.

a) Laufende Rechnung 2011

	Prognose 2011 T€	Hochrechnung 2011 T€	Abweichung T€
Mieteinnahmen	528,1	499,5	-28,6
Vermietungspotential	26,6	0,0	-26,6
. / . Mietausfallwagnis	- 16,6	0,0	16,6
Zinseinnahmen	2,0	7,5	5,5
Einnahmen	540,1	507,0	- 33,1
Tilgung	163,0	252,8	-89,8
Zinsen	<u>249,6</u>	<u>249,6</u>	<u>0,0</u>
Annuität	412,6	502,4	-89,8
Reparaturaufwand	75,0	34,0	41,0
Nebenkosten	52,5	67,7	- 15,2
Verwaltungskosten			
Vor-Ort-Verwaltung	15,3	15,3	
ILG objektbezogen	38,3	38,3	
ILG fondsbezogen	23,0	23,0	0,0
Prüfungskosten	5,9	5,9	0,0
Sonstige Kosten	0,0	18,2	-18,2
Ausgaben	622,6	704,8	-82,2
Zusammenfassung:			
- Einnahmen	540,1	507,0	- 33,1
+ Ausgaben	622,6	704,8	-82,2
Liquiditätsminderung 2011	- 82,5	- 197,8	- 115,3
Informatorisch:	lt. Prospekt:		
Darlehensstand 31.12.2011 *	6.329,2	5.733,0	596,2

* Aufgrund erhöhter Tilgungsleistungen in den Jahren 2005 – 2011 ist das Finanzierungsdarlehen bisher um ca. T€ 596,2 stärker als prospektiert getilgt worden !

Die Mieteinnahmen 2011 liegen aufgrund der unter Ziffer I.1. beschriebenen Verzögerungen beim Umbau und dadurch bedingtem späteren Bezug der neuen Mietflächen ca. 5 % unter der Prognose.

Bei den Reparaturen wurden T€ 41,0 weniger aufgewendet als kalkuliert.

Sonstige Kosten fielen für die erforderliche Einschaltung eines Fachanwalts für Verwaltungsrecht an, mit dessen Hilfe die Genehmigung des Umbaus gegen Widerstände der Behörde

und der Nachbarn durchgesetzt wurde. Für Vermietungsanzeigen und Werbemaßnahmen wurden T€ 5,4 aufgewendet.

b) Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 (Hochrechnung):

Unter Einbeziehung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Jahres 2011, der gesamten Umbaukosten und der voraussichtlichen Enteignungsentschädigung ergibt sich kalkulatorisch nachfolgende Liquiditätsreserve nach Abschluss der Umbaumaßnahmen.

	Soll laut Prognose- rechnung	Ist Ergebnis gem. Jahresab- schluss (Hoch- rechnung)	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve per 01.01.2011*	242,3	1.447,7	+ 1.205,5
+ Summe Einnahmen 2011	540,1	507,0	- 33,1
- Summe Ausgaben 2011 (ohne Umbaukosten)	622,6	704,8	- 82,2
= Zwischensumme	159,8	1.249,9	1.090,1
- Ausschüttung 2011	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsreserve (ohne Umbaukosten)	159,8	1.249,9	1.090,1
- Umbaukosten 2011*	0,0	1.252,8	- 1.252,8
+ Enteignungsentschädigung 2011**	** 0,0	112,0	+ 112,0
Liquiditätsreserve 31.12. 2011 nach Umbau	159,8	109,1	- 50,7

*Die Umbaukosten im Jahr 2009 und 2010 i.H.v. T€ 46 bzw. 525,1 und sind in der Liquiditätsreserve zum 01.01.2011 bereits berücksichtigt.

** Die Zahlung der Entschädigung wird im Laufe des Jahres 2012 erwartet. Sie wird ab Inbesitznahme der Flächen Mitte 2010 mit 2 % über dem Basiszinssatz verzinst. In der Prognoserechnung war dieser Betrag als Zufluss in 2010 unterstellt und ist deshalb in der Soll-Liquiditätsreserve per 01.01.2011 enthalten.

Die Liquiditätsreserve liegt um ca. T€ 50,7 unter dem Stand gemäß der im letzten Geschäftsbericht abgedruckten neuen Prognoserechnung 2011 – 2015. Die Abweichung beruht darauf, dass die fremdfinanzierende Bank die Tilgungsreduzierung nicht wie beantragt ab 01.01.2011, sondern erst ab 01.01.2012 genehmigte, da zunächst die Durchführung und Nachhaltigkeit der Vermietungs- und Umbaumaßnahmen abgewartet wurde. Die höhere als in der Prognose vorgesehene Tilgungsleistung betrug T€ 88.

Um die Liquidität der Gesellschaft zu stützen, wurde die noch nicht erfolgte Enteignungsentschädigung von der ILG Fonds GmbH zwischenfinanziert.

c) Steuererstattung Veranlagungsjahr 2011

Nachdem ca. 2/3 der Kosten des Umbaus des Einkaufszentrums erst in 2011 angefallen sind, wird auch ein entsprechender Teil der für einen Gesellschafter mit einer Beteiligung von € 100.000 zzgl. Agio und einem persönlichen Steuersatz von ca. 40 % prognostizierten Steuerentlastung von insgesamt rund € 5.400 im Jahr 2011 eintreten.

2. Tilgungsreduzierung ab 01.01.2012

Die von der Gesellschaft bereits für das Jahr 2011 beantragte Tilgungsreduzierung wurde mit der Bank wie bereits erläutert rückwirkend ab 01.01.2012 vereinbart. Dies hatte zur Folge, dass im Jahr 2011 um T€ 88 höhere Tilgungen erfolgten als vorgesehen, was jedoch entsprechend die Liquiditätsreserve der Gesellschaft belastete. Die jetzt vereinbarten Tilgungsleistungen sind wieder auf dem seinerzeit prospektierten Niveau.

3. Ausblick

Durch die ab dem 01.01.2012 erfolgte Tilgungsreduzierung ist es möglich, die kalkulatorischen Ausgaben durch die jetzt erzielbaren Mieteinnahmen abzudecken. In den Ausgaben sind ca. T€ 165 jährlich an Tilgungsleistungen enthalten. Dies entspricht ca. 1,5 % des Eigenkapitals.

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis zum 31.12.2010

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	552.721,58	1.015
2. sonstige betriebliche Erträge	36.973,47	19
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 152.918,00	- 153
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 638.729,75	- 271
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.675,96	40
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 259.733,34	- 270
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 451.010,08	380
8. sonstige Steuern	- 18.872,80	- 19
9. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 469.882,88	361
10. Verlustvortrag	- 5.343.704,94	- 5.705
11. Bilanzverlust	<u>5.813.587,82</u>	<u>- 5.344</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

**ÜBERLEITUNG VON DER GEWINNERMITTLUNG DURCH
BESTANDSVERGLEICH ZUM EINNAHMENÜBERSCHUSS 2010**

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	552.721,58	22.586,47	- 32.299,00	543.009,05
Zinsen und ähnliche Erträge	10.675,96	574,11	0,00	11.250,07
Sonstige Erträge	36.973,47	129,06	- 17.297,93	19.804,60
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	325,95	106.659,69	106.985,64
	<u>600.371,01</u>	<u>23.615,59</u>	<u>57.062,76</u>	<u>681.049,36</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	152.918,00	0,00	0,00	152.918,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.733,34	0,00	0,00	259.733,34
Grundsteuer	18.872,80	0,00	0,00	18.872,80
Sonstige Aufwendungen	638.729,75	46.541,20	- 177.403,69	507.867,26
bezahlte Vorsteuer	0,00	7.758,04	102.170,40	109.928,44
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	4.707,28	48.830,57	53.537,85
	<u>1.070.253,89</u>	<u>59.006,52</u>	<u>26.402,72</u>	<u>1.102.857,69</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>- 469.882,88</u>			
		- <u>35.390,93</u>	<u>83.465,48</u>	
Verlust nach Ein- nahmenüberschussrechnung				- <u>421.808,33</u>

