



**Immobilien-Fonds Nr. 28**

**TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**

**Objekt RING CENTER Offenbach KG**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2008**





<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>2</b>
1. Finanz- und Investitionsplan .....	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2008 .....	2
a) Soll-Ist-Vergleich 2008 .....	2
b) Erläuterungen .....	3
3. Liquiditätsreserve.....	6
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 .....	6
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008 .....	7
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen .....	7
4. Steuerliches Ergebnis .....	9
5. Ausschüttung .....	10
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009 .....	10
7. Zweitmarkt 2008 .....	11
8. Kapitalbindung .....	11
9. Aktuelle Informationen .....	12
10. Energieausweis .....	17
<b>II. Bericht über die Beiratssitzung vom 10.08.2009 .....</b>	<b>19</b>
<b>III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2007 .....</b>	<b>22</b>
<b>IV. Jahresabschluss 2008.....</b>	<b>23</b>
1. Bestätigungsvermerk 2008 .....	23
2. Bilanz zum 31.12.2008 .....	24
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2008.....	26
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008 .....	27
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2008.....</b>	<b>28</b>
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2008 .....</b>	<b>31</b>

**1. Finanz- und Investitionsplan**

Beim Finanz- und Investitionsplan ergab sich per Saldo zum 31.12.2007 eine Ersparnis gegenüber der Kalkulation von [REDACTED]. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen, die aus der mit dem Generalübernehmer vereinbarten Reduzierung des Kaufpreises finanziert werden sollen, in Höhe von [REDACTED] angefallen. Die größten Einzelpositionen mit insgesamt T€ 5,9 betrafen Aufwendungen für sicherheitstechnische Nachrüstungen an den Lüftungsanlagen als Auflage einer vorangegangenen TÜV-Prüfung.

Weitere Aufwendungen, die dem Finanz- und Investitionsplan zuzurechnen wären, sind nicht angefallen, so dass sich zum 31.12.2008 eine Einsparung von [REDACTED] ergibt.

**2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2008**

**a) Soll-Ist-Vergleich 2008**

	2008 lt. Prospekt	2008 lt. Jahresabschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.978,8	4.799,8	- 179,0
Zinseinnahmen	182,4	176,5	- 5,9
<b>= Einnahmen</b>	<b>5.161,2</b>	<b>4.976,3</b>	<b>- 184,9</b>
Annuität	2.155,2	2.155,2	+ 0,0
Reparaturaufwand	104,3	59,0	+ 45,3
Nebenkosten	170,2	107,6	+ 62,6
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	4,6	5,1	- 0,5
Verwaltungskosten	149,3	143,8	+ 5,5
<b>= Ausgaben</b>	<b>2.583,6</b>	<b>2.470,7</b>	<b>+ 112,9</b>
Einnahmenminderung			- 184,9
Ausgabenminderung			+ 112,9
<b>Ergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>- 72,0</b>
Informatorisch: <b>Darlehensstand zum 31.12.2008</b>	<b>45.561,7</b>	<b>45.558,5</b>	<b>+ 3,2</b>

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

**b) Erläuterungen**

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 179,0

Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	+ 7,3
Fehlende Mieterhöhungen infolge niedrigerer Inflationsraten	- 169,4
Mietdifferenz SIEMES / Frick	- 16,9
<b>Abweichung:</b>	<b>- 179,0</b>

Im Berichtsjahr war das RING CENTER wiederum durchgängig vermietet. Somit ist fast die gesamte Abweichung darauf zurückzuführen, dass wegen der niedrigen Inflationsrate in den letzten Jahren die kalkulierten Mieterhöhungen später als geplant durchgeführt werden konnten. Der Prospektkalkulation lag ab 2002 eine Inflationsrate von 3,2 % p. a. zugrunde, während tatsächlich eine weitaus höhere Geldwertstabilität gegeben war.

Nach der Kalkulation hätte sich im Berichtsjahr nur die Miete beim zwischenzeitlich ausgeschiedenen Mieter Frick zum 01.03. erhöhen müssen. Tatsächlich konnten die folgenden Mieterhöhungen vorgenommen werden:

- SIEMES Schuhcenter zum [REDACTED]
- REWE Haupt- und Nebenfläche zum [REDACTED]
- Frisör Klier zum [REDACTED]
- Renate und Peter Mannert zum [REDACTED]
- REWE Lagerfläche zum [REDACTED]

Aus der Tatsache, dass die erste Mieterhöhung bei REWE für die Hauptfläche bereits zum [REDACTED] kalkuliert war, wird deutlich, dass es zu Unterdeckungen bei den Mieteinnahmen gekommen ist. Unter Einbeziehung der Ausgleichsverpflichtung des Generalübernehmers für 2008 (T€ 5,1) ergab sich bei den Mieteinnahmen eine Unterdeckung von T€ 179,0 (Vorjahr: T€ 280,6).

[REDACTED]

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 5,9

Gegenüber dem Vorjahr konnten mit T€ 176,5 (2007: T€ 137,2) erneut höhere Einnahmen erwirtschaftet werden. Grund hierfür waren in erster Linie höhere Zinssätze im kurzfristigen Bereich, die in der Spitze 4,7 % p. a. betrug, gegen Jahresende aber auf 3,3 % p. a. gesunken sind.

In der Erwartung fallender Zinsen wurden Festgelder in festverzinsliche Wertpapiere umgeschichtet, so dass sich zum 31.12.2008 Wertpapiere mit einem Nennwert von T€ 1.500,0 im Depot befanden. Prospektgemäß hätten nur T€ 562,4 angelegt werden sollen. Die sich hierdurch erwirtschafteten Mehreinnahmen beliefen sich auf T€ 25,3.

Dem gegenüber betrug die Unterdeckung bei den kurzfristigen Anlagen (Festgeldern) T€ 35,6. Der Grund hierfür bestand zum einen darin, dass der kalkulierte Zinssatz von 5,0 % p. a. nicht erreicht wurde und zum anderen, dass wegen der Umschichtung in festverzinsliche Wertpapiere trotz einer höheren Liquiditätsreserve weniger Mittel zur Verfügung standen.

Sonstige Zinsen und Erträge aus Kursdifferenzen bei der Endfälligkeit von Wertpapieren betragen T€ 7,4. Zieht man hiervon die angefallenen Bank- und Depotgebühren (T€ 3,1) ab, so wurden die prognostizierten Zinseinnahmen um T€ 5,9 (Vorjahr: T€ 21,5) verfehlt.

### Reparaturaufwand: Minderaufwand T€ 45,3

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist wird bis einschließlich 2009 mit jährlichen Kosten von T€ 104,3 gerechnet.

Insgesamt sind Reparaturaufwendungen in Höhe von T€ 69,8 entstanden. Hiervon wurden T€ 10,8 dem Finanz- und Investitionsplan zugerechnet, weil sie mit Mängeln zusammenhängen, für die der Generalübernehmer eine Erstattung gewährt hat. Die von der Gesellschaft zu übernehmenden Aufwendungen betrafen entweder Reparaturen, die wegen ihrer Höhe nicht mehr als Kleinreparaturen einzustufen waren oder deren Umlage auf die Mieter nach den vertraglichen Bestimmungen ausgeschlossen ist (zum Beispiel bei Reparaturen an Dach und Fach).

Als größte Einzelpositionen sind zu nennen:

- Erneuerung einer Sprinkler trockenleitung (T€ 15,4)
- Diverse Türreparaturen (T€ 6,9)
- Änderung der Zuleitung zur elektrischen Taubenabwehr (T€ 3,0)
- Reinigung des Flachdachs (T€ 2,8)

### Nebenkosten: Minderaufwand T€ 62,6

Statt der kalkulierten T€ 170,2 entstanden nur Kosten in Höhe von T€ 107,6.

Den Minderaufwendungen liegen folgende Sachverhalte zugrunde:

