



## **Immobilien-Fonds Nr. 25**

**TAF Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt  
Leipzig-Portitz KG**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2011**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2012**





<b>I. Umbau des Einkaufszentrums Portitz-Treff.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Bericht zum Geschäftsjahr 2011 .....</b>	<b>8</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011 .....	8
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2011 gemäß Prognose .....	8
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	8
c) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2011 gemäß Prospekt.....	10
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 .....	11
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 gemäß Prognose .....	11
b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 gemäß Prospekt.....	11
c) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 .....	12
d) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	12
3. Steuerliches Ergebnis 2011 .....	14
4. Ausschüttung 2011 .....	15
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012 .....	15
<b>III. Bericht zum Geschäftsjahr 2012 .....</b>	<b>16</b>
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012.....	16
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012 gemäß Prognose .....	16
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	16
c) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012 gemäß Prospekt.....	18
2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	19
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 gemäß Prognose .....	19
b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 gemäß Prospekt.....	19
c) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 .....	20
d) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	20
3. Steuerliches Ergebnis 2012 .....	22
4. Ausschüttung 2012.....	23
5. Kapitalbindung.....	24
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013 .....	25
<b>IV. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>26</b>
a) Geschäftsverlauf der Mieter .....	26
b) Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten .....	26
c) Vermietungsstand per 01.04.2013 .....	28
2. Ausschüttungen 2013.....	28
<b>V. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2010 .....</b>	<b>29</b>
<b>VI. Jahresabschluss 2011.....</b>	<b>30</b>

a) Bestätigungsvermerk .....	30
b) Bilanz zum 31.12.2011 .....	31
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2011 .....	32
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011.....	33
<b>VII. Jahresabschluss 2012.....</b>	<b>34</b>
a) Bestätigungsvermerk .....	34
b) Bilanz zum 31.12.2012 .....	35
c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012.....	36
d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012.....	37
<b>VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2012.....</b>	<b>38</b>
<b>IX. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2012 .....</b>	<b>41</b>

Mit der Abnahme der letzten Parkplatzarbeiten Mitte 2012 konnten die umfangreichen Umbaumaßnahmen am Portitz-Treff erfolgreich abgeschlossen werden. Lediglich der im Rahmen der Baugenehmigung von den Behörden geforderte Bau einer Mülleinhausung wird im ersten Halbjahr 2013 noch abschließend durchgeführt.

Der Umbau des Einkaufszentrums Portitz-Treff und der Soll-Ist-Vergleich der Aufwendungen wurde im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2010 bzw. im Vorabbericht für das Jahr 2011 bereits umfassend dargestellt. Sie erhalten nachfolgend abschließend nochmals einen Überblick über die wichtigsten Rahmendaten.

### **a) Bauabschnitt 1**

Der 1. Bauabschnitt umfasste die Neuaufteilung der Mietfläche des früheren Hauptmieters SPAR in vier Mietflächen mit jeweils einem separaten Kundeneingang direkt vom Parkplatz für die Mieter ALDI, KiK, Thomas Philipps und Huster (Getränkemarkt).

Nach einer überdurchschnittlich langen Bearbeitungszeit von rd. elf Monaten von Seiten der Behörde wurde am 08.10.2010 die Baugenehmigung für den Bauabschnitt erteilt. Die Umbaumaßnahmen selbst konnten auf Grund dieser Verzögerung erst zwischen August 2010 und März 2011 durchgeführt werden. Am 13.09.2010 übernahm der ehemalige Spar-Untermieter Thomas Philipps als Erster seine durch die Umstrukturierung verkleinerte Fläche. Die Bestandsmieter ALDI und KiK konnten am 04.02.2011 bzw. am 29.03.2011 ihre neuen Mietflächen beziehen. Dem neu gewonnenen Mieter Huster wurde seine Mietfläche ebenfalls am 29.03.2011 übergeben.

### **b) Bauabschnitt 2**

Im Rahmen des 2. Bauabschnitts wurden in der Mall im früheren Zugangsbereich der SPAR-Fläche sowie auf einer Teilfläche des ehemaligen ALDI-Marktes neu gestaltete Shops geschaffen. Mieter dieser Shops sind im Rahmen des neu entstandenen Food-Courts ein Obst- /Gemüsegeschäft („Früchtehaus Armbrust“), die Bäckerei Erntebrot, die Metzgerei Reißaus sowie ein asiatisches Bistro. Mit Ausnahme der Metzgerei waren alle Mieter als Untermieter der SPAR im Objekt vertreten, so dass die Läden über ein breites Stammpublikum verfügen. Mit der Schaffung eines neuen, großzügigen Ladenlokales mit eigenem Zugang zum Parkplatz konnte zudem der im Objekt ansässige Handy-Shop am Standort gesichert werden. Darüber hinaus konnte ein Nagelstudio mit einer Fläche von rd. 48 m<sup>2</sup> in die Mall integriert werden.

Auch im Genehmigungsverfahren zum 2. Bauabschnitt mussten Verzögerungen hingenommen werden, so dass die Umbaumaßnahmen erst im 2. Quartal 2011 begonnen werden konnten. Die neuen Mietflächen wurden mit Fertigstellung wie folgt an die Mieter übergeben: Handy-Laden und Bäckerei Erntebrot am 29.06.2011, Früchtehaus Armbrust am 07.09.2011, Metzgerei am 07.09.2011, asiatisches Bistro am 02.11.2011 sowie Nagestudio am 12.04.2012.

### **c) Parkplatzumbau**

Die Arbeiten zum sechsspurigen Ausbau des am Grundstück der Fondsimmoblie vorbeiführenden Abschnitts des Autobahnringes Leipzig und zur Errichtung einer neuen Schallschutzwand wurden im September 2011 abgeschlossen. Die Gesellschaft erhält in diesem Zusammenhang für die Abgabe eines Grundstückstreifens auf Basis des Planfeststellungsbeschlusses vom 26.05.2005 zusammen mit den anderen Teileigentümern des Grundstückes von der Bundesrepublik Deutschland eine Entschädigung. Das bisherige Grundstückskaufangebot liegt bei 57 €/m<sup>2</sup>. Der Grundstückserwerb im Jahr 1995 basierte auf einem Wert von rd. 80 €/m<sup>2</sup>, so dass das Angebot bewertet werden musste. Auf Empfehlung eines hinzugezogenen Fachanwaltes wurde ein Verfahren zur Überprüfung des Angebotes eingelei-

tet. Bis zur Beendigung dieses Verfahrens wird nach Abschluss des Kaufvertrages von Seiten der Bundesrepublik eine Zahlung von 70 % des Kaufpreises auf Basis des Angebotes geleistet.

Im weiteren Fortgang der Autobahnerweiterung bzw. des Parkplatzumbaus wurde festgestellt, dass statt den ursprünglich im Planfeststellungsbeschluss kalkulierten 3.160 m<sup>2</sup> nur ca. 2.534 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Autobahnerweiterung benötigt wurden, so dass auf den nicht benötigten Flächen unter anderem zusätzliche Stellplätze für das Einkaufszentrum geschaffen werden konnten. Das endgültige Aufmaß der abgegebenen Fläche wird mit Fertigstellung der gesamten Autobahnausbaumaßnahme erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Angebotes des Autobahnamtes und des Miteigentumsanteils am Grundstück von 62,14 % wird aus dem Flächenverkauf in einem ersten Schritt eine Kaufpreiszahlung von T€ 62,8 geleistet werden können. Die Restzahlung wird mit dem Abschluss des Entschädigungsfestsetzungsverfahrens geleistet werden. Da die Entschädigungszahlung einen Bestandteil der Finanzierung insbesondere des umfangreichen Parkplatzumbaus bildet, hat sich die ILG Fonds GmbH bereit erklärt, bis zur Zahlung der Kaufpreisraten durch die Bundesrepublik ein Darlehen in Höhe von T€ 112,0 zur Zwischenfinanzierung bereit zu stellen. Die Rückführung erfolgt Zug um Zug mit der Leistung der Kaufpreisraten. Sollte sich der im Verfahren festgelegte Kaufpreis unterhalb der Darlehenssumme bewegen, wird der Darlehensrestbetrag aus den liquiden Mitteln der Fondsgesellschaft bedient.

In unmittelbarem Anschluss an die Autobahnverbreiterung wurde mit der Neugestaltung und Sanierung des Parkplatzes begonnen. Hierbei mussten zum einen die durch den Autobahnausbau weggefallenen Stellplätze neu platziert werden. Zum anderen wurde der Parkplatzbelag vor dem Einkaufszentrum großflächig erneuert. Diese Maßnahme war nötig geworden, da sich nach 17 Jahren in Folge von Absenkungen und Materialverdichtungen großflächige Pfützen bildeten, die den Zugang zu den Geschäften für die Kunden massiv beeinträchtigten. Mit der Endabnahme der Parkplatzarbeiten im Juli 2012 konnte der Parkplatzumbau erfolgreich abgeschlossen werden.

Bei dem Parkplatz des Einkaufszentrums handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage der Eigentümergemeinschaft mit dem Nachbargrundstück. Gemäß nachbarrechtlicher Vereinbarung vom 22.03.1995 ist vereinbart, dass die Kosten des Unterhaltes der Stellplätze gemeinschaftlich nach der Anzahl der jeweiligen Stellplätze im Stellplatzbescheid getragen werden. Hierrunter fallen auch die Kosten des Parkplatzumbaus. Im Zuge der Endabrechnung mit den Miteigentümer bzw. Nachbarn werden zurzeit Gespräche über die konkrete Höhe der Kostenbeteiligung geführt. Aktuell ist noch nicht geklärt, ob in diesem Zusammenhang auch eine Sanierung des Parkplatzbelages vor dem Nachbargebäude durchgeführt werden muss. Hierbei handelt es sich um die Fläche vor dem ehemaligen Fachmarkt „Teppich Domäne“ am Ende der Parkplatzanlage. Sehen Sie hierzu das nebenstehende Luftbild der Gesamtanlage mit Kennzeichnung der Fläche. Aus der Endabrechnung wird noch ein Geldeingang in Höhe von ca. T€ 50 erwartet. Da diese Kostenbeteiligung Bestandteil der Finanzierung des Parkplatzumbaus ist und die Schlussrechnungen der mit dem Umbau beauftragten Unternehmen bereits beglichen werden mussten, hat sich die ILG Fonds GmbH auch hier bereit erklärt, zur Unterstützung ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von T€ 30,0 bis zum Eingang des noch offenen Betrages zur Verfügung zu stellen.



Luftbild der gesamten Parkplatzanlage (vor Umbau) mit heller Markierung des Nachbarparkplatzes im Vordergrund

### d) Gesamtkosten des Umbaus und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Umbaus belaufen sich nach Stellung der letzten Schlussrechnungen zum 31.12.2012 auf T€ 1.834,2. Für den noch ausstehenden Bau der Mülleinhausung wurden hierbei Gesamtkosten von T€ 15,0 berücksichtigt. Darüber hinaus ist noch offen, ob eine Kostenbeteiligung an einer Sanierung des Parkplatzes auf dem Nachbargelände anfällt. Hierfür wurden im Rahmen einer konservativen Kostenschätzung T€ 100,0 angesetzt, von denen auf Grund nachbarrechtlicher Vereinbarung rd. 75 % von der Objektgesellschaft zu tragen wären. Unter Berücksichtigung dieser Kosten ergeben sich für die gesamten Umbaumaßnahmen Kosten von T€ 1.909,2 gegenüber kalkulatorisch angesetzten Kosten in Höhe von T€ 1.907,0. Trotz der Komplexität der Baumaßnahmen und der Abwicklung über mehrere Jahre wurden die ursprünglich geplanten Gesamtkosten damit eingehalten!

Die Finanzierung des Umbaus erfolgte im Wesentlichen durch Eigenmittel. Darüber hinaus wurde mit der Enteignungsentschädigung für die abgegebenen Grundstücksflächen im Rahmen des Autobahnausbaus kalkuliert. Unter Berücksichtigung des durch das Autobahnamt abgegebenen Angebotes in Höhe von 57 €/m<sup>2</sup> ergibt sich aktuell eine Enteignungsentschädigung in Höhe von T€ 90,0 womit der erwartete Gesamteigenmitteleinsatz T€ 1.819,2 beträgt.

### e) Überleitung zur turnusmäßigen Berichterstattung

Mit dem Abschluss der wesentlichen Umbaumaßnahmen soll wieder zu der gewohnten Berichterstattung im jährlichen Turnus jeweils nach dem Ablauf eines Geschäftsjahres zurückgekehrt werden. Um diesen Turnus schnellstmöglich wieder zu erreichen, finden Sie im Anschluss unter Abschnitt II. "Bericht zum Geschäftsjahr 2011" die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2011, über das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 wird direkt anschließend in Abschnitt III. berichtet.

## II. Bericht zum Geschäftsjahr 2011

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2011a) **Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2011 gemäß Prognose**

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	554,7	497,4	- 57,3
Mietausfallwagnis	- 16,6	0,0	+ 16,6
Zinseinnahmen	2,0	7,2	+ 5,2
Sonstige Erträge	0,0	5,2	+ 5,2
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>540,0</b>	<b>509,8</b>	<b>- 30,2</b>
Annuität	412,6	502,4	- 89,8
- Zinsen	249,6	249,6	0,0
- Tilgung	163,0	252,8	- 89,8
Reparaturaufwand	75,0	32,1	+ 42,9
Nebenkosten	52,5	78,5	- 26,0
Prüfungskosten Jahresabschluss	5,9	5,9	0,0
Verwaltungskosten	76,6	76,6	0,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>622,6</b>	<b>695,5</b>	<b>- 72,9</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Einnahmenminderung			- 30,2
Ausgabenmehrung			- 72,9
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 103,1</b>
<b>Informatorisch:</b>			
Darlehensstand zum 31.12.2011	6.329,2	5.733,0	596,2

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

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen****Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 57,3**

Die Mindermieteinnahmen beruhen im Wesentlichen auf Verzögerungen in der Umbauphase, die insbesondere durch das lange Genehmigungsverfahren hervorgerufen wurden. Die neu entstandenen Ladenlokale konnten damit erst später als geplant von den Mietern bezogen werden, womit sich auch der Beginn der Mietzahlungspflicht zeitlich nach hinten verschoben hat. Zudem konnte die Mietfläche „ehemaliges Eiscafé“ erst ab dem 07.09.2011 neu vermietet werden, wobei der neuen Mieterin Anette Weber eine mietfreie Zeit von einem Jahr nach Geschäftseröffnung im Gegenzug für die Übernahme der gesamten Investitionen zum Umbau dieser Mietfläche gewährt wurde. Der Friseurladen wird unter der Firmierung „Abschnitt 88“ betrieben.

### **Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 16,6**

Im Jahr 2011 wurden die vertraglich vereinbarten Mieten von den Mietern voll erbracht.

### **Zinseinnahmen: Mehreinnahmen T€ 5,2**

Im Zinsbereich wurden um T€ 5,2 höhere Einnahmen erzielt als kalkuliert, da wegen der verzögerten Umbaudurchführung eine höhere Liquidität zur Anlage zur Verfügung stand.

### **Annuität: Mehrausgaben T€ - 89,8**

Die Abweichung der Annuität beruht darauf, dass die fremdfinanzierende Bank die Tilgungsreduzierung nicht wie beantragt ab dem 01.01.2011, sondern erst ab dem 01.01.2012 gewährt hat. In Folge dessen war die Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2011 um T€ 89,8 höher als prognostiziert. In den Folgejahren werden durch die erhöhte Tilgung Einsparungen im Zinsbereich generiert werden können, die im Rahmen einer gleichbleibenden jährlichen Annuität zu einer etwas höheren Tilgungsleistung in den Folgejahren führen werden.

### **Reparaturaufwand: Einsparungen T€ 42,9**

Im Rahmen des Umbaus wurde für das Jahr 2011 mit einem erhöhten Reparaturaufwand gerechnet. Das hierfür kalkulierte Budget konnte im Jahr 2011 deutlich unterschritten werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der in diesem Rahmen geplante Austausch der elektroakustischen Anlage erst im Jahr 2012 durchgeführt wurde. Die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von T€ 23,9 wurden auf Grund dessen in der laufenden Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012 berücksichtigt.

### **Nebenkosten: Mehraufwand T€ 26,0**

Die Überschreitung der Nebenkosten resultiert im Wesentlichen aus den beschriebenen Verzögerungen bei der Übergabe der Mietflächen während der Umbauphase. Die Nebenkosten der Umbauflächen waren während dieser Zeit von der Objektgesellschaft zu tragen. Darüber hinaus wurden T€ 12,8 für die Einschaltung eines Fachanwaltes für Verwaltungsrecht aufgewendet, mit dessen Hilfe die Genehmigung des Umbaus gegen Widerstände der Behörde und der Nachbarn durchgesetzt sowie die von der Bundesrepublik Deutschland angebotene Entschädigung für das Grundstücksteilstück an der Autobahn überprüft wurden.

### c) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2011 gemäß Prospekt

Aus Gründen der Vollständigkeit werden nachfolgend die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2011 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€ 596 deutlich niedrigeren Darlehensrestbestand wird hingewiesen.

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.531,6	497,4	- 1.034,2
Mietausfallwagnis	- 40,3	0,0	+40,3
Zinseinnahmen	56,8	7,2	- 49,6
Sonstige Erträge	0,0	5,2	+5,2
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.548,1</b>	<b>509,8</b>	<b>- 1.038,3</b>
Annuität	651,7	502,4	+ 149,3
- Zinsen	487,0	249,6	+ 237,4
- Tilgung	164,7	252,8	- 88,1
Reparaturaufwand	79,1	32,1	+47,0
Nebenkosten	54,9	78,5	- 23,6
Prüfungskosten Jahresabschluss	5,6	5,9	-0,3
Verwaltungskosten	76,6	76,6	0,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>867,9</b>	<b>695,5</b>	<b>+ 172,4</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Einnahmenminderung			- 1.038,3
Ausgabenminderung			+ 172,4
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 865,9</b>
<b>Informatorisch:</b>			
Darlehensstand zum 31.12.2011	6.329,2	5.733,0	596,2

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2011

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 gemäß Prognose

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	242,3	1.447,7	1.205,4
+ Summe Einnahmen	540,0	509,8	- 30,2
- Summe Ausgaben	622,6	695,5	- 72,9
<b>= Zwischensumme</b>	<b>159,7</b>	<b>1.262,0</b>	<b>1.102,3</b>
- Umbaukosten 2011*	0,0	1.044,2	- 1.044,2
- Zugang des Anlagevermögens*	0,0	161,0	- 161,0
<b>= Zwischensumme</b>	<b>0,0</b>	<b>56,8</b>	<b>- 102,9</b>
- Ausschüttung 2011	0,0	0,0	0,0
- Kapitalertragsteuer	0,0	2,0	- 2,0
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>159,7</b>	<b>54,8</b>	<b>- 104,9</b>

Die erhebliche Differenz der Liquiditätsreserve gegenüber der Planung resultiert im Wesentlichen aus der ein Jahr später einsetzenden Tilgungsreduktion in Höhe von T€ 89,8 (vgl. vorstehende Erläuterung).

b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 gemäß Prospekt

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	585,5	1.447,7	862,2
+ Summe Einnahmen	1.548,1	509,8	- 1.038,3
- Summe Ausgaben	867,9	695,5	+ 172,4
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.265,7</b>	<b>1.262,0</b>	<b>- 3,7</b>
- Umbaukosten 2011 *	0,0	1.044,2	- 1.044,2
- Zugang des Anlagevermögens*	0,0	161,0	- 161,0
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.265,7</b>	<b>56,8</b>	<b>- 1.208,9</b>
- Ausschüttung 2011	676,7	0,0	+ 676,7
- Kapitalertragsteuer	0,0	2,0	-2,0
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>589,0</b>	<b>54,8</b>	<b>- 534,2</b>

\* Die Kosten der Umbaumaßnahmen wurden aufgeteilt in steuerlich sofort zu berücksichtigende Aufwendungen von T€ 1.044,2 und in zu aktivierende „Anschaffungen“ (Zugang des Anlagevermögens) von T€ 161,0.

**c) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2011**

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	36,6		
- Forderungen aus Lieferung und Leistungen	208,8		
- Sonstige Vermögensgegenstände	57,2	302,6	
- Rechnungsabgrenzungsposten		0,1	302,7
<b>abzüglich</b>			
2. Rückstellungen	5,9	5,9	
3. Andere Verbindlichkeiten	19,3		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210,7		
- sonstige Verbindlichkeiten	11,0	241,0	
4. Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	1,1	248,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2011			<b>54,7</b>

**d) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

**Guthaben bei Kreditinstituten:**

	T€
Laufendes Konto LBBW	31,9
Kautionskonto Nr. 7449980502	2,4
Kautionskonto Nr. 2000008536	2,2
Kassenbestand	0,1
<b>Insgesamt</b>	<b>36,6</b>

**Forderungen aus Lieferung und Leistungen**

	T€
- Erstattung Vor-Ort-Verwaltung 2009-2011	55,6
- Miete/Nebenkostenvorauszahlungen	36,2
- Nebenkostenabrechnungen 2008-2009	31,5
- Auslagenerstattungen	28,5
Nebenkostenabrechnungen 2010 (pauschal)	15,0
Nebenkostenabrechnungen 2011 (pauschal)	42,0
<b>Insgesamt</b>	<b>208,8</b>

Die Erstattung für die Vor-Ort-Verwaltung für die Jahre 2009-2011 wurde im März 2012 ver-  
einrahmt.

Von den Forderungen aus Nebenkostenvorauszahlungen und Nebenkostenabrechnungen  
bis 2010 sind insgesamt noch T€ 7,2 offen. Die Nebenkostenabrechnungen für die Ge-  
schäftsjahre 2010 und 2011 wurden im Geschäftsbericht 2011 als pauschale Forderung in  
Ansatz gebracht. Aufgrund der Verzögerungen beim Umbau des Objektes konnte die tat-  
sächliche Rechnungsstellung an die Mieter erst im Jahr 2012 erfolgen. Die Differenzen zwi-  
schen den pauschal in Ansatz gebrachten Nebenkosten und den tatsächlich abgerechneten  
Beträgen wurden daher im Jahresabschluss 2012 berücksichtigt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Umsatzsteuer Jahreserklärung 2010	5,8
Umsatzsteuer Jahreserklärung 2011	47,5
Stadt Leipzig, Baugenehmigungsgebühren	1,8
HDI Gerling, Versicherungsentschädigung	1,2
Marsh GmbH, Versicherungsentschädigung	0,9
<b>Insgesamt</b>	<b>57,2</b>

Bis auf T€ 5,4 aus der Umsatzsteuererklärung 2011 sind alle Positionen ausgeglichen.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
KET Kirpal Energietechnik GmbH / Umbauarbeiten	139,9
ICV Center-Verwaltung GmbH / Hausmeisterdienste 2011 / Verwaltungskosten	21,5
Pester GmbH / Umbauarbeiten	15,2
Cherier Elektrohandel / Parkplatzbeleuchtung	8,6
Stadtwerke Leipzig / Strom 2011	7,2
US-Elektro KG / Elektroinstallationen	4,7
Langer & Sohn GmbH / Elektroarbeiten	4,2
Söffge GmbH / Reinigung	1,8
Metallbau Wehle / Reparaturen Vordach	1,4
Rakette & Sohn GmbH / Fliesenlegearbeiten	1,3
Bögl GmbH & Co. KG / Straßenarbeiten	1,1
Verschiedene Kreditoren unter je € 1.000	3,8
<b>Insgesamt</b>	<b>210,7</b>

Die Aufwendungen für Umbauarbeiten sind in der Gesamtkostenabrechnung bereits berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten wurden alle bis auf T€ 1,9 an die US-Elektro KG ausgeglichen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Mietkautionen	4,6
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,3
Nebenkostenabrechnungen 2009	1,8
Kasseneinlage WEG	0,3
<b>Insgesamt</b>	<b>11,0</b>

Bis auf die Mietkautionen sind alle anderen Positionen ausgeglichen.

### 3. Steuerliches Ergebnis 2011

Ab dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. 5 % Agio entfallen im Geschäftsjahr 2011

€ - 5.857 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (= Verlust) und

€ 34 Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### **4. Ausschüttung 2011**

Aufgrund der umfänglich dargestellten Situation konnten in 2011 keine Ausschüttungen getätigt werden.

#### **5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2012**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2012 beträgt € 1.999.

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

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2012a) **Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012 gemäß Prognose**

	lt. Prognose	lt. Jahresabschluss	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	597,6	579,0	- 18,6
Mietausfallwagnis	- 17,9	- 3,5	+ 14,4
Zinseinnahmen	2,0	0,1	- 1,9
Sonstige Erträge	0,0	9,8	+ 9,8
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>581,7</b>	<b>585,4</b>	<b>+ 3,7</b>
Annuität	412,6	412,1	+ 0,5
- Zinsen	242,8	239,1	+ 3,7
- Tilgung	169,8	173,0	- 3,2
Reparaturaufwand	35,7	48,1	- 12,4
Nebenkosten	45,9	52,2	- 6,3
Prüfungskosten Jahresabschluss	6,1	6,1	0,0
Verwaltungskosten	77,7	0,0	+ 77,7
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>578,0</b>	<b>518,5</b>	<b>+ 59,5</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Einnahmenmehrung			+ 3,7
Ausgabenminderung			+ 59,5
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>+63,2</b>
<b>Informatorisch:</b>			
Darlehensstand zum 31.12.2012 (lt. Prospekt)	6.152,1	5.560,0	+ 592,1

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

b) **Erläuterungen zu den Abweichungen****Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 18,6**

Die zwischenzeitlich insolvente Drogeriemarkt-Kette Schlecker hat das Mietverhältnis über ein Ladenlokal mit einer Größe von 176 qm zum 31.01.2012 gekündigt. Im Jahr 2012 konnte für die Fläche kein Nachmieter gefunden werden, so dass hierdurch Mindermieteinnahmen gegenüber der Prognoserechnung von T€ 11,0 zu verzeichnen waren. [REDACTED]

**Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 14,4**

Die Belastung des Mietausfallwagnisses [REDACTED] auf Grund von Wassereintritten durch das Dach in die Ladenfläche geltend gemacht wurde. Nachdem die Wassereintritte trotz des Einsatzes diver-

ser Fachfirmen nicht beseitigt werden konnten, wurde Mitte 2012 eine Leckage-Ortung durch eine hinzugezogene Spezialfirma durchgeführt. Die hierbei lokalisierten Schwachstellen am Dach konnten im Anschluss durch einen regional ansässigen Dachdeckerbetrieb beseitigt werden.

#### **Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 1,9**

Auf Grund einer niedrigeren Liquiditätsreserve und dem sehr niedrigen Zinsniveau liegen die Zinseinnahmen unter den kalkulierten Werten.

#### **Sonstige Erträge: Mehreinnahmen T€ 9,8**

Bei den Sonstigen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen (T€ 8,0) um die vom Mieter Th. Philipps bzw. dem Filialinhaber Herrn Hladik zugesagte Kostenbeteiligung an der Erneuerung der Beleuchtung der Ladenfläche, die im Zusammenhang mit der Flächenverkleinerung vorgenommen wurde. Entgegen zuvor getätigten Zusagen, verweigert der Mieter die Übernahme der Kosten zwischenzeitlich. Aktuell wird mit juristischer Unterstützung an der Durchsetzung der Ansprüche gearbeitet.

Die darüber hinausgehenden Erträge betreffen eine Erstattung von Verwaltungskosten (T€ 0,5) sowie eine Versicherungsentschädigung für den Austausch der defekten Verglasung an der Eingangstüre des Sonnenstudios.

#### **Annuität**

Die Bankdarlehen wurden im Jahr 2012 um T€ 173,0 getilgt. Dies entspricht rd. 3,0% des Darlehensstandes zum 31.12.2011. Bezogen auf das Eigenkapital beträgt die Tilgung rd. 1,5%. Dieser Tilgung der Bankdarlehen ist allerdings eine Zuführung aus den ILG-Darlehen und der temporäre Verzicht auf die Verwaltungskosten der ILG gegenüberzustellen.

Die Zinsbindung läuft bis zum [REDACTED]. Der Nominalzins beträgt [REDACTED].

#### **Reparaturaufwand: Mehraufwand T€ 12,4**

Der Mehraufwand bei den Reparaturen resultiert im Wesentlichen aus dem im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen nötig gewordenen Austausch der veralteten elektroakustischen Anlage (ELA) im Mall-Bereich. Der Austausch war bereits für das Jahr 2011 (siehe Minderreparaturaufwand 2011) geplant, konnte auf Grund terminlicher Verschiebungen allerdings erst im Jahr 2012 durchgeführt werden. Die Gesamtkosten für den Austausch betragen T€ 23,9. Unter Berücksichtigung dieser Verschiebung befindet sich der Reparaturaufwand im Jahr 2012 im Rahmen der kalkulierten Werte.

#### **Nebenkosten: Mehraufwand T€ 6,3**

Die für das Geschäftsjahr 2012 prognostizierten Nebenkosten wurden auf Grund von zu leistenden Nachzahlungen aus den Wohngeldabrechnungen der Eigentümergemeinschaft für die Jahre 2007-2010 in Höhe von T€ 10,9 überschritten.

