



Immobilien-Fonds Nr. 26

**TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Dresden-Gorbitz KG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2009

Vorabbericht zum Geschäftsjahr 2010



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009	2
1. Allgemeines	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009	2
a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2009	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	3
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	12
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve	12
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009	12
c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen	13
4. Ausschüttung 2009	14
5. Ausschüttung 2010	15
6. Steuerliches Ergebnis 2009	15
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010	15
8. Kapitalbindung per 31.12.2009	16
9. Nebenkosten	16
10. Zweitmarkt 2009	17
II. Aktuelle Informationen	18
1. Status des Objekts	18
2. Aktuelle Mieteraufstellung (Stand 31.03.2011)	20
III. Bericht des Beirates vom 18.10.2010	22
IV. Gesellschafterbeschlüsse 2008	25
V. Jahresabschluss 2009	26
1. Bilanz zum 31.12.2009	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009	28
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	29
4. Bestätigungsvermerk 2009	30
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2009	31
VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2009	35

I. Bericht zum Geschäftsjahr 2009



1. Allgemeines

Zum Berichtszeitpunkt sind 100 % aller Ladenflächen und 97 % aller Büro- und Dienstleistungsflächen auf den Ebenen 2 und 3 vermietet. Im Jahr 2010 wurden Mietverträge mit einer Fläche von **2.683 m²** neu abgeschlossen bzw. verlängert. Mit den Mietern SCHUHHOF und Rossmann konnten zuletzt zwei weitere wichtige Mieter mittel- bzw. langfristig an den Standort gebunden werden. Dabei wurde die Fläche von Rossmann von 660 m² auf 825 m² vergrößert.

Weitere Informationen hierzu können dem Abschnitt 2 b) entnommen werden.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

a) Soll-Ist-Vergleichsrechnung 2009

	lt. Prospekt	an geänderten Kaufpreis angepasste Prospektwerte	lt. Jahresabschluss	Differenz *
	T€	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	2.824,3	2.769,6	1.536,7	- 1.232,9
Mietausfallwagnis	113,0	113,0	5,9	+ 107,1
	2.711,3	2.656,6	1.530,8	- 1.125,8
Zinseinnahmen	182,0	182,0	198,2	
Verzinsung der Investitionseinsparung		54,7		
	182,0	236,7	198,2	- 38,5
Summe Einnahmen	2.893,3	2.893,3	1.729,0	- 1.164,3
Annuität				
- Zinsen	1.054,0		917,2	+ 136,8
- Tilgung	343,2		348,9	- 5,7
Reparaturaufwand	74,6		58,3	+ 16,3
Nebenkosten	37,3		89,1	- 51,8
Prüfungskosten Jahresabschluss	5,6		5,7	- 0,1
Verwaltungskosten	127,1		127,1	0,0
Summe Ausgaben	1.641,8		1.546,3	+ 95,5
Einnahmenminderung				- 1.164,3
Ausgabemehrung				+ 95,5
Ergebnis aus laufender Rechnung				- 1.068,8
Informatorisch: Darlehensstand zum 31.12.2009	13.709,8		13.654,4	+ 55,4

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 1.125,8

Die neue Sollmiete von T€ 2.656,6 ergibt sich nach Abzug des Mietausfallwagnisses (entspricht 4 % der Mieteinnahmen) und der Korrekturposition von T€ 54,7 aufgrund der Kaufpreisminderung.

Die Mieteinnahmen blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Der Rückgang von T€ 1.561,8 auf T€ 1.530,8 war im Wesentlichen auf zwei außerordentliche Einflüsse zurückzuführen. Einerseits waren aufgrund der Insolvenz des Mieters KENVELO Germany GmbH T€ 5,9 abzuschreiben, während außerordentliche Einnahmen, wie die in 2008 vereinnahmte Umsatzmiete der Penny-Markt GmbH für 2007 in Höhe von T€ 22,3, weggefallen sind.

Die Erlöse aus der Vermietung von Ständen, Werbeanlagen und Stellplätzen lagen ebenfalls nahezu unverändert bei T€ 31,2 (Vorjahr: T€ 31,5).

Nachfolgend wird über alle Veränderungen bei bestehenden Mietverhältnissen bzw. Neuvermietungen seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts informiert.

Ebene 0:

Laden Nr. 1 Dirk Rossmann GmbH mit 825 m² (Drogeriemarkt)

An dieser Stelle wurde zuletzt ausgeführt, dass einer der wichtigsten Mieter im SACHSEN FORUM, die Dirk Rossmann GmbH, eine nochmalige Erweiterung ihrer Mietfläche um ca. 125 m² beabsichtigt. Zudem sollten zur Optimierung der Verkaufsfläche in diesem Zusammenhang die Büro- und Sanitärräume verlegt und das Lager vergrößert werden. Die einzige Fläche, die für eine Erweiterung in Frage kam, war die unmittelbar benachbarte des insolventen Mieters KENVELO Germany GmbH. Alle anderen Alternativen für eine Flächenvergrößerung durch eine unterirdische bauliche Erweiterung oder eine Verlegung der benachbarten Lüftungszentrale wurden wegen der hohen Kosten von über T€ 300 bzw. wegen technischer Unmöglichkeit verworfen.

Als durch die Kündigung des Insolvenzverwalters von KENVELO zum 31.01.2010 klar wurde, dass die zunächst geplante Fortführung der Geschäfte des Mieters durch eine Nachfolgegesellschaft gescheitert war, konnten die Verhandlungen mit Rossmann wieder aufgenommen werden. Allerdings ging man zunächst davon aus, dass Rossmann nur den hinteren Teil des Ladengeschäfts von KENVELO übernehmen würde, so dass für den vorderen Ladenbereich ein neuer Mieter gefunden werden musste. Unter mehreren Interessenten hat man sich schließlich für Herrn Volker Friese entschieden, der eine Modeboutique eröffnen wollte und bereits in Dresden geschäftsansässig ist.

Im Zuge der Gespräche mit Rossmann stellte sich schließlich heraus, dass der Leiter der Expansionsabteilung eine bestimmte Verkaufsfläche, nämlich rund 650 m², für das neue Ladenkonzept von Rossmann mit einer Sortimentserweiterung (u. a. Spielwaren, Schreibwaren, Basteln + Zeichnen) für unabdingbar hielt. Hierfür war allerdings erforderlich, dass Rossmann die gesamte Ladenfläche von ehemals KENVELO übernimmt. Die interne Abstimmung hierüber beim Mieter war im Mai 2010 abgeschlossen, so dass anschließend die Vertragsverhandlungen zügig zu Ende gebracht werden konnten.

Über die Eckdaten hatte man sich allerdings schon im Vorfeld verständigt. Neben dem Abschluss einen neuen 10-Jahresvertrages sollte die bisherige m²-Miete unverändert bleiben und auch für die Erweiterungsfläche Gültigkeit behalten.

Die nach der vereinbarten Baubeschreibung von der Fondsgesellschaft zu erbringenden Umbauleistungen wurden zunächst mit rund T€ 160 veranschlagt. Im Zuge der Verhandlungen mit der Bau- und Expansionsabteilung des Mieters ist es aber gelungen, einen Kostenanteil von rund T€ 50 auf Rossmann zu verlagern. Dabei handelte es sich insbesondere um mieterspezifische Ausstattungen (Beleuchtung), eine komfortablere Steuerung der Klimaanlage durch einen neuen MSR-Schrank und Änderungen der Mieterbaubeschreibung, die gegenüber dem Abschluss des letzten Mietvertrages im Jahr 2005 erheblich zuungunsten des Vermieters abwich.

Letztendlich sind demnach von der Fondsgesellschaft Umbaukosten von rund T€ 110 zu übernehmen. Hiervon entfallen allerdings T€ 30 auf eine neue Klimaanlage, die nach den vertraglichen Bestimmungen in naher Zukunft ohnehin vom Vermieter hätte erneuert werden müssen. Dem gegenüber stehen als Pluspunkte die Neuvermietung einer durch Insolvenz frei gewordenen Fläche an einen bonitätsmäßig erstklassigen Mieter, der Abschluss eines neuen 10-Jahresvertrages bis 31.03.2021 und damit die langfristige Sicherung von rund 8 % der Mieteinnahmen im SACHSEN FORUM.

Obwohl der Antrag für die Erteilung einer Baugenehmigung, die wegen des Eingriffs in brandschutztechnische Belange erforderlich war, bereits vor Abschluss des Mietvertrages im August bei den Baubehörden eingereicht wurde, konnte der zunächst ins Auge gefasste Übergabezeitraum vom 01.10. bis 14.11.2010 nicht eingehalten werden, weil die Bearbeitungszeit für den Bauantrag mit drei Monaten gesetzlich fixiert ist.

Schließlich hat man sich mit dem Mieter darauf geeinigt, die Übergabe rechtzeitig vor Ostern 2011 im Zeitraum vom 15.02. bis 01.03.2011 durchzuführen. Tatsächlich erfolgte die Übergabe dann am 01.03.2011. Mietzahlungsbeginn für die Erweiterungsfläche war am 12.03.2011, dem Tag der Wiedereröffnung des neuen Geschäfts. Nach dem Umbau und der völlig neu gestalteten Ladeneinrichtung stellt der Drogeriemarkt einen wesentlichen Anziehungspunkt im SACHSEN FORUM und einen der modernsten Läden in Dresden dar.

Laden Nr. 2 KENVELO Germany GmbH mit 219 m² (Textilgeschäft)

Kurz nachdem die KENVELO Germany GmbH am 26.05.2009 einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt hatte, wurde fristgerecht vom vorläufigen Insolvenzverwalter die Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.05.2015 gezogen. Der Insolvenzverwalter wollte sich damit die Filiale im SACHSEN FORUM für eine mögliche Nachfolgegesellschaft sichern, weil sie eine der umsatzstärksten in der Region war. Da auch während der Insolvenzabwicklung die laufenden Mieten so beglichen wurden, dass zu keinem Zeitpunkt zwei Monatsmieten offenstanden, konnte das Mietverhältnis nicht durch eine außerordentliche Kündigung vorzeitig beendet werden, um die Fläche Rossmann anzubieten.