4. Bestätigungsvermerk 2010

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 TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Leipzig-Portitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

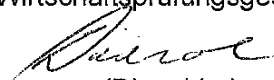
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 31. August 2011



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

V. Gesellschafterbeschlüsse 2008 und 2009



An der Abstimmung über die Gesellschafterbeschlüsse zu den Geschäftsjahren 2008 und 2009 und zum Umbau des Einkaufszentrums „Portitz-Treff“ haben sich Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 47,66 % 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	10.865	47,66
abzgl. Stimmenthaltungen	397	1,74
= abgegebene Stimmen:	10.468	45,92
davon		
genehmigt:	10.126	96,73
nicht genehmigt:	342	3,27

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	10.865	47,66
abzgl. Stimmenthaltungen	397	1,74
= abgegebene Stimmen:	10.468	45,92
davon		
genehmigt:	10.126	96,73
nicht genehmigt:	342	3,27

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	10.865	47,66
abzgl. Stimmenthaltungen	471	2,07
= abgegebene Stimmen:	10.394	45,59
davon		
genehmigt:	10.026	96,49
nicht genehmigt:	368	3,54

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2008 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	10.865	47,66
abzgl. Stimmenthaltungen	387	1,70
= abgegebene Stimmen:	10.478	45,96
davon		
genehmigt:	10.110	96,49
nicht genehmigt:	368	3,51

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 5:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	10.760	47,20
abzgl. Stimmenthaltungen	586	2,57
= abgegebene Stimmen:	10.174	44,63
davon		
genehmigt:	9.832	96,64
nicht genehmigt:	342	3,36

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2010 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 6:

		%
Gesamtanzahl der Stimmen	10.655	46,74
abzgl. Stimmenthaltungen	892	3,91
= abgegebene Stimmen:	9.763	42,83
davon		
genehmigt:	9.748	99,85
nicht genehmigt:	15	0,15

Damit wurde der Umbau des Einkaufszentrums Portitz-Treff gemäß dem vorgestellten Konzept beschlossen.

VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2010



	1996			1997		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.000,0	2.302,9	302,9	2.027,5	2.345,6	318,1
+ Einnahmen	2.308,5	2.346,4	37,9	2.309,6	2.308,7	- 0,9
- Ausgaben	- 1.067,7	- 1.090,4	- 22,7	- 1.065,8	- 1.113,5	- 47,7
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,00	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.207,5	2.345,6	318,1	2.058,0	2.058,0	269,5

	1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.058,0	2.327,5	269,5	2.115,5	2.333,5	217,8
+ Einnahmen (einschl. kalkuliertem Mietausfallwagnis)	2.339,2	2.291,6	- 47,6	2.379,0	2.697,3	318,3
- Ausgaben	- 1.068,4	- 1.072,5	- 4,1	- 1.070,7	- 1.555,1	484,4
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 1.213,3	0,0	- 1.213,3	- 772,1	441,2
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.115,5	2.333,3	217,8	2.210,5	2.703,4	492,9

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.210,5	2.703,4	492,9	2.233,3	3.090,1	856,8
+ Einnahmen (einschl. kalkuliertem Mietausfallwagnis)	2.344,7	2.335,3	- 9,4	2.371,3	2.281,5	- 89,8
- Ausgaben	- 1.108,6	- 1.176,5	- 67,9	- 1.115,3	- 1.221,3	- 105,0
- Ausschüttung	- 1.213,3	- 772,1	441,2	1.213,3	- 1.500,1	- 286,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.233,3	3.090,1	856,8	2.276,0	3.650,2	375,2