#### **Verwaltungskosten: Verzicht T€ 77,7**

Von Seiten der ILG Fonds GmbH bzw. ICV ILG Centerverwaltung GmbH wurde auf die Verwaltungskosten für das Geschäftsjahr 2012 bis zum Eintritt einer möglichen Besserung verzichtet. Zu diesem Verzicht hat sich die ILG bereit erklärt, um die Liquiditätsreserve der Gesellschaft, die in Folge der nicht gewährten Tilgungsreduzierung von Seiten der finanzierenden Bank sowie der Mindermieteinnahmen 2011 deutlich unterhalb der kalkulierten Werte lag, zu erhöhen. Im Falle einer Besserung, d.h. nach dem Aufbau einer ausreichenden Liqui-

ditätsreserve durch entsprechende Überschüsse bzw. dem Verkauf der Immobilie, lebt die Forderung in voller Höhe wieder auf. Dem gegenüber steht der durch die nicht erfolgte Tilgungsreduzierung im Geschäftsjahr 2011 (T€ 89,8) geringere Stand des Fremdkapitaldarlehens.

#### c) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2012 gemäß Prospekt

Aus Gründen der Vollständigkeit werden nachfolgend die Abweichungen der Ist-Zahlen des Jahresabschlusses 2012 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€ 592 deutlich niedrigeren Darlehensrestbestand wird hingewiesen.

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	1.553,7	579,0	- 974,7
Mietausfallwagnis	- 40,9	- 3,5	+ 37,4
Zinseinnahmen	57,4	0,1	- 57,3
Sonstige Erträge	0,0	9,8	+ 9,8
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.570,2</b>	<b>585,4</b>	<b>- 984,8</b>
Annuität	651,7	412,1	+ 239,6
- Zinsen	474,6	239,1	+ 235,5
- Tilgung	177,1	173,0	+ 4,1
Reparaturaufwand	79,1	48,1	+ 31,0
Nebenkosten	55,8	52,2	- 3,6
Prüfungskosten Jahresabschluss	6,1	6,1	0,0
Verwaltungskosten	54,4	0,0	+ 54,4
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>847,1</b>	<b>518,5</b>	<b>+ 321,4</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Einnahmenminderung			- 984,8
Ausgabenminderung			+ 321,4
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 663,4</b>
<b>Informatorisch:</b>			
Darlehensstand zum 31.12.2012	6.152,1	5.560,0	+ 592,1

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

2. Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 gemäß Prognose

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	159,7	54,8	-104,9
+ Summe Einnahmen	581,7	585,4	+ 3,7
- Summe Ausgaben	578,0	518,5	+ 59,5
<b>= Zwischensumme</b>	<b>163,4</b>	<b>121,7</b>	<b>- 41,7</b>
- Umbaukosten 2012	0,0	222,9	- 222,9
- Zugänge des Anlagevermögens	0,0	1,4	-1,4
<b>= Zwischensumme</b>	<b>163,4</b>	<b>- 102,6</b>	<b>- 266,0</b>
- Ausschüttung 2012	0,0	0,0	0,0
- Kapitalertragsteuer	0,0	0,1	-0,1
+ Zuführung ILG Darlehen	0,0	142,0	+142,0
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>163,4</b>	<b>39,3</b>	<b>- 123,9</b>

b) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012 gemäß Prospekt

	lt. Ergebnis- projektion	lt. Jahres- abschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	589,0	54,8	- 534,2
+ Summe Einnahmen	1.611,1	585,4	- 1025,7
- Summe Ausgaben	911,3	518,5	+ 392,8
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.288,8</b>	<b>121,7</b>	<b>- 1.167,1</b>
- Umbaukosten 2012	0,0	222,9	- 222,9
- Zugänge des Anlagevermögens	0,0	1,4	-1,4
<b>= Zwischensumme</b>	<b>1.288,8</b>	<b>- 102,6</b>	<b>- 1.391,4</b>
- Ausschüttung 2012	676,7	0,0	+676,7
- Kapitalertragsteuer	0,0	0,1	- 0,1
+ Zuführung ILG Darlehen	0,0	142,0	+142,0
<b>= Liquiditätsreserve zum Jahresende</b>	<b>612,1</b>	<b>39,3</b>	<b>- 572,8</b>

c) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2012

	T€	T€	T€
1. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	39,1		
- Forderungen aus Lieferung und Leistungen	122,0		
- Sonstige Vermögensgegenstände	11,4	172,5	172,5
<b>abzüglich</b>			
2. Rückstellungen		6,1	
3. Andere Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82,8		
- sonstige Verbindlichkeiten	44,3	127,1	133,2
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2012</b>			<b>39,3</b>

d) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

**Guthaben bei Kreditinstituten:**

	T€
Laufendes Konto LBBW	34,3
Kautionskonto Nr. 7449980502	2,4
Kautionskonto Nr. 2000008536	2,2
Liquiditätskonto	0,1
Kassenbestand	0,1
<b>Insgesamt</b>	<b>39,1</b>

**Forderungen aus Lieferung und Leistungen:**

	T€
Abschlagsrechnung Weiterbelastung Parkplatzumbau	26,6
<b>Forderungen gegenüber Mietern</b>	
- Nebenkostenabrechnungen 2010 / 2011	61,8
- Miete/Nebenkostenvorauszahlungen	9,6
- Auslagenerstattungen	5,1
Nebenkostenabrechnungen 2012 (pauschal)	20,3
Wertberichtigung Whisper	- 1,4
<b>Insgesamt</b>	<b>122,0</b>

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 wird im Jahr 2013 erstellt werden. Hierbei wird mit einer Nebenkostennachforderung an die Mieter in Höhe von insgesamt T€ 20,3 gerechnet.

Bis auf T€ 28,1 aus den Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 und die Abschlagsrechnung der Weiterbelastung des Parkplatzumbaus sind alle Forderungen zum aktuellen Zeitpunkt ausgeglichen.

#### **Sonstige Vermögensgegenstände:**

	T€
Hladik / Kostenbeteiligung Beleuchtung	9,5
Stadt Leipzig, Baugenehmigungsgebühren	1,8
Verschiedene Debitoren unter je € 1.000	0,1
<b>Insgesamt</b>	<b>11,4</b>

Wie bereits unter der Position „Sonstige Erträge“ beschrieben, wurde die Kostenbeteiligung Beleuchtung von Herrn Hladik bisher nicht geleistet. Alle anderen Forderungen sind ausgeglichen.

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:**

	T€
Hastra Service GmbH / Parkplatzumbau	38,8
Hoffmann & Hofmann GmbH / Architektenleistungen	7,0
Stadtwerke Leipzig / Stromabrechnung	6,9
Heizung & Baddesign Nolte	6,8
US-Elektro KG / Elektroinstallationsarbeiten	6,0
Dr. Ing. Römm / Brandschutzarbeiten	4,9
Söffge GmbH / Reinigung	4,1
Langer & Sohn / Sicherheitseinbehalte	2,9
Kunert Dächer & Bau GmbH / Reparaturen Flachdach	1,4
Verschiedene Kreditoren unter je € 1.000	4,0
<b>Insgesamt</b>	<b>82,8</b>

Alle Verbindlichkeiten bis auf T€ 4,6 Sicherheitseinbehalte (US-Elektro) wurden im Jahr 2013 ausgeglichen.

**Sonstige Verbindlichkeiten:**

	T€
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	34,9
Mietkautionen	4,6
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	4,3
Nebenkostenabrechnungen	0,2
Kasseneinlage WEG	0,3
<b>Insgesamt</b>	<b>44,3</b>

Bis auf die Mietkautionen sind alle Positionen ausgeglichen.



	T€
<b>Insgesamt</b>	



**3. Steuerliches Ergebnis 2012**

Auf eine Beteiligung in Höhe von € 53.685,65 (DM 105.000) inkl. 5 % Agio entfallen im Geschäftsjahr 2012

**€ - 558**                      Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (= Verlust) und

**€     3**                        Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### 4. Ausschüttung 2012

Aufgrund der umfangreich dargestellten Situation konnte in 2012 keine Ausschüttung getätigt werden.

**5. Kapitalbindung**

	Prospekt Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung(+)	Prospekt Steuerliches Ergebnis aus V+V	Ist Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung(+)	Ist Steuerliches Ergebnis aus V+V	Ist Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen	Ist Steuerliches Ergebnis Summe	Differenz Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	Differenz Steuerliches Ergebnis aus V+V
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1995	-105.000		-105.000					
1995	1.375	-89.250	1.375	-89.741				
1996	5.500	3.158	5.500	2.696				
1997	5.500	3.203	5.500	2.593				
1998	5.500	3.359	5.500	1.325				
1999	5.500	3.564	3.500	2.833				
2000	5.500	5.077	3.500	2.171				
2001	5.500	5.206	6.800	6.256				
2002	5.750	5.641	3.750	3.151				
2003	5.750	5.950	3.000	3.216				
2004	5.750	6.164	2.500	2.581				
2005	5.750	3.645	2.500	2.566				
2006	5.750	4.625	2.500	2.636				
2007	5.750	4.838	0	1.964				
2008	6.000	5.384	0	3.460				
2009	6.000	5.620	0	3.329				
2010	6.000	2.838	0	- 3.744				
2011	6.000	6.090	0	- 11.456	67			
2012	6.000	6.405	0	- 1.091	3			
	<b>98.875</b>		<b>45.925</b>					
Σ	<b>- 6.125</b>	<b>- 8.483</b>	<b>-59.075</b>	<b>- 64.256</b>	<b>70</b>	<b>- 64.186</b>	<b>-52.950</b>	<b>-55.703</b>

Individueller Steuersatz	50%	40%	30%
	DM	DM	DM
Steuerzahlung/-erstattung	32.110	25.684	19.258
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	-105.000
Ausschüttungen	45.925	45.925	45.925
<b>Kapitalbindung IST</b>	<b>- 26.965</b>	<b>-33.391</b>	<b>-39.817</b>
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 1.884	- 2.732	- 3.580
Differenz	<b>- 24.082</b>	<b>- 30.659</b>	<b>- 36.236</b>

#### **6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2013**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 105.000 auf den 01.01.2013 beträgt € 1.378.

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

### a) Geschäftsverlauf der Mieter

Nach dem Umbau zeigen sich sämtliche Mieter, deren Mieteinheiten einen direkten Zugang zum Parkplatz aufweisen, zufrieden mit dem Geschäftsverlauf. Nach der Aufteilung der ehemaligen SPAR-Fläche ergänzen nun mehrere Ankermieter gegenseitig ihr Warenangebot und können durch die so geschaffene höhere Attraktivität für die Kunden voneinander profitieren. Auch die Sanierung des Parkplatzes und die damit einhergehende Beseitigung der Pfützenbildung bei Regen hat das Gesamterscheinungsbild des Centers deutlich verbessert.

Leider können die Mieter in der Mall nicht im selben Umfang an der positiven Entwicklung des Einkaufszentrums partizipieren. Insbesondere die kleinen, inhabergeführten Geschäfte im innenliegenden Mall-Bereich klagen über eine Verschlechterung der Umsatzsituation durch die Verlegung der Haupteingänge der Ankermieter Th. Philipps und Aldi aus der Mall auf den Parkplatz. In Zusammenarbeit mit dem Centermanagement wird aktuell daran gearbeitet, die Mall für die Kunden attraktiver zu gestalten und eine höhere Aufenthaltsqualität zu erzielen. Zudem sollen regelmäßig in der Mall stattfindende Aktionen, wie etwa Veranstaltungen zu Weihnachten und Ostern, die Kunden vermehrt auf die sich in der Mall befindenden Geschäfte aufmerksam machen und dafür sorgen, dass die in der Mall ansässigen Mieter besser an der Kundenfrequenz des Portitz-Treff Teil haben können.

### b) Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Auf den Bestandsflächen des Centers ergaben sich seit 2011 nachfolgende Veränderungen:

#### aa) TEDi GmbH & Co. KG

Im Rahmen der Neukonzipierung des Portitz-Treff ist es gelungen, für das vormals durch KiK genutzte Ladenlokal den bekannten Discounter TEDi als neuen Mieter zu gewinnen. Der abgeschlossene Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von [REDACTED]. Mit dem breiten Warenmix aus preisgünstigen Artikeln lockt TEDi viele Kunden an den Standort und unterstreicht die Position des Portitz-Treffs als „größtes Discount-Center in Leipzig“.

#### bb) Friseur

Nachdem sich der bisherige Bestandsfriseur entschieden hat, seine Filiale in einen anderen Ortsteil von Leipzig zu verlagern, konnte mit Frau Anette Weber eine neue Friseurin für das Objekt gewonnen werden. Frau Weber betreibt ihr Friseurgeschäft nun auf der Fläche von 89 m<sup>2</sup> des ehemaligen Eiscafé, für das zuvor über einen längeren Zeitraum nach einer Nachvermietung gesucht worden war. Von Seiten der Mieterin wurden alle wesentlichen Investitionskosten in die Fläche (rd. T€ 7,5 ) selbst vorgenommen. [REDACTED]

[REDACTED] Im Anschluss hat die Mieterin das Recht, das Mietverhältnis um dreimal fünf Jahre zu verlängern. Der moderne Friseurladen „Abschnitt 88“ hat sich zwischenzeitlich sehr gut am Standort etabliert und genießt große Beliebtheit bei seiner Kundschaft.

#### cc) Nachvermietung ehemaliger Friseurfläche – Erweiterung asiatisches Textil-Geschäft

Die im Zuge der Umpositionierung des Friseurs frei gewordene Ladeneinheit mit rd. 81 m<sup>2</sup> wurde an die Mieterin des benachbarten Geschenkartikel-/Textilgeschäftes vermietet. Die Mieterin hat ihr Ladenlokal um diese Fläche vergrößert und konnte damit eine Ausweitung ihres Warensortimentes vornehmen. Als zusätzliche Miete wurde ein monatlicher Betrag von [REDACTED] vereinbart. Gleichzeitig konnte das zuvor auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverhältnis fest bis [REDACTED] verlängert werden. Zwischenzeitlich hat die Betreiberin

des Ladens den Geschäftsbetrieb aus Altersgründen an ihre Tochter übergeben. Diese bietet nun zusätzlich auf der Fläche einen Änderungsschneiderei-Service an.

### dd) Erweiterung Schuh-Schlüsseldienst

Nachdem der bisherige Betreiber des Lotto/Totto-Geschäftes seine Tätigkeit aufgegeben hatte und kein passender Nachmieter für die Fläche gefunden werden konnte, hat der Betreiber des Schuh/Schlüsseldienstes die Konzession übernommen und sein Sortiment um die Lotto/Toto-Annahmestelle erweitert. Im diesem Zuge wurde der Mietvertrag angepasst und die Miete [REDACTED] monatlich angehoben. Gleichzeitig wurde eine feste Laufzeit des Mietverhältnisses über fünf Jahren vereinbart. Der neue Standort der Annahmestelle wird von den Kunden gut angenommen und sichert dem Schlüsseldienst zusätzliche Laufkundschaft.

### ee) Sonnenstudio

Mit der langjährigen Angestellten der bisherigen Mieterin, deren Vertrag [REDACTED] ausgelaufen ist, wurde ab dem [REDACTED] ein neuer Mietvertrag mit einer festen Laufzeit [REDACTED] abgeschlossen. Darüber hinaus wurden der Mieterin zwei Optionsrechte zur Mietvertragsverlängerung über insgesamt fünf Jahre eingeräumt. Die monatliche Miete wurde in diesem Zug um [REDACTED] erhöht. Die neue Betreiberin konnte mit ihren langjährigen persönlichen Kontakten den bisherigen Kundenstamm des Studios beibehalten. Durch die Zusammenarbeit mit dem sich über dem Ladenlokal befindenden Hotel genießt das Studio auch große Beliebtheit bei den Hotelgästen.

### ff) Restaurant Paros

Das Restaurant Paros wird seit vielen Jahren durch die Familie Giannikis geführt. Im Rahmen einer Vertragsverlängerung um weitere acht Jahre und dem damit einhergehenden Generationenwechsel wurde das Mietverhältnis innerhalb des Familienverbundes auf zwei Familienangehörige übertragen. Die Mietkonditionen sind bis auf kleinere Anpassungen im Bereich der Betriebskosten unverändert geblieben.

### gg) Insolvenz Anton Schlecker

Der Drogeriefilialist Anton Schlecker musste zum 23.01.2012 Insolvenz anmelden. Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation des Mieters war das Mietverhältnis über eine Ladenfläche von rund 176 m<sup>2</sup> im Portitz-Treff bereits im Vorfeld zum 31.01.2012 gekündigt worden. Auf Grund der schwierigen Lage der Fläche im hinteren Mall-Bereich konnte bis dato noch kein neuer Mieter für das Ladenlokal gefunden werden. Es wird weiterhin in Zusammenarbeit mit mehreren regionalen und überregionalen Maklern mit hohem Engagement nach einem Nachmieter gesucht.

### hh) Ehemalige Postfläche

Erfreulicherweise konnte zwischenzeitlich ein neuer Mieter für die schwer zu vermittelnde ehemalige Postfläche gefunden werden. Herr Michael Kefalas wird die Fläche ab dem 01.04.2013 als Lager für Bekleidung sowie für Sonderverkaufsaktionen (Lagerverkäufe) nutzen. Zudem hat sich Herr Kefalas bereit erklärt, in regelmäßigen Abständen Modenschauen in der Mall durchzuführen. [REDACTED]

[REDACTED] Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum Monatsende gekündigt werden. Die erste Modenschau wurde im Rahmen eines bunten Osterprogramms am 23.03.2013 durchgeführt und fand bei den Kunden des Portitz-Treff positiven Anklang.

## c) Vermietungsstand per 01.04.2013

Mieter	Fläche in qm	€/Jahr	Laufzeit bis
ALDI	960		
Armbrust Andreas (Obst/Gemüse)	101		
Blumenhaus Franke	47		
Bünthe Ilka (Schreibwaren)	48		
DuB com (E-Plus-Shop) *	120		
Erntebrot (Bäckerei)	102		
Friedrichs Michel (Schlüsseldienst)	25		
Friseur Abschnitt 88	89		
Fam. Giannikis (Restaurant)	356		
Hirse Korn Katja (Sonnenstudio)	126		
Cong Xuan Tu (Hongkong Bistro) *	143		
Huster GmbH & Co. (Getränke)	427		
KiK	686		
Michael Kefalas (Lager)	134		
Nguyen Thi Bich Hanh (Geschenkartikel)	206		
Nguyen Thi Ngoc (Nagelstudio)	48		
Reißaus Thomas (Metzgerei)	133		
Singh Varinder (Junge Mode)	115		
TEDi	478		
Thomas Philipps	2.800		
Volksbank Leipzig	8		
Damaris Wartenberg-Martin (Apotheke)	146		
Leerstand (ehemals Schlecker)	176	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>7.475</b>		

\* Bei diesen Mietern sind insgesamt rd. € 2.380 „Investitionsmiete“ enthalten, d. h. eine temporäre Sonderzahlung des Mieters zur Amortisation von durch den Vermieter getätigten Ausbauleistungen.

Gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen ergibt sich zum Stand 01.04.2013 eine Vermietungsquote von 97,6 % der Gesamtmietfläche. Hieraus errechnet sich ein Jahresmietwert von T€ 589,9 (inklusive Investitionsmieten). Dies entspricht rd. 98,7 % des in der Prognoserechnung unterstellten Wertes von T€ 597,6 (=T€ 545,9 Miete gem. Verträgen + T€ 51,7 Mieten in Verhandlung). Das Mietpotential der ehemaligen Schlecker-Fläche ist in der Vergleichsrechnung nicht berücksichtigt.

## 2. Ausschüttungen 2013

Aufgrund der auch in der neuen Prognoserechnung dargestellten wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft kann in 2013 und wohl auch mittelfristig darüber hinaus keine Ausschüttung erfolgen.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	33,40%
abzügl. Stimmenthaltungen	1.291	5,69%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>6.282</b>	<b>27,71%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>6.136</b>	<b>97,68%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>146</b>	<b>2,32%</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2010 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	33,40%
abzügl. Stimmenthaltungen	1.312	5,79%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>6.261</b>	<b>27,62%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>6.115</b>	<b>97,67%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>146</b>	<b>2,33%</b>

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

**Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	7.573	26,51%
abzügl. Stimmenthaltungen	1.448	6,39%
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>6.125</b>	<b>27,02%</b>
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>6.115</b>	<b>99,84%</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>10</b>	<b>0,16%</b>

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

### a) Bestätigungsvermerk

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 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 07. August 2012



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

b) Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA	€		Vorjahr		PASSIVA	€		Vorjahr	
			TE	TE				TE	TE
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
Sachanlagen		5.277.827,76	5.281		1. Komplementärkapital	127.822,97		128	
					2. Kommanditkapital	11.038.791,72		11.039	
					3. Kapitalrücklage (Agio)	543.503,27		543	
					11.710.117,96				
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					4. Kapitalrückführung	34.895,67		35	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					5. Ausschüttungen	5.116.893,20		5.117	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					6. sonstige Entnahmen	3.766,69		2	
einem Jahr € 0,00	208.821,11		121		7. Bilanzverlust	- 400.557,70		5.814	
2. Sonstige Vermögensgegenstände					8. Nicht durch Vermögenseinlagen				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					gedeckte Kapitalanteile der Gesellschafter	400.557,70			
einem Jahr € 0,00	57.245,12		82						
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					sonstige Rückstellungen	5.942,76		6	
einem Jahr € 0,00	36.607,33		1.519						
		302.673,56			<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					1. Verbindlichkeiten gegenüber				
					Kreditinstituten				
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem				
					Jahr € 282.687,30	5.752.352,86		5.986	
		130,91	2						
<b>D. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN</b>					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und				
<b>GEDECKTE KAPITALANTEILE DER</b>					Leistungen				
<b>GESELLSCHAFTER</b>					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem				
					Jahr € 210.714,46	210.714,46		252	
1. Komplementär	10.382,67								
2. Kommanditist	390.175,03		0		3. sonstige Verbindlichkeiten				
		400.557,70			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem				
					Jahr € 11.042,35	11.042,35		18	
					<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
						1.137,50		1	
						5.981.189,93		7.005	
						5.981.189,93		7.005	

c) Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	648.190,95	553
2. sonstige betriebliche Erträge	37.422,69	37
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 164.546,12	- 153
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.395.940,90	- 639
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.487,37	11
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>249.611,63</u>	- <u>260</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.116.997,64	- 451
8. sonstige Steuern	- <u>24.534,64</u>	- <u>19</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 1.141.532,28	- 470
10. Verlustvortrag	- <u>5.813.587,82</u>	- <u>5.344</u>
11. Bilanzverlust	- <u>6.955.120,10</u>	- <u>5.814</u>