Da aber letztlich die Verhandlungen mit einer Fortführung des Geschäftsbetriebs von KENVELO gescheitert sind, endete das Mietverhältnis zum 31.01.2010 durch das in der Insolvenzordnung verankerte außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters. Die im Jahr 2009 entstandenen Mietrückstände (einschließlich einer Umsatzmiete) in Höhe von T€ 5,9 wurden im Jahresabschluss abgeschrieben und sind in der Soll-Ist-Vergleichsrechnung als Mietausfall dargestellt.

Laden Nr. 5 PictureandPhone GmbH & Co. KG mit 109 m² (Fachgeschäft für Fotoartikel)

Am 16.04.2010 hat die PictureandPhone GmbH & Co. KG einen Insolvenzantrag gestellt. Nachdem auch die Umsätze in den letzten Jahren im SACHSEN FORUM in einer der besten

Lagen unmittelbar am Haupteingang der Ebene 0 eingebrochen sind, weil man wohl der Entwicklung auf dem Fotomarkt nicht rechtzeitig gefolgt ist, kam dieser Schritt nicht sehr überraschend. Allerdings hat der Mieter bis zuletzt versucht, durch eine Sortimentsumstellung wieder Fuß zu fassen.

Das Mietverhältnis wurde durch die außerordentliche Kündigung des Insolvenzverwalters zum 31.12.2010 beendet, wobei der Laden entgegenkommend bereits zum 30.09.2010 geräumt wurde, um eine vorzeitige Neuvermietung zu ermöglichen. Herr Volker Friese, der mit seiner Modeboutique vorübergehend den freien Laden Nr. 2 von KENVELO genutzt hat, bot sich neben anderen Interessenten als neuer Mieter an, weil sein neues Geschäft im SACHSEN FORUM so gut beim Publikum angekommen ist, dass er unbedingt am Standort gehalten werden sollte. Schließlich wurde mit Herrn Friese vereinbart, dass er zeitgleich mit dem Beginn der Umbauarbeiten bei Rossmann den Laden Nr. 5 übernimmt.

Der Mietvertrag mit Herrn Friese weist eine Laufzeit von drei Jahren auf, die Miete liegt bei € 9,00/m². Die von der Fondsgesellschaft zu erbringenden Renovierungsleistungen bezogen sich auf einen neuen Bodenbelag, Trockenbau- und Elektroarbeiten sowie auf die Erneuerung der Glasfalttüranlage, weil die früher eingebaute auf Wunsch des bisherigen Mieters entfernt wurde und bei einem anderen Mieter (Teeladen) Verwendung gefunden hat.

Ebene 1:

Laden Nr. 2 Mäc-Geiz Handelsgesellschaft mbH mit 335 m² (Non Food Discount)

Mit Vereinbarung vom 29.06./02.07.2009 wurde das langjährige Mietverhältnis mit der Mäc-Geiz Non Food Vertriebsgesellschaft mbH um 5 Jahre bis zum 31.12.2015 verlängert. Hinsichtlich der Miete konnte man sich darauf verständigen, die vom Mieter geforderte Kürzung von € 200 pro Monat auf die Hälfte zu reduzieren, so dass eine monatliche Miete von € 1.900 vereinbart wurde. Da die bisherige Umsatzregelung, nach der ab einem jährlichen Bruttoumsatz von € 562.421 (= TDM 1.100) zusätzlich eine Umsatzmiete von 5 % auf den übersteigenden Umsatz zu bezahlen ist, beibehalten werden konnte und der Mieter in den letzten Jahren zum Teil Umsätze erzielte, die den Mindestumsatz überschritten, konnte man sich berechnete Hoffnungen machen, die frühere Miete von € 2.000 pro Monat wieder zu erreichen.

Am 17.05.2010 hat der Mieter einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim zuständigen Amtsgericht gestellt. Im Zuge des Insolvenzverfahrens wurden die unrentablen Filialen geschlossen bzw. an andere Filialisten, wie zum Beispiel NKD, abgegeben. Da das Geschäft im SACHSEN FORUM zu einem der umsatzstärksten des Mieters in der Region gehörte, war von vorneherein keine Schließung geplant. Mit Kaufvertrag vom 20.10.2010 hat die Mäc-Geiz Handelsgesellschaft mbH den Geschäftsbetrieb des insolventen Mieters in der Weise übernommen, dass die rentablen Filialen unverändert weiter betrieben werden. Mit Vereinbarung vom 16.09./01.10.2010 wurde das Mietverhältnis formell auf die neue Mieterin überleitet. Alle Bestimmungen des bisherigen Mietvertrages blieben unverändert bestehen.

Laden Nr. 6 Frisör Klier GmbH mit 83 m² (Frisörgeschäft)

Mit Vereinbarung vom 28.06./01.07.2010 wurde das Mietverhältnis mit der Frisör Klier GmbH um fünf Jahre bis zum 30.06.2016 verlängert. Die Miete wird sich ab 01.07.2011 von € 26,61/m² auf € 24,00/m² reduzieren und liegt damit aber immer noch erheblich über dem Durchschnitt vergleichbarer Geschäfte auf der Ebene 1.

Laden Nr. 8 Weiland-Martin Silke und Haeger Frank mit 127 m² (Buchhandlung)

Nach der Beendigung des langjährigen Mietverhältnisses mit der Buch Habel GmbH & Co. KG, die sich nach der Übernahme durch Hugendubel nur noch auf Großflächen konzentriert, konnten mit den beiden bisherigen Angestellten, Frau Silke Weiland-Martin und Herr Frank Haeger, zwei Interessenten gefunden werden, die die einzige Buchhandlung in Dresden-Gorbitz in Eigenregie weiterführen wollen. Von allen anderen in Frage kommenden Betreibern bzw. Filialisten wurden hingegen Absagen erteilt.

Der mit den beiden oben genannten Personen abgeschlossene Mietvertrag begann zum 01.02.2010, wobei keinerlei Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen von der Fondsgesellschaft aufzubringen waren. Die Miete beträgt € 8,50/m²; die Laufzeit des Vertrages zunächst drei Jahre. Bis jetzt verläuft das Mietverhältnis tadellos.

Laden Nr. 11 Takko Holding GmbH mit 555 m² (Textildiscount)

Mit Vereinbarung vom 26.02./01.03.2010 konnte das Mietverhältnis mit der Takko Holding GmbH um weitere fünf Jahre bis zum 31.03.2016 verlängert werden. Hinsichtlich der Miete musste zwar ein kleines Zugeständnis gemacht werden, weil sie sich ab 01.04.2011 von bisher € 4.009 auf € 3.885 reduziert. Damit liegt sie aber noch um € 128 über der Miete, die bis Juli 2008 vor der letzten Mietanpassung zu bezahlen war. Schließlich konnte auch die bisherige Indexregelung fortgeführt werden. Das heißt, dass der Indexstand von Juni 2008 als Ausgangsindex für die nächste Mieterhöhung herangezogen wird.

Laden Nr. 12 SCHUHHOF GmbH mit 651 m² (Schuhgeschäft)

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht erwähnt, dass sich die SCHUHHOF GmbH eine Fortführung des Mietverhältnisses im SACHSEN FORUM über den 30.06.2011 hinaus nur bei einer deutlich reduzierten Miete vorstellen könne. Nachdem man sich zunächst einer Forderung seitens des Mieters nach einer Halbierung der Miete gegenüber sah, konnte in den laufenden Verhandlungen zumindest erreicht werden, dass SCHUHHOF sein Angebot, eine Jahresmiete in Höhe von € 55.000 zu bezahlen, auf € 70.000 nachbesserte.

Unmittelbar nach dem Bekanntwerden der Forderungen von SCHUHHOF wurden Gespräche mit bundesweiten Schuhfilialisten, örtlichen Schuhfachhändlern und auch anderen möglichen Betreibern über eine Anmietung des Ladengeschäfts geführt, wobei primär das Sortiment Schuhe im SACHSEN FORUM erhalten werden sollte. Dabei wurden auch Alternativen geprüft, die Mietfläche von 651 m² zu teilen, weil sich einige Schuhfachhändler für eine kleinere Fläche interessierten.

Trotz vielfacher Kontakte, auch zu anderen Schuhfilialisten in von der ILG betreuten Objekten (z. B. dem Offenbacher RING CENTER oder dem Portitz-Treff in Leipzig), zeigte sich entweder kein nachhaltiges Interesse oder man stellte sich m²-Mieten von € 5,00 bis € 7,00 vor, die somit noch erheblich unter dem letzten Angebot von SCHUHHOF lagen.

Diese Tatsache wird vor dem Hintergrund verständlich, dass im Jahr 2010 in Dresden 6.000 m² neue Verkaufsflächen für Schuhe entstanden sind, was bei SCHUHHOF nach eigenen Angaben nicht nur mit einem Umsatzrückgang von rund 10 % im SACHSEN FORUM einherging, sondern auch zu einer weiteren Verschlechterung der Ertragslage führte. Nicht zuletzt ist das Angebot, zu einer reduzierten Miete im SACHSEN FORUM bleiben zu wollen, auch damit begründet, dass SCHUHHOF die bereits in Dresden vorhandenen Verkaufsflächen aus logistischen Gründen nicht weiter reduzieren wollte.

Schließlich bot SCHUHHOF zum Abschluss der Verhandlungen noch zwei Alternativen für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses an, wobei sich bei einer Verlängerung des Mietver-

trages um fünf statt um drei Jahre die monatliche Miete bereits ab 01.01.2011, also ein halbes Jahr vor Auslaufen der gültigen Festmietzeit, von € 8.815 auf € 5.859 reduzieren sollte.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft verständigte sich schließlich im August 2010 mit dem Expansionsleiter von SCHUHHOF auf diese Variante, zumal auch die finanzierende Bank bei der Bewertung des Objekts die Laufzeit der Mietverträge immer stärker gewichtet. Der Abschluss des Mietvertragsnachtrages, mit dem die Laufzeitverlängerung und Mietanpassung dokumentiert werden sollte, hat sich jedoch überraschend verzögert, weil man beim Mieter - offensichtlich hervorgerufen durch einen Gesellschafterwechsel und anderweitige Umstrukturierungen - vor dem Jahresendgeschäft keine neuen Verträge abschließen wollte.

Letztendlich wurde das Mietverhältnis dann doch noch mit Vereinbarung vom 17.12.2010/10.01.2011 bis zum 30.06.2015 und damit um vier Jahre verlängert. Die neue Monatsmiete beträgt € 5.859,00 bzw. € 9,00/m² und liegt damit zwar erheblich unter den bisher vereinbarten € 13,54/m². Nach Würdigung aller Umstände und insbesondere der Tatsache, dass kein anderer Interessent für vergleichbare Vertragskonditionen - wie jetzt vereinbart - gefunden werden konnte, kann dieses Verhandlungsergebnis noch als befriedigend bezeichnet werden, zumal die bisherige Indexregelung beibehalten werden konnte, die für die nächste Mieterhöhung den Index der letzten Anpassung vom Juli 2008 zugrunde legt.

Laden Nr. 13 PSG Prima Service Gesellschaft mbH mit 60 m² (Presseshop)

Der Mieter, der seit 01.06.2010 als „Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH“ firmiert, hat sein Verbleiben am Standort davon abhängig gemacht, dass die Miete von derzeit € 28,29/m² ab dem 01.07.2011 auf € 20,00/m² reduziert wird. Da es sich bei der bisherigen Miete um die zweithöchste auf der Ebene 1 handelt, die sich seit Mietbeginn durch die laufende jährliche Indexierung ausgehend von € 23,01/m² ständig erhöht hat und für dieses Geschäft zu vergleichbaren Vertragskonditionen keine alternative Nutzung zu finden war, sah sich die Geschäftsführung veranlasst, das Angebot des Mieters für eine Verlängerung des Mietvertrages um 3 Jahre bis zum 30.06.2014 anzunehmen.

Laden Nr. 13a Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH mit 70 m² (Blumenladen)

Der Mietvertrag mit dem Chemnitzer Blumenring hat sich mangels Kündigung automatisch um 5 Jahre bis zum 30.06.2016 verlängert. Damit konnte die relativ hohe Miete von derzeit € 31,73/m² mittelfristig festgeschrieben werden, die außerdem noch einer jährlichen Indexierung unterworfen ist.

Ebene 2:

Büro Nr. 5 Liebscher Uwe mit 37,65 m² (BHW-Vertretung)

Mit Vereinbarung vom 10.03./18.03.2010 hat der langjährige Mieter, Herr Uwe Liebscher, die Mietfläche des Büros Nr. 9 in der Ebene 3 mit 32 m² aufgegeben und gleichzeitig das leer stehende Büro Nr. 5 in der Ebene 2 zu gleichen Konditionen (€ 5,00/m²) übernommen. Der Mietvertrag läuft jeweils bis zum 30.04. eines jeden Jahres und hat sich mangels Kündigung bis zum 30.04.2012 verlängert.

Laden Nr. 8 Thäle Jürgen mit 183 m² (Apotheke)

Das langjährige Mietverhältnis mit Herrn Thäle über die Apotheke im SACHSEN FORUM hat sich mangels Kündigung um weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2016 zu den bisherigen Bedingungen verlängert. Mit derzeit € 24,14/m² wird damit weiterhin eine Miete erzielt, die nicht nur im Vergleich mit den anderen Mietverhältnissen auf der Ebene 2 überdurchschnittlich ist.

Ebene 3:

Abgesehen von dem aktuellen Leerstand des Büros Nr. 9 mit 32 m² (hier ist kurzfristig mit einer Neuvermietung zu rechnen), das Herr Liebscher gegen das Büro Nr. 5 in der Ebene 2 getauscht hat, ergaben sich seit dem Versand des letzten Geschäftsberichts keine nennenswerten Veränderungen auf der Ebene 3. Alle Mietverträge, die keine feste Laufzeit aufweisen, also mit der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden können, haben sich automatisch zu gleichen Bedingungen verlängert.

Fazit:

Bis auf wenige Ausnahmen (Lager zu Laden Nr. 2 in der Ebene 0 mit 33 m², Büro Nr. 9 mit 32 m² und Teilfläche des ehemaligen Kosmetikstudios mit 39,85 m² in der Ebene 3) sind alle anderen Flächen vermietet. Mit Rossmann und SCHUHHOF konnten zwei wichtige Mieter langfristig bzw. mittelfristig an das SACHSEN FORUM gebunden werden, so dass trotz einiger Zugeständnisse bei Mietvertragsverlängerungen die Mieteinnahmen auf dem derzeitigen Niveau gesichert sind. Dieses Ergebnis ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass es nach der Vergrößerung der Altmarkt-Galerie um 18.000 m² in Dresden mehr Läden pro Einwohner als im Bundesdurchschnitt gibt.

Schließlich ist noch erwähnenswert, dass in den letzten Jahren durch Flächenoptimierungen bzw. Umwandlung von nicht vermieteten Allgemein- oder Technikflächen eine Erhöhung der vermietbaren Laden- und Dienstleistungsfläche von 56 m² erreicht werden konnte.

Mietausfallwagnis: Einsparung T€ 107,1

Die mit T€ 5,9 abbeschriebenen Forderungen betrafen den insolventen Mieter KENVELO Germany GmbH. Aus einem früheren Mietverhältnis mit Herrn Roland Thurm wurden im Zuge der Insolvenzabwicklung T€ 0,1 vereinnahmt, die den Mieteinnahmen zugerechnet wurden.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 38,5

Prospektgemäß hätten folgende Zinseinnahmen erzielt werden sollen:

• aus mittel- und langfristigen Anlagen (Wertpapieren)	T€ 103,0
• aus kurzfristigen Anlagen (Festgelder)	T€ 79,0
• aus der Verzinsung der Investitionseinsparung	<u>T€ 54,7</u>
	<u>T€ 236,7</u>

Die tatsächlichen Einnahmen sind in der folgenden Tabelle erläutert:

	T €
Zinsen aus Wertpapieren	72,7
Kursgewinne bei der Einlösung von Wertpapieren	5,4
Kursgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren	129,8
Zinsen aus Festgeldern	1,8
abzüglich Depotgebühren/Bankspesen	- 11,5
Summe:	198,2

Da die Festgeldzinsen während des Berichtsjahres von zunächst 2,25 % p. a. kontinuierlich bis auf 0,25 % p. a. gefallen sind, wurden freie Mittel in längerfristige Papiere mit Renditen über 3 % p. a. angelegt. Damit konnte die Unterdeckung, die sich dadurch ergibt, dass im Prospekt von einem Zinssatz von 6,5 % p. a. ausgegangen wurde, etwas verringert werden.

Die Verzinsung der Investitionseinsparung entspricht kalkulatorisch den Mieteinnahmen, die durch die Kürzung des Kaufpreises weggefallen sind. Da die Mietentwicklung indexiert ist, müssten die kalkulatorisch zu erwirtschaftenden Zinsen den höheren Mieteinnahmen entsprechen, so dass im Berichtsjahr eine Rendite von 9,9 % p. a. hätte erzielt werden müssen. Die tatsächlichen Zinssätze lagen erheblich darunter. Nur durch die vorzeitige Veräußerung von Wertpapieren, deren Kursteigerungen das gesunkene Zinsniveau widerspiegeln, konnte das Einnahmendefizit in Grenzen gehalten und nicht zuletzt die Ausschüttung erwirtschaftet werden.

Bei der Wiederanlage der aus dem Verkauf frei gewordenen Mittel wurde abgewogen, ob eine sofortige Anlage in längerfristige Wertpapiere einem Abwarten von etwaigen Zinssteigerungen vorzuziehen ist. Schließlich hat man sich auch auf Empfehlung der Bank für die erste Strategie entschieden, weil der Zinsnachteil bei der Anlage in Festgeldern durch spätere Zinssteigerungen - sofern sie wirklich eintreten sollten - voraussichtlich nicht mehr kompensiert wird.

Annuität:

Zinsen: Einsparung T€ 136,8; Tilgung: Mehraufwand T€ 5,7

Die Einsparung beruht auf dem mit 6,55 % p. a. um 0,95 % p. a. gegenüber der Kalkulation niedrigeren Nominalzins von 7,50 % p. a. Durch den niedrigeren Nominalzins ergeben sich in den ersten Jahren der neuen Zinsfestschreibungsperiode ab 01.10.2005 höhere Tilgungsbeträge und später geringere. Bei Ablauf der Zinsfestschreibung zum 31.12.2015 wird wieder der kalkulierte Darlehensstand erreicht.

Die Fondsgesellschaft kann gegenüber dem Darlehensgeber, der Landesbank Baden-Württemberg, den derzeitigen Darlehenszinssatz von 6,55 % p. a. für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2015 festschreiben. Eine entsprechende Erklärung muss der Bank spätestens bis zum 01.12.2011 zugehen. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Kreditinstitut über eine Verbesserung der Zinskonditionen, die an das aktuelle Marktniveau angepasst werden sollen. Über den Ausgang der Verhandlungen wird zu gegebener Zeit berichtet.

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 16,3

Gegenüber den Vorjahren ergab sich unter dieser Position erstmals wieder eine Einsparung, weil im Berichtsjahr kaum Umbau- und Renovierungsmaßnahmen angefallen sind. Die entstandenen Aufwendungen lassen sich drei Bereichen zuordnen:

• Reparaturen ohne Umlage auf die Mieter	T€ 33,5
• Mängelbeseitigungen	T€ 1,7
• Umbaumaßnahmen Mietflächen	<u>T€ 23,1</u>
	<u>T€ 58,3</u>

Von den erstgenannten Reparaturen entfiel der höchste Betrag (T€ 11,3) auf die Sanierung der Nordfassade des Parkhauses, die durch Vandalismus, wie zum Beispiel durch Steinwürfe, stark beschädigt wurde. Das neu eingebaute Panzergewebe wird künftig derartigen Angriffen besser widerstehen, da es gegenüber mechanischen Einwirkungen resistent ist. Zudem wurden Sperrringe (T€ 1,1) angebracht, um ein unbefugtes Beklettern der Rankgerüste für die Kletterpflanzen zu verhindern.

Weitere Einzelreparaturen betrafen die Lüftung bei SCHUHHOF (T€ 1,8), neue Bodenbeläge bei der DEVK-Versicherung bzw. der Musikschule Fröhlich (zusammen T€ 2,2) wegen Verschleiß und einem Wasserschaden, den Einbau einer neuen Entwässerungsrinne im Außenbereich (T€ 1,8) sowie eine Vielzahl kleinerer Reparaturen, die im Einzelfall unter € 1.000 lagen.

Die Mängelbeseitigungsmaßnahmen standen in Zusammenhang mit Undichtigkeiten auf dem Parkdeck der Ebene 2.

Die Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in bestimmten Mietflächen betrafen im Wesentlichen:

➤ Getränkemarkt KONSUM	T€ 10,9
➤ Enrico Kühnemund, Sportstudio (ehemaliges Küchenstudio)	T€ 5,3
➤ Dr. Tittelova / Dr. Schenderlein, Frauenarztpraxis	T€ 3,7
➤ Antje Heinze, Musikschule Fröhlich	T€ 1,7
➤ Sonstige kleinere Aufwendungen, insgesamt	T€ 1,5

Die erste Position bezog sich auf eine Investition im ehemaligen Getränkemarkt von KONSUM, der seit August 2008 leer stand, weil der Mieter den Getränkeverkauf in den Verbrauchermarkt integriert hat. Trotz intensiver Bemühungen und der Unterstützung durch die Centermanagerin ist es KONSUM erst nach einem Jahr Leerstand gelungen, mit einem Videothekenbetreiber einen ernsthaften Interessenten für die Wiedervermietung dieser Fläche zu finden. Insbesondere wegen der guten Anfahrts- und Parkmöglichkeiten unmittelbar am Parkplatz der Ebene 0 ging der Inhaber der Videothek davon aus, dass sein Geschäft an diesem Standort zum Erfolg werden würde.

An der Laufzeit des mit KONSUM abgeschlossenen Untermietvertrages bis 31.03.2014 lässt sich ablesen, dass KONSUM aus nachvollziehbaren Gründen diese Fläche mit dem Auslaufen des Hauptmietvertrages zum 31.03.2014 abgeben würde. Deshalb war es unabdingbar, diese Fläche für eine spätere Nutzung durch den Einbau von Sanitäranlagen und einer Elektrounterverteilung selbständig vermietbar zu machen. Die hierfür von der Fondsgesellschaft aufgewendeten Kosten waren demzufolge nur vorgezogene Ausgaben. Auf der

„Habenseite“ steht hingegen, dass ein Leerstand beseitigt wurde, und die Mietbelastung für den Hauptmieter KONSUM reduziert werden konnte, der bis 31.03.2014 zur Zahlung der vereinbarten Miete auch für diese, von ihm nicht mehr selbst genutzte Fläche verpflichtet ist.

Die Aufwendungen für den Ausbau des Sportstudios auf der Ebene 2 bezogen sich zum großen Teil auf die Leistungen für das Gewerk Sanitär, die erst nachträglich im Januar 2009 abgerechnet wurden.

Die Kosten für die Praxis der Frauenärzte Dr. Tittelova / Dr. Schenderlein standen in Zusammenhang mit der Erweiterung der Mietfläche um 24 m² auf das benachbarte Büro Nr. 4, dessen Restfläche von 62 m² von Frau Heinze für deren Musikschule angemietet wurde.

Die restlichen Aufwendungen betrafen erst im Nachhinein vom Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Hess, abgerechnete Baubetreuungsleistungen für die Erweiterung des Penny-Markts und den Ausbau der Kinderarztpraxis Dr. Hoffmann / Dr. Hirsch sowie Planungskosten im Zuge der Erweiterung von Rossmann.

Nebenkosten: Mehraufwand T€ 51,8

Unter dieser Position sind neben Mietnebenkosten alle sonstigen Aufwendungen erfasst, die von der Fondsgesellschaft übernommen wurden.

Nach der Kalkulation sollten folgende Beträge anfallen:

➤ Beiträge für die Werbegemeinschaft	T€ 14,3
➤ Nicht umlagefähige Mietnebenkosten	T€ 10,2
➤ nicht abziehbare Vorsteuer	T€ 6,4
➤ Mietverlustversicherung	T€ 3,3
➤ Beiratskosten	<u>T€ 3,1</u>
	<u>T€ 37,3</u>

An Beiträgen zur Werbegemeinschaft wurden im Berichtsjahr nur **T€ 10,4** (Einsparung T€ 3,9) geleistet, weil keine außerordentlichen Veranstaltungen durchgeführt wurden, die ansonsten bezuschusst wurden. Bei den gezahlten Beiträgen handelte es sich also um die mietvertraglich verankerten Pflichtbeiträge von 20 % bezogen auf die Summe der von den Mietern aufgebrauchten Beiträge.

Die Mietnebenkosten lagen bei **T€ 49,9** und damit um T€ 39,7 über dem kalkulierten Betrag. Die Aufwendungen für die Fondsgesellschaft entstehen dabei insbesondere durch die Deckelung der verbrauchsunabhängigen Nebenkosten bei KONSUM, Sonderregelungen mit bestimmten Mietern und den anteiligen Nebenkosten für leer stehende Flächen. Der von der Fondsgesellschaft zu übernehmende Betrag steht allerdings noch nicht endgültig fest, weil zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung die Nebenkosten 2009 erst vorläufig abgerechnet waren.

Die nicht abziehbar Vorsteuern liegen mit **T€ 21,0** deutlich unter dem Vorjahreswert von T€ 44,2 der im Wesentlichen darauf zurückzuführen war, dass Umbaukosten auf Flächen entfielen, die nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet werden konnten. Demzufolge schließt sich ein Vorsteuerabzug aus. Da buchhalterisch alle Vorsteuern, die nur teilweise oder überhaupt nicht abzugsfähig sind, separat erfasst werden müssen, ergibt sich rechnerisch ein Mehraufwand gegenüber der Kalkulation. Endgültig bei der Fondsgesellschaft verbleiben aber nur die Kosten, die entweder Umbaumaßnahmen bei steuerfrei vermieteten Flächen oder nicht auf die Mieter umlegbare Reparaturen betreffen, wie zum Beispiel an „Dach und Fach“.

Die kalkulierten Aufwendungen für die Mietverlustversicherung konnten komplett eingespart werden, weil dieser Versicherungsschutz in die Globalversicherung für alle ILG Fonds kostenneutral integriert ist.

Bei den Beiratskosten von **T€ 3,7** ergaben sich Mehraufwendungen von T€ 0,6 wegen der nicht kalkulierten Reisespesen.

Sonstige nicht kalkulierte Kosten betragen **T€ 4,1**. Größte Einzelposition hiervon waren Provisionen für Neuvermietungen in Höhe von T€ 2,5.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2009

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve sollte bei T€ 2.273,5 liegen. Tatsächlich betrug sie **T€ 2.261,5** und lag damit um T€ 12,0 unter der Vorgabe des Prospekts.

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	2.391,6	2.193,0	- 198,6
Einnahmen	2.893,3	1.729,0	- 1.164,3
Ausgaben	- 1.641,8	- 1.546,3	+ 95,5
Zwischensumme	3.643,1	2.375,7	- 1.267,4
Ausschüttung 2009	- 1.369,6	- 114,1	+ 1.255,5
Zinsabschlagsteuer/Solidaritätszuschlag	0,0	- 0,1	- 0,1
Liquiditätsreserve zum 31.12.2009	2.273,5	2.261,5	- 12,0

b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2009

	T€	T€	T€
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.031,3	
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35,4		
Sonstige Vermögensgegenstände	35,4		
Kassenbestand / Guthaben bei Kreditinstituten	<u>290,6</u>	361,4	
Aktive Rechnungsabgrenzung		<u>0,1</u>	2.392,8
abzüglich			
Rückstellungen		- 5,7	
Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 72,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	- 51,0		
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>- 2,6</u>	<u>- 125,6</u>	<u>- 131,3</u>
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2009			2.261,5

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

c) Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit	Nominalwert T€	Rendite p. a.	Anschaffungskosten T€	Kurs zum 31.12.2009 T€
Düsseldorfer Hypothekenbank AG	Pfandbriefe	29.06.11	500,0	2,3 %	505,2	505,9
Deutsche Bank AG	Pfandbriefe	09.06.16	500,0	3,2 %	518,1	515,9
Bayerische Landesbank	Pfandbriefe	04.09.17	1.000,0	3,3 %	1.008,0	1.000,0
					2.031,3	2.021,8

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
Forderungen aus Vermietung	35,0
Auslagenerstattungen	0,4
Summe	35,4

Bis auf die pauschale Nebenkostennachforderung 2009 in Höhe von T€ 25,0 sind alle anderen Beträge eingegangen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Zinsabgrenzung	28,5
Diverse Forderungen	6,9
Summe	35,4

Alle Posten wurden 2010 vereinnahmt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Landesbank Baden-Württemberg in Mannheim und bei der WestLB International S. A. in Luxemburg gehalten.

	T€
Festgeldkonten	229,1
Laufende Konten	56,0
Mietkautionenkonten	5,4
Summe	290,5

Kassenbestand

Die Bürokasse wies zum 31.12.2009 einen Stand von T€ 0,1 auf.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Sie betrifft GEMA-Gebühren für den Betrieb der Musikanlage in Höhe von T€ 0,1 für den Zeitraum Januar bis Juli 2010.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von T€ 5,7 betrafen die Kosten der Jahresabschlussprüfung 2009.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen T€ 72,0 und wurden im Jahr 2010, abgesehen von noch nicht fälligen Sicherheitseinbehalten, beglichen. Die größten Einzelposten (über T€ 5,0) betrafen folgende Gläubiger:

- | | |
|--|---------|
| ➤ <i>envia</i> Mitteldeutsche Energie AG | T€ 15,5 |
| ➤ DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH | T€ 12,8 |
| ➤ KLUGE Clean-Gartenlandschaftsbau GmbH | T€ 9,3 |
| ➤ Dipl.-Ing. Norbert Hess | T€ 6,5 |
| ➤ DSD Dresdner Sicherheitsdienst GmbH | T€ 5,2 |

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Mietkautionen	6,5
Verbindlichkeiten aus der Ausschüttung 2009	25,5
Depotgebühren 4. Quartal 2009	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	18,5
Summe	51,0

Bis auf die Mietkautionen sind alle anderen Positionen ausgeglichen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Hierbei handelt es sich um Mieten für Gewerbeflächen in Höhe von T€ 2,2 sowie für Stellplätze in Höhe von T€ 0,4 für Januar 2010, die bereits 2009 bezahlt wurden.

Zusammenfassend ist im Soll-Ist-Vergleich am Ende dieses Geschäftsberichts unter dem Abschnitt „Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 – 2009“ die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben sowie der Liquiditätsreserve jeweils im Vergleich zu den Prospektwerten dargestellt.

4. Ausschüttung 2009

Die im letzten Geschäftsbericht erläuterte Ausschüttung von 0,5 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio wurde mit dem Gesellschafterrunds Schreiben Nr. 32 vom 22.12.2009 zum Versand gebracht.

5. Ausschüttung 2010

Nach einer vorläufigen Ermittlung wurde im Jahr 2010 ein liquiditätsmäßiger Überschuss von rund T€ 119 erwirtschaftet. Zusammen mit dem Betrag, um den die Liquiditätsreserve planmäßig abgebaut wird und damit der Sollvorgabe entspricht, stand ein Betrag von rund T€ 193 für eine Ausschüttung zur Verfügung. In Absprache mit dem Beirat wurde hieraus eine Ausschüttung in Höhe von 0,75 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio bezahlt, die mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 33 vom 02.12.2010 zum Versand gebracht wurde.

Bei einer Kommanditbeteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach € 383,47 (= DM 750).

6. Steuerliches Ergebnis 2009

Zum besseren Vergleich mit den Prospektangaben erfolgt die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse weiterhin in DM.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Überschuss von T€ 172,7 (Vorjahr: Verlust T€ 247,6) erzielt. Auf eine Kommanditbeteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt somit ein steuerliches Ergebnis von

€ 387.

Prospektgemäß sollte ein Überschuss von € 2.829 (= DM 5.533) oder 5,3 % erzielt werden. Zum Schluss dieses Geschäftsberichts werden die bisherigen steuerlichen Ergebnisse tabellarisch dargestellt.

Vom Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V wurde mit Bescheid vom 25.01.2010 das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2008 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2009 wird beim Finanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer 148/234/60253 eingereicht.

Hinweis:

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München Abt. V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärung unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2010

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2010 beträgt DM 25.731 (= € 13.156).

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

8. Kapitalbindung per 31.12.2009

Auch hier erfolgt die Darstellung der Liquiditätsentwicklung wegen der besseren Vergleichbarkeit mit dem Prospekt weiterhin in DM. Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- satz	Steuerer- stattung	Liquidität nach Steuern		Differenz zum Prospekt
	DM	DM			Soll	Ist	
1995	- 105.000	- 90.197					
1996	3.333						
1997	5.500	- 69					
1998	7.000	3.893					
1999	5.000	2.517					
2000	5.250	3.890					
2001	5.250	3.698					
2002	4.000	3.456					
2003	3.500	3.755					
2004	3.500	3.098					
2005	2.500	1.870					
2006	2.000	785					
2007	2000	1.018					
2008	0	- 1.086					
2009	500	757					
Ist-Zahlen	- 55.667	- 62.615	50 %	31.308	- 14.714	- 24.359	- 9.645
lt. Prospekt	- 31.667	- 33.905	40 %	25.046	- 18.105	- 30.621	- 12.516
Abweichung	- 24.000	- 28.710	30 %	18.785	- 21.495	- 36.882	- 15.387

Zum 31.12.2009 stehen einem Kapitaleinsatz von DM 55.667 bei einem Steuersatz von 40 % per Saldo Steuererstattungen in Höhe von DM 25.046 gegenüber. Somit beträgt das gebundene Kapital **DM 30.621 bzw. 29,16 %**.

Ferner ist aus der Tabelle abzulesen, dass bis einschließlich 2009 die Ausschüttungen um DM 24.000 und die steuerlichen Ergebnisse um DM 28.710 niedriger waren als kalkuliert.

9. Nebenkosten

Nach der vorläufigen Nebenkostenabrechnung 2009 ergaben sich mit einer Steigerung von rund 1,5 % gegenüber dem Vorjahr insgesamt keine großen Veränderungen. Bei den einzelnen Kostenarten waren Steigerungen bei den Heizkosten sowie den Kosten für Winterdienst, Reparaturen und Wartungen festzustellen. Demgegenüber konnten die Bewachungskosten deutlich gesenkt werden, weil die im Jahr 2008 erforderlichen Sonderleistungen eingespart werden konnten.

Die seit 1998 bestehende Mitverwaltung der benachbarten Centralhalle, die aus wirtschaftlicher Sicht in den Bereichen Objektbetreuung, haustechnische Betreuung und Bewachung zu Kosteneinsparungen für die Eigentümer bzw. Mieter beider Objekte führt, wurde zuletzt mit der Minartz Vermögensverwaltung, Nürnberg, im Auftrag des neuen Eigentümers bis zum 31.12.2010 verlängert. Mitte 2010 hat der Eigentümer der Centralhalle eine in Frankfurt ansässige Immobilienverwaltung mit der künftigen Betreuung der Centralhalle im SACHSEN FORUM beauftragt. Die bisherigen Regelungen bezüglich der anteiligen Übernahme der oben erwähnten Kostenar-

ten werden unverändert fortgeführt. Die diesbezügliche Vereinbarung hat sich mangels Kündigung um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2011 verlängert.

10. Zweitmarkt 2009

Die ILG hat einen fondsübergreifenden Zweitmarkt organisiert.

Per E-Mail-Newsletter erhalten Interessenten alle vorliegenden Verkaufsangebote. Für diesen Service können sich Interessierte auf der Homepage der ILG unter www.ilg-fonds.de eintragen.

Über aktuelle Verkaufsangebote der jeweiligen Fonds informieren wir die Gesellschafter in den Gesellschafterrundschreiben.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Gesellschaftsanteile der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG (ILG Fonds Nr. 26) veräußert.

II. Aktuelle Informationen



1. Status des Objekts

Der erneute Rückgang der Jahresmiete von T€ 1.506 (Stand 01.12.2009) auf aktuell T€ 1.430 ist zu rund 50 % auf die ausführlich erläuterte Mietanpassung bei SCHUHHOF und zu 25 % auf die Neuvermietung der ehemals vom insolventen Mieter PictureandPhone GmbH & Co. KG genutzte Fläche des Ladens Nr. 5 in der Ebene 0 zurückzuführen. Daneben waren Zugeständnisse hinsichtlich der Miethöhe im Zuge der Neuvermietung bzw. der Verlängerung bestehender Mietverhältnisse unausweichlich. Dies betraf zum Beispiel die Buchhandlung, Takko und Mäc-Geiz in der Ebene 1.

Die Hoffnung, über die mit der Penny-Markt GmbH vereinbarte Umsatzmietregelung zu einer Mietnachzahlung zu kommen, hat sich leider im Jahr 2009 noch nicht erfüllt, weil der Mindestumsatz von € 3 Mio. noch nicht überschritten wurde. Für 2010 liegen noch keine Umsatzzahlen vor.

Angesichts des schwierigen Umfelds, das nach wie vor von einem Überangebot vergleichbarer Handelsflächen und einer kaum steigenden Kaufkraft der umliegenden Bevölkerung geprägt ist, hat die mittelfristige Sicherung der wichtigsten Mietverhältnisse und die Vollvermietung oberste Priorität. Nach KONSUM und dem Penny-Markt, deren Verträge bereits bis 2014 verlängert werden konnten, tragen hierzu wesentlich die Mieter Rossmann und SCHUHHOF bei, die mittel- bis langfristig im SACHSEN FORUM gehalten werden konnten.

Die seit Jahren laufenden Anstrengungen, die Einwohnerzahl im Stadtteil Gorbitz, der in diesem Jahr sein 30jähriges Bestehen feiert, stabil zu halten bzw. zu steigern, zeigen erste Erfolge. Eine Studie belegt, dass die Einwohnerzahl mit derzeit rund 20.100 Bewohnern leicht angestiegen ist und wieder die kritische Marke von 20.000 überschritten hat.

Bei den Mietern waren folgende Umsatzentwicklungen festzustellen (soweit vorliegend):

Mieter	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in %	
	in 2009	in 2010
Apollo-Optik	+ 15	- 14
Frisör Klier	+ 8	-1
Metzgerei Korch	- 3	- 5
Bäckerei Raddatz	- 14	+ 0
Penny-Markt	+ 5	
SCHUHHOF	- 5	+ 0
Takko	+ 10	+ 13

Bis auf die beiden Mieter im Food Court, die Metzgerei Korch und die Bäckerei Raddatz, konnten alle anderen Mieter ihre Umsätze in den Jahren 2009 und 2010 insgesamt halten bzw. verbessern. Bei der Metzgerei Korch wird deren nachlassendes Geschäft auf eine verfehlte Preispolitik zurückgeführt, während der Bäckerei Raddatz nach wie vor die Erweiterung der Mietfläche des Konkurrenten Sternbäck als Untermieter von KONSUM zu schaffen macht.

Fazit:

Es ist davon auszugehen, dass bei einigen Mietverhältnissen, die in diesem Jahr zur Verlängerung anstehen, noch einmal Zugeständnisse hinsichtlich der Miethöhe gemacht werden müssen. Dies betrifft zum Beispiel die Mieter Apollo-Optik und Bäckerei Raddatz und liegt

daran, dass deren Mieten noch auf dem ursprünglich bei Mietbeginn im Jahr 1996 vereinbarten Niveau liegen, also noch nicht an die Marktentwicklung angepasst wurden.

Die Mieteinnahmen werden also – immer unter der Voraussetzung, dass die bestehende Vollvermietung erhalten bleibt - in den nächsten Jahren noch etwas unter dem aktuellen Niveau verharren. Ebenso wird sich die Unterdeckung bei den Zinseinnahmen kaum verändern, weil man derzeit nur von einem mäßigen Anstieg des Zinsniveaus ausgeht.

Die für dieses Jahr mit T€ 588 (entspricht TDM 1.150) kalkulierte Großreparatur wird aller Voraussicht nach nicht anfallen, weil der Zustand des Daches und der haustechnischen Anlagen hierfür keinen Anlass geben. Sofern diese kalkulierten Kosten nicht anfallen, stärkt dieses die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft.

Eine Verbesserung der mittelfristigen Perspektiven könnte sich dadurch ergeben, wenn mit der finanzierenden Bank, der Landesbank Baden-Württemberg, für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2015 ein neuer Darlehenszins vereinbart werden könnte, der unter dem bisherigen von 6,55 % p. a. liegt. Der Fondsgesellschaft steht eine derartige Option zu, die mit einer Kündigung der bisherigen Vertragsbedingungen bis spätestens 01.12.2011 ausgeübt werden müsste.

2. Aktuelle Mieteraufstellung (Stand 31.03.2011)

Ebene 0	Laden	Fläche	Mindestlaufzeit	Jahresmiete
	Nr.	m²		€
Dirk Rossmann GmbH	1	825,00	31.03.2021	112.464
Leerstand Lager	2	33,00		
Dieckmann Rainer	3	160,00	31.12.2012	25.776
Rahe Sieglinde	4	273,00	30.09.2013	28.800
Friese Volker	5	109,00	31.12.2013	11.772
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG	6	30,00	31.03.2012	5.160
Lederwaren exclusiv Dresden GmbH & Co. KG	7	65,00	30.06.2013	16.895
Große Klaus NIKKI Service	8	49,00	31.07.2012	7.644
Philipp Udo	9	38,00	30.06.2012	6.840
Nowotnick Christina	9a	43,00	30.06.2012	8.514
KONSUM DRESDEN eG	10	3440,00	31.03.2014	427.684

Ebene 1	Laden	Fläche	Mindestlaufzeit	Jahresmiete
	Nr.	m²		€
Thomas Jörg	1	231,00	30.06.2014	13.860
Mäc-Geiz Handelsgesellschaft mbH	2	335,00	31.12.2015	22.800
G + W Wahler GmbH	3	243,00	31.03.2015	34.962
Penny-Markt GmbH (1)	4	918,00	31.12.2014	78.000
Toth Matthias	5	47,00	30.06.2014	6.317
Gottschalk Jens	5a	54,00	30.06.2012	9.072
Frisör Klier GmbH	6	83,00	30.06.2016	26.502
Pham Thanh Hai	7	66,00	31.12.2014	10.526
Wünsche Cornelia	7a	24,00	ges. Kündigungsfrist	2.880
Stellmacher Sören	7b	27,00	31.12.2011	2.268
Weiland-Martin Silke / Haeger Frank	8	127,00	31.01.2013	12.954
Michael und Andrea Korch GbR	9a	238,84	30.09.2012	53.784
Beyer Uwe	Kiosk	10,00	30.06.2011	1.440
Raddatz Werner	9b	107,16	30.06.2011	41.555
Cuong Le	9c	49,00	30.06.2012	7.056
Apollo-Optik GmbH	10	183,00	30.06.2011	47.484
Takko Holding GmbH	11	555,00	31.03.2016	48.105
SCHUHHOF GmbH	12	651,00	30.06.2015	70.308
Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH	13	60,00	30.06.2014	20.366
Chemnitzer Blumenring Einzelhandels GmbH	13a	70,00	30.06.2016	26.650

II. Aktuelle Informationen



Ebene 2				
	Laden	Fläche	Mindestlaufzeit	Jahresmiete
	Nr.	m²		€
Deutsche Post Immobilien GmbH	1	373,00	30.06.2012	46.998
Feel Good Sports UG	2	203,00	30.11.2011	12.180
Noack Silke	3	43,00	31.08.2012	2.682
Dr. Hoffmann / Dr. Hirsch	4	195,15	14.05.2018	14.051
Liebscher Uwe	5	37,65	30.04.2012	2.259
Schröder Petra	6	75,20	30.11.2011	4.200
Thäle Jürgen	7	214,00	31.08.2012	19.038
Thäle Jürgen (Apotheke)	8	183,00	30.06.2016	53.002

Ebene 3				
	Laden	Fläche	Mindestlaufzeit	Jahresmiete
	Nr.	m²		€
Schumann Cornelia	1	57,00	ges. Kündigungsfrist	3.420
Dr. Tittelova / Dr. Schenderlein	2/3	184,00	31.07.2012	13.248
Heinze Antje	4	62,00	31.01.2012	3.720
DEVK Versicherungen	5	64,00	28.02.2013	4.308
Liebscher Uwe	6	44,00	ges. Kündigungsfrist	4.050
Butzek Katrin	7	46,00	ges. Kündigungsfrist	3.312
Hilbrecht Steffen	8	33,00	ges. Kündigungsfrist	1.188
Leerstand	9	32,00		
ICV ILG-Center-Verwaltung GmbH	10	86,00	31.12.2011	13.565
Bachmann Katrin / Seltmann Kerstin	11a	136,00	31.05.2011	12.893
Niebuhr Annett	11b	42,15	30.04.2011	2.529
Leerstand Teilfläche ehemaliges Kosmetikstudio		39,85		
Dres. Wünschmann Birgit und Steffen	12	119,00	30.11.2012	12.138
Dr. Blümel Christian	13	125,00	31.08.2012	13.086
Dr. Hamann Christoph	14	166,00	30.06.2012	15.936
Gesamt		11.704		1.429.872

(1) Angegeben ist die Vorauszahlung auf die Umsatzmiete.

III. Bericht des Beirates vom 18.10.2010



Bericht über die Beiratssitzung

der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt Dresden-Gorbitz KG

am 18.10.2010

Teilnehmer:	Herr Heinrich H. Seltenreich	Beirat
	Herr Dr. Peter Kryst	Beirat
	Herr Michael Gellner	Beirat
FORUM	Frau Sigrid Kreußel	Centermanagerin des SACHSEN
	Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG GmbH
	Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG GmbH
Beginn:	11.00 Uhr	
Ende:	14.00 Uhr	

Bericht über das Geschäftsjahr 2009 / Aktuelles

Herr Hauch beginnt nach seiner Begrüßung mit einem Vergleich zwischen der Vorschau auf das Jahr 2009 zum Zeitpunkt der letzten Beiratssitzung und dem tatsächlichen Ergebnis der Soll-Ist-Vergleichsrechnung. Bei den Einnahmen wurden niedrigere Zinseinnahmen durch höhere Mieteinnahmen ausgeglichen, so dass sich insgesamt nur eine minimale Abweichung ergab.

Bei den Ausgaben wurden noch höhere Einsparungen erzielt, als zunächst angenommen, weil die Aufwendungen für Reparaturen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, und für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen deutlich unter dem Prospektwert lagen. Die Mehraufwendungen bei den Nebenkosten sind allerdings noch nicht endgültig fixiert, weil zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung die Nebenkostenabrechnung 2009 noch nicht vorlag. Hier können sich noch Veränderungen nach beiden Seiten ergeben, die dann in den Jahresabschluss 2010 einfließen würden.

Bei der Annuität betrug die Einsparung wie in den Jahren zuvor T€ 131,1. Sie setzt sich aus einer Zinseinsparung von T€ 136,8 und einer um T€ 5,7 höheren Tilgung zusammen. Der Darlehensstand zum 31.12.2009 war bei T€ 13.654,4. Der derzeitige Nominalzins von 6,55 % p. a. ist mit der finanzierenden Bank bis zum 31.12.2011 fest vereinbart und kann durch Annahme des bestehenden Angebotes der Bank bis zum 31.12.2015 fortgeschrieben werden. Sollte sich in einem Jahr das Zinsniveau nicht wesentlich verändern, besteht für die Fondsgesellschaft die Möglichkeit, ab 01.01.2012 noch günstigere Zinsen zu vereinbaren.

Wie Herr Hauch weiter ausführt, konnte die Liquiditätsreserve mit T€ 2.261,5 bis auf T€ 12,0 an den Sollwert herangeführt werden, nachdem sie im Vorjahr noch deutlicher darunter gelegen hatte. Hierfür war maßgeblich, dass der Überschuss von T€ 300 nur für eine Ausschüttung von 0,5 % verwendet wurde (entspricht rund T€ 114), so dass der restliche Betrag der Liquiditätsreserve zugeführt werden konnte.

Für das Geschäftsjahr 2010 wird nach Angaben von Herrn Hauch ein Liquiditätsüberschuss von rund T€ 119 erwartet. Mit der Zielsetzung, dass die Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

wieder den Prospektwert erreichen soll, stünden weitere T€ 74 zur Verfügung. Dieser Betrag ergibt sich, wenn man den Betrag aus dem plangemäßen Abbau der Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 86 mit der Unterdeckung zum 31.12.2009 in Höhe von T€ 12 saldiert. Zusammen genommen stünde also ein Betrag von rund T€ 193 für eine Ausschüttung zur Verfügung, der rechnerisch einer Ausschüttung von 0,85 % entspricht. Nach kurzer Diskussion kommt der Beirat mit Herrn Hauch als Vertreter der Fondsgesellschaft überein, für 2010 eine Ausschüttung von 0,75 % vorzunehmen, die üblicherweise im Dezember zum Versand gebracht wird.

Bei einem Blick auf die Umsatzzahlen der Mieter ging Herr Hauch zunächst auf die Entwicklung beim Penny-Markt ein. Leider haben sich die Hoffnungen nicht erfüllt, dass der Mieter 2009, dem ersten vollen Geschäftsjahr auf der erweiterten Fläche, die Umsatzgrenze von € 3 Mio. erreichen würde. Ab dieser Marke wäre eine zusätzliche Mietzahlung fällig.

Bei den Mietern im Food Court, Korch und Raddatz, berichtet Herr Hauch von leichten Umsatzrückgängen. Frau Kreuzel führt dies auf die Preispolitik bei der Metzgerei Korch zurück, die bei manchen Kunden nicht gut angekommen sei. Bei der Bäckerei Raddatz hingegen macht sich die gestiegene Konkurrenz von Sternenbäck, einem Untermieter von KONSUM, bemerkbar. Im Zuge der Modernisierung des Lebensmittelmarkts von KONSUM hat nämlich die Bäckerei Sternenbäck ihre Verkaufstheke völlig neu gestaltet und zudem Sitzgelegenheiten geschaffen.

Bei SCHUHHOF, der die Umsätze nach den vertraglichen Bestimmungen jährlich meldet, ging der Umsatz 2009 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, während der Textilfiliatist Takko endlich die Talsohle überschritten zu haben scheint und in diesem Jahr zweistellige Zuwachsraten erzielen konnte. Apollo-Optik konnte den positiven Trend der Vorjahre in diesem Jahr nicht fortsetzen. Erstmals seit 2005 waren Umsatzverluste hinzunehmen, die Frau Kreuzel auf personelle Schwierigkeiten und dem daraus resultierenden Qualitätsverlust beim Service zurückführt.

Anschließend berichtet Herr Hauch über wesentliche Veränderungen bei bestimmten Mietverhältnissen. Erfreulicherweise konnten die bereits seit über zwei Jahren laufenden Verhandlungen mit Rossmann über eine weitere Vergrößerung seiner Mietfläche von derzeit 660 m² auf 825 m² im Laufe des Jahres 2010 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die hierfür erforderliche Fläche des benachbarten, insolventen Mieters KENVELO wurde zwar bereits im Februar frei. Da jedoch die Umbaumaßnahmen wegen der hierfür notwendigen Baugenehmigung vor dem Ostergeschäft nicht mehr zu bewerkstelligen waren und die Abstimmung beim Mieter über den Umfang der Erweiterungsfläche bzw. die Raumplanung längere Zeit in Anspruch nahmen, konnten die vertraglichen Regelungen erst im August mit dem Abschluss eines neuen 10-Jahresmietvertrags bei gleich hoher m²-Miete fixiert werden. Da erst danach der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung eingereicht werden konnte und der Baubehörde ein gesetzlicher Bearbeitungszeitraum von drei Monaten zusteht, verständigte man sich mit dem Mieter darauf, die neue Mietfläche erst im Februar 2011 zu übergeben.

Herr Hauch bewertet in Übereinstimmung mit Frau Kreuzel die nunmehr bereits dritte Erweiterung der Mietfläche von Rossmann verbunden mit dem Abschluss eines neuen 10-Jahresmietvertrages als deutlichen Beweis dafür, dass der Standort SACHSEN FORUM langfristig eine weitere Stabilisierung erfahren wird. Zudem liegen die für die Erweiterung aufzubringenden Kosten mit rund T€ 114 (hierin enthalten sind T€ 30 für die Erneuerung einer Klimaanlage, die ohnehin von der Fondsgesellschaft zu übernehmen gewesen wären) erheblich unter den früher erwogenen Erweiterungsvarianten mit geschätzten Aufwendungen

von rund T€ 300 und schließlich werden im Zuge der Erweiterung ehemalige Fluchtwege in vermietbare Flächen umgewandelt, so dass allein der hieraus über die neue Vertragslaufzeit erzielbare Mieterlös in Höhe von rund T€ 50 die von der Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten rechtfertigt.

In der Zwischenzeit wird bis zum Beginn der Umbaumaßnahmen in der ehemaligen KENVELO-Fläche ein Großteil des Ladens vorübergehend vom Betreiber einer Modeboutique genutzt, der anschließend die vor kurzem geräumte Mietfläche des Ladens Nr. 5 des bisherigen Mieters PictureandPhone in der Ebene 0 am Haupteingang übernehmen soll. Dieser Mieter hat im April 2010 einen Insolvenzantrag gestellt.

Wie Herr Hauch weiter ausführt, habe man sich im August mit einem weiteren wichtigen Mieter, nämlich der SCHUHHOF GmbH, grundsätzlich auf eine Verlängerung des zum 30.06.2011 auslaufenden Mietvertrages um drei Jahre bzw. fünf Jahre geeinigt. Die für den Verlängerungszeitraum ausverhandelte Miete hätte zwar eine erhebliche Mietkürzung bedeutet, jedoch konnte trotz intensiver Bemühungen kein anderer Schuhfilialist oder sonst für die Fläche geeigneter Mieter gefunden werden, der höhere Konditionen angeboten hätte.

Zu einer vertraglichen Regelung mit SCHUHHOF ist es jedoch noch nicht gekommen, weil im Zuge von Veränderungen im Gesellschafterkreis des Mieters derartige Entscheidungen für oder gegen einen Standort verschoben wurden. Wie Herr Hauch weiter erklärt, hat der Mieter eine definitive Entscheidung bis Mitte November zugesagt.

Abschließend weist Herr Hauch noch darauf hin, dass die benachbarte Centralhalle seit Juni dieses Jahres nicht mehr von der KIB in Nürnberg, von der das SACHSEN FORUM gekauft wurde, sondern von einem in Frankfurt ansässigen Objektbetriebsunternehmen im Auftrag des englischen Eigentümers verwaltet wird. Der zwischen dem Eigentümer der Centralhalle und der Fondsgesellschaft bestehende Vertrag über die Mitverwaltung, insbesondere in den Bereichen Centermanagement, haustechnische Betreuung, Bewachung, Reinigung und Pflege der Außenanlagen sei hiervon nicht betroffen. Die weitere Entwicklung ist jedoch abzuwarten. Vorerst bleiben also die Synergieeffekte, die mit der Betreuung der Centralhalle verbunden sind, erhalten.

Beim üblichen Rundgang durch das Objekt wurde zunächst die Gaststätte Schlemmereck von Herrn Thomas besucht. Herr Architekt Dipl.-Ing. Hess, der die Fondsgesellschaft seit Jahren bei Umbaumaßnahmen und Sanierungen betreut, erläuterte die im Frühjahr durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zur Behebung eines Wasserschadens infolge eines lecken Ablaufrohrs. Bis auf den Selbstbehalt von T€ 1 wurden von der Versicherung alle angefallenen Kosten in Höhe von rund T€ 72 nicht zuletzt deshalb übernommen, weil sämtliche Aufträge und Termine im Vorfeld mit der Versicherung und dem Mieter abgestimmt waren. Bei der Besichtigung des im Vorjahr modernisierten Lebensmittelmarkts von KONSUM erklärte sich der Marktleiter mit der aktuellen Geschäftsentwicklung zufrieden.

Ansonsten hinterließ das Fondsobjekt einen tadellosen Eindruck, so dass die Beiräte erneut Ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Centermanagerin und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen möchten.

Die zweite Amtsperiode des Beirates endet mit Ablauf der Abstimmungsfrist zu den Gesellschafterbeschlüssen des Jahres 2009. Alle drei Beiräte erklären sich bereit, für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stehen.

gez. Michael Gellner

gez. Dr. Peter Kryst

gez. Heinrich H. Seltenreich

IV. Gesellschafterbeschlüsse 2008

**Mitteilung der Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen 2008**

Bei den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftervertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Die Beteiligungsquote lag bei 35,87%.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	16.578	
abzgl. Stimmenthaltungen	327	
= abgegebene Stimmen:	16.251	
davon		
genehmigt:	16.147	99,36 %
nicht genehmigt:	104	0,64 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	16.526	
abzgl. Stimmenthaltungen	448	
= abgegebene Stimmen:	16.078	
davon		
genehmigt:	16.078	100,00 %
nicht genehmigt:	0	0,00 %

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, als Prüfer für den Jahresabschluss 2009 bestellt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	16.526	
abzgl. Stimmenthaltungen	852	
= abgegebene Stimmen:	15.674	
davon		
genehmigt:	15.570	99,34
nicht genehmigt:	104	0,66

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	16.474	
abzgl. Stimmenthaltungen	716	
= abgegebene Stimmen:	15.758	
davon		
genehmigt:	15.654	99,34
nicht genehmigt:	104	0,66

Damit wurde dem Beirat für seine geleistete Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008 Entlastung erteilt.

V. Jahresabschluss 2009



1. Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
1. Sachanlagen	10.142.558,00		10.462
2. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.031.296,60</u>	12.173.854,60	2.135
B. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	35.397,65		57
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	35.405,20		44
3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	<u>290.611,45</u>	361.414,30	54
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		67,60	0
D. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTE KAPITALANTEILE DER GESELLSCHAFTER			
1. Komplementäre	295.654,66		
2. Kommanditisten	<u>954.813,79</u>	1.250.468,45	1.349
		<u>13.785.804,95</u>	<u>14.101</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
1. Komplementärkapital	230.081,35		230
2. Kommanditkapital	22.369.019,80		22.369
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.104.390,46		1.104
	<u>23.703.491,61</u>		
4. Ausschüttungen	- 10.960.815,49		- 10.847
5. sonstige Einnahmen	- 6.630,52		- 6
6. Kapitalrückführungen	- 69.791,34		- 70
7. Bilanzverlust	- 13.916.722,71	- 1.250.468,45	- 14.129
8. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Kapitalanteile der Ge- sellschafter		<u>1.250.468,45</u>	<u>1.349</u>
		0,00	0
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		5.712,00	6
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 371.695,36	13.654.440,24		14.003
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 72.021,88	72.021,88		73
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 51.062,59	<u>51.062,59</u>	13.777.524,71	16
D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			
		2.568,24	2
		<u>13.785.804,95</u>	<u>14.101</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	2.126.281,21	2.117
2. sonstige betriebliche Erträge	144.773,52	34
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 535.661,58	- 504
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 319.617,23	- 319
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 310.524,52	- 665
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	74.470,49	86
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>917.215,96</u>	- <u>939</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	262.505,93	- 190
9. sonstige Steuern	- <u>50.387,45</u>	- <u>50</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	212.118,48	- 240
11. Verlustvortrag	- <u>14.128.841,19</u>	- <u>13.889</u>
12. Bilanzverlust	- <u><u>13.916.722,71</u></u>	- <u><u>14.129</u></u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2009 €	zum 31.12.2009 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	2.126.281,21	43.175,66	- 33.364,97	2.136.091,90
Zinsen und ähnliche Erträge	74.470,49	42.241,96	- 28.510,42	88.202,03
Sonstige Erträge	144.773,52	2.044,39	- 81.188,58	65.629,33
Vereinnahmte Mehrwert- steuer	0,00	8.718,91	354.613,42	363.332,33
	<u>2.345.525,22</u>	<u>96.180,92</u>	<u>211.549,45</u>	<u>2.653.255,59</u>
AUFWENDUNGEN				
Aufwendungen für bezoge- ne Leistungen	535.661,58	47.641,30	-52.676,49	530.626,39
Abschreibungen auf Sach- anlagen	319.617,23	0,00	0,00	319.617,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	917.215,96	0,00	0,00	917.215,96
Grundsteuer	50.387,45	938,21	- 938,21	50.387,45
Sonstige Aufwendungen	310.524,52	11.672,52	- 2.362,15	319.834,89
bezahlte Vorsteuer	0,00	8.967,27	112.179,25	121.146,52
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	4.397,40	217.318,08	221.715,48
	<u>2.133.406,74</u>	<u>73.616,70</u>	<u>273.520,48</u>	<u>2.480.543,92</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>212.118,48</u>			
		<u>22.564,22</u>	- <u>61.971,03</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschussrechnung				<u>172.711,67</u>

4. Bestätigungsvermerk 2009

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 TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Dresden-Gorbitz KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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.

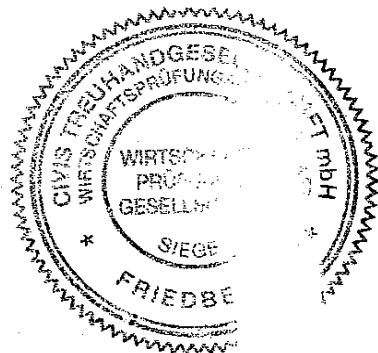
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung 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 11. August 2010

CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Handwritten Signature)
(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1996 - 2009



	1996			1997		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	1.660	1.660	0	1.660	1.660
- Sonderausschüttung	0		0	0		0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.683	2.656	- 27	2.683	2.656	- 27
Ausgaben	- 1.682	- 1.633	49	- 1.682	- 1.633	49
ZWISCHENSUMME	4.001	5.683	1.682	4.001	5.683	1.682
- Ausschüttung	- 856	- 900	- 45	- 856	- 900	- 45
- ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.146	4.783	1.637	3.146	4.783	1.637

	1998			1999		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.474	4.738	1.264	3.834	5.030	1.196
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	863	863	0	- 40	- 40
- Sonderausschüttung	0	- 893	- 893	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.319	4.296	- 23	4.274	4.143	- 131
Ausgaben	- 1.727	- 1.739	- 13	- 1.887	- 2.070	- 183
ZWISCHENSUMME	6.066	7.264	1.198	6.221	7.063	842
- Ausschüttung	- 2.232	- 2.232	0	- 2.232	- 2.232	0
- ZASt, SolZ, Spende	0	- 2	- 2	0	- 5	- 5
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.834	5.030	1.196	3.989	4.826	837

	2000			2001		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.989	4.826	837	4.177	4.809	632
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 31	- 31	0	- 16	- 16
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.427	4.385	- 42	4.563	4.312	- 251
Ausgaben	- 1.895	- 2.022	- 127	- 1.961	- 2.146	- 185
ZWISCHENSUMME	6.521	7.158	637	6.779	6.959	180
- Ausschüttung	- 2.344	- 2.344	0	- 2.344	- 2.344	0
- ZAST, SolZ, Spende	0	- 5	- 5	0	- 1	- 1
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	4.177	4.809	632	4.435	4.614	179

	2002			2003		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.268	2.359	91	2.466	2.397	- 69
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	- 8	- 8	0	1	1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.402	2.008	- 394	2.502	2.001	- 501
Ausgaben	- 1.006	- 1.049	- 43	- 1.010	- 1.159	- 149
ZWISCHENSUMME	3.664	3.310	- 354	3.958	3.240	- 718
- Ausschüttung	- 1.198	- 913	285	- 1.198	- 799	399
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.466	2.397	- 69	2.760	2.441	- 319

	2004			2005		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.760	2.441	- 319	3.036	2.750	- 286
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	2	2	0	- 1	- 1
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.543	2.173	- 370	2.652	1.938	- 714
Ausgaben	- 1.012	- 1.067	- 55	- 1.145	- 1.332	- 187
ZWISCHENSUMME	4.291	3.549	- 742	4.543	3.355	- 1.188
- Ausschüttung	- 1.255	- 799	456	- 1.256	- 571	685
- ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	3.036	2.750	- 286	3.287	2.784	- 503

	2006			2007		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	3.287	2.784	- 503	2.721	2.661	- 60
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	82	82	0	0	0
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.713	1.802	- 911	2.726	1.807	- 919
Ausgaben	- 2.024	- 1.551	473	- 1.632	- 1.562	70
ZWISCHENSUMME	3.976	3.117	- 859	3.815	2.906	- 909
- Ausschüttung	- 1.255	- 456	799	- 1.313	- 457	856
- ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.721	2.661	- 60	2.502	2.449	- 53

	2008			2009		
	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung	Prospekt- zahlen	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.502	2.449	- 53	2.392	2.193	- 199
1. Investitionsplan *						
Ausgaben (-) / Einnahmen (+)	0	0	0	0	0	0
- Sonderausschüttung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	2.840	1.647	- 1.193	2.893	1.729	- 1.164
Ausgaben	- 1.638	- 1.903	- 265	1.642	1.547	95
ZWISCHENSUMME	3.704	2.193	- 1.511	3.643	2.375	- 1.268
- Ausschüttung	- 1.312	0	1.312	- 1.370	- 114	1.256
- ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
Stand der Liquiditätsreserve zum Jahresende	2.392	2.193	- 199	2.273	2.261	- 12

Geringe Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

* Während man im Prospekt davon ausgegangen ist, dass die Investitionsphase und deren Liquiditätsauswirkungen zum 31.12.1995 abgeschlossen sind, ergaben sich auch noch in den Folgejahren Ausgabenpositionen, die später als kalkuliert in Rechnung gestellt wurden (u. a. Kosten der Eintragung der Gesellschafter ins Handelsregister oder Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung). Die aufgrund der Kaufpreisminderung erfolgten Sonderausschüttungen waren als Liquiditätsabfluss auszuweisen. Weitere Auswirkungen gab es bis einschließlich 2006, da bis in dieses Jahr die Abzugsfähigkeit der Vorsteuern gemäß § 15 a Umsatzsteuergesetz zu berücksichtigen war.

VII. Steuerliche Ergebnisse 1995 - 2009



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio.

Jahr	Ergebnis lt. Pros- pekt	Ist- Ergebnis	Differenz	Ergebnis lt. Pros- pekt	Ist- Ergebnis	Differenz
	DM	DM	DM	€	€	€
1995/96	- 91.342	- 90.197		- 46.702	- 46.117	
1997	2.375	- 69		1.214	- 35	
1998	2.446	3.893		1.251	1.990	
1999	2.698	2.517		1.379	1.287	
2000	3.054	3.890		1.561	1.990	
2001	5.145	3.698		2.631	1.891	
2002	5.467	3.456		2.795	1.767	
2003	5.920	3.755		3.027	1.920	
2004	6.124	3.098		3.131	1.584	
2005	6.055	1.870		3.096	956	
2006	2.771	785		1.417	401	
2007	4.639	1.018		2.372	520	
2008	5.210	- 1.086		2.664	- 555	
2009	5.533	757		2.829	387	
	- 33.905	- 62.615	28.710	- 17.335	- 32.014	14.679

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Die steuerlichen Ergebnisse liegen damit um DM 28.710 bzw. € 14.679 unter dem Prospektwert.

Durch die hohen Aufwendungen für Umbaumaßnahmen in Verbindung mit den niedrigeren Einnahmen entstand im Jahr 2008 ein negatives steuerliches Ergebnis.

Die Jahre 1995 bis 2005 sind rechtskräftig, die Jahre 2006 bis 2008 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt.





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