	2002			2003		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.163,7	1.355,5	191,8	1.201,9	1.284,5	82,6
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.260,1	958,2	- 301,9	1.293,0	957,5	- 335,5
- Ausgaben	- 573,3	- 585,7	- 12,4	- 576,1	- 626,2	- 50,1
- Investitionsaufwand	- 648,6	- 423,0	225,6	- 648,6	- 338,3	310,3
- Ausschüttung	0,0	- 20,5	- 20,5	0,0	0,0	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.201,9	1.284,5	82,6	1.270,2	1.277,5	7,3

	2004			2005		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.270,2	1.277,5	7,3	1.357,9	1.281,7	- 76,2
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.313,9	972,9	- 341,0	1.368,6	886,5	- 482,1
- Ausgaben	- 577,6	- 630,4	- 52,8	- 907,8	- 606,4	301,4
- Ausschüttung	- 648,6	- 338,3	310,3	- 648,6	- 282,0	366,6
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.357,9	1.281,7	- 76,2	1.170,2	1.279,8	109,6

	2006			2007		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.170,2	1.279,8	109,6	1.084,7	1.259,7	175,0(11)
+ Einnahmen (einschl. kalkulierem Mietausfallwagnis)	1.383,2	903,6	- 479,6	1.400,5	929,7	470,8
- Ausgaben	- 820,1	- 641,7	178,4	822,0	638,6	183,5
- Ausschüttung	- 648,6	- 282,0	366,6	648,6	0,0	648,6
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.084,7	1.259,7	175,0	1.014,5	1.550,8	536,3

	2008			2009		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	1.014,5	1.550,8	536,3(12)	968,4	1.868,3	899,9
+ Einnahmen (einschl. kalkuliertem Mietausfallwagnis)	1.456,7	968,1	- 488,6	1.475,8	963,8	- 512,0
- Ausgaben	- 826,0	- 650,6	175,4	- 828,5	- 682,3	146,2
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	676,8	- 676,8	0,0	676,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	968,4	1.868,3	899,8	939,0	2.149,8	1.210,9

	2010		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	939,0	2.149,8	1.210,9 (14)
+ Einnahmen (einschl. kalkuliertem Mietausfallwagnis)	1.492,5	491,4	- 1.001,1
- Ausgaben	- 1.169,1	- 1.193,5	- 24,4
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	676,8
= Liquiditätsreserve Jahresende	585,6	1.447,7	862,1

VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2010



Zahlenangaben bezogen auf eine Beteiligungshöhe von € 51.129,19 (=DM 100.000)
zzgl. 5 % Agio

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)	Abweichung
	DM	DM	
1995	- 89.250	- 89.741 (1)	
Initialergebnis	- 89.250	- 89.741	
1996	3.158	2.696 (1)	
1997	3.203	2.593 (1)	
1998	3.359	1.325 (1)	
1999	3.564	2.833 (1)	
2000	5.077	2.171 (1)	
2001	5.206	6.256 (1)	
Summe	- 65.683	- 71.867	
	€	€	
Übertrag	- 33.583	- 36.745	
2002	2.884	1.611 (1)	
2003	3.042	1.644 (1)	
2004	3.152	1.319 (1)	
2005	1.864	1.312 (1)	
2006	2.365	1.348 (1)	
2007	2.474	1.515 (1)	
2008	2.753	1.769 (2)	
2009	2.873	1.700 (2)	
2010	3.068	- 1.914 (3)	
Summe	- 9.108	- 26.441	- 17.333

Zu den Abweichungen zwischen prospektierten und steuerlichen Ergebnissen bis einschließlich 2007 wird auf die entsprechenden Erläuterungen in den früheren Rundschreiben bzw. Geschäftsberichten verwiesen.

Die Abweichungen in 2008 und 2009 sind auf die gegenüber den Prospektwerten wesentlich geringeren Miet- und Zinseinnahmen zurückzuführen

Die Abweichung in 2010 ist auf die Revitalisierungsmaßnahme zurückzuführen









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