## d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2011 €	zum 31.12.2011 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	648.190,95	81.456,44 -	161.212,68	568.434,71
Zinsen und ähnliche Erträge	7.487,37	0,00	0,00	7.487,37
Sonstige Erträge	37.422,69	470,37 -	25.788,87	12.104,19
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	5.686,10	101.963,20	107.649,30
	<u>693.101,01</u>	<u>87.612,91 -</u>	<u>85.038,35</u>	<u>695.675,57</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	164.546,12	0,00	0,00	164.546,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	249.611,63	0,00	0,00	249.611,63
Grundsteuer	24.534,64	0,00	0,00	24.534,64
Sonstige Aufwendungen	1.395.940,90	179.656,16 -	180.529,44	1.395.067,62
bezahlte Vorsteuer	0,00	39.813,39	277.605,80	317.419,19
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	- 45.314,19 -	138.749,65 -	184.063,84
	<u>1.834.633,29</u>	<u>174.155,36 -</u>	<u>41.673,29</u>	<u>1.967.115,36</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>- 1.141.532,28</u>			
		- <u>86.542,45</u>	- <u>43.365,06</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				- <u>1.271.439,79</u>

### a) Bestätigungsvermerk

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 07. März 2013



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer



c) Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	744.653,23	648
2. sonstige betriebliche Erträge	33.816,49	37
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 182.473,00	- 164
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 498.186,78	- 1.396
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	336,12	8
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>243.950,45</u>	- <u>250</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 145.804,39	- 1.117
8. sonstige Steuern	- <u>24.534,64</u>	- <u>25</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 170.339,03	- 1.142
10. Verlustvortrag	- <u>6.955.120,10</u>	- <u>5.813</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>7.125.459,13</u></u>	- <u><u>6.955</u></u>

## d) Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2012 €	zum 31.12.2012 €	
<b>ERTRÄGE</b>				
Umsatzerlöse	744.653,23	109.856,98	- 78.844,22	775.665,99
Zinsen und ähnliche Erträge	336,12	0,00	0,00	336,12
Sonstige Erträge	33.816,49	9.868,97	- 8.505,15	35.180,31
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	11.239,07	141.190,42	152.429,49
	<u>778.805,84</u>	<u>130.965,02</u>	<u>53.841,05</u>	<u>963.611,91</u>
<b>AUFWENDUNGEN</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	182.473,00	0,00	0,00	182.473,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	243.950,45	0,00	- 4.868,00	239.082,45
Grundsteuer	24.534,64	0,00	0,00	24.534,64
Sonstige Aufwendungen	498.186,78	132.218,53	- 69.612,67	560.792,64
bezahlte Vorsteuer	0,00	23.951,46	80.401,64	104.353,10
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	- 59.987,37	33.871,78	- 26.115,59
	<u>949.144,87</u>	<u>96.182,62</u>	<u>39.792,75</u>	<u>1.085.120,24</u>
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	<u>- 170.339,03</u>			
		<u>34.782,40</u>	<u>14.048,30</u>	
Verlust nach Einnahmen- überschussrechnung				<u>- 121.508,33</u>

## VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2012



		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	
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>2.207,5</b>	<b>2.345,6</b>	<b>318,1</b>	<b>2.058,0</b>	<b>2.058,0</b>	<b>269,5</b>	

		1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.058,0	2.327,5	269,5	2.115,5	2.333,5	217,8	
+ Einnahmen (einschl. kalkulierte 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	
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>2.115,5</b>	<b>2.333,3</b>	<b>217,8</b>	<b>2.210,5</b>	<b>2.703,4</b>	<b>492,9</b>	

		2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	
Liquiditätsreserve Jahresanfang	2.210,5	2.703,4	492,9	2.233,3	3.090,1	856,8	
+ Einnahmen (einschl. kalkulierte 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	
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>2.233,3</b>	<b>3.090,1</b>	<b>856,8</b>	<b>2.276,0</b>	<b>3.650,2</b>	<b>375,2</b>	

## VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2012



	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. kalkulierte 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
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>1.201,9</b>	<b>1.284,5</b>	<b>82,6</b>	<b>1.270,2</b>	<b>1.277,5</b>	<b>7,3</b>

	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. kalkulierte 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
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>1.357,9</b>	<b>1.281,7</b>	<b>- 76,2</b>	<b>1.170,2</b>	<b>1.279,8</b>	<b>109,6</b>

	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. kalkulierte 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
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>1.084,7</b>	<b>1.259,7</b>	<b>175,0</b>	<b>1.014,5</b>	<b>1.550,8</b>	<b>536,3</b>

## VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2012



	2008			2009		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	<b>1.014,5</b>	<b>1.550,8</b>	<b>536,3(12)</b>	<b>968,4</b>	<b>1.868,3</b>	<b>899,9</b>
+ Einnahmen (einschl. kalkulierte 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
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>968,4</b>	<b>1.868,3</b>	<b>899,8</b>	<b>939,0</b>	<b>2.149,8</b>	<b>1.210,9</b>

	2010			2011		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	<b>939,0</b>	<b>2.149,8</b>	<b>1.210,9 (14)</b>	<b>585,0</b>	<b>1.447,7</b>	<b>+ 862,2</b>
+ Einnahmen (ein- schl. kalkulierte Mietausfallwagnis)	1.492,5	491,4	- 1.001,1	1.588,4	509,8	- 1.078,6
- Ausgaben	- 1.169,1	- 1.193,5	- 24,4	- 908,2	- 1.902,7	- 994,5
- Ausschüttung	- 676,8	0,0	676,8	- 676,7	0,0	+ 676,7
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>585,5</b>	<b>1.447,7</b>	<b>862,1</b>	<b>589,0</b>	<b>54,8</b>	<b>- 534,2</b>

	2012		
	Prospekt- zahlen	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve Jahresanfang	<b>589,0</b>	<b>54,8</b>	<b>-534,2</b>
+ Einnahmen (ein- schl. kalkulierte Mietausfallwagnis)	1.611,1	727,4	- 883,7
- Ausgaben	- 911,3	- 742,9	+ 168,4
- Ausschüttung	- 676,7	0,0	+ 676,7
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>612,1</b>	<b>39,3</b>	<b>- 572,8</b>

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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnis		Abweichung
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
	DM	DM		
1995	- 89.250	- 89.741	(1)	
<b>Initialergebnis</b>	<b>- 89.250</b>	<b>- 89.741</b>		
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)	
<b>Summe</b>	<b>- 65.683</b>	<b>- 71.867</b>		
	€	€		
<b>Übertrag</b>	<b>- 33.583</b>	<b>- 36.745</b>		
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	(1)	
2009	2.873	1.700	(1)	
2010	1.451	- 1.914	(2)	
2011	3.114	- 5.823	(2)	
2012	3.275	- 556	(3)	
<b>Summe</b>	<b>- 4.336</b>	<b>- 32.820</b>		<b>- 28.484</b>

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, 2011 und 2012 sind auf die Revitalisierungsmaßnahme zurückzuführen.

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

26.04.2013







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](mailto:info@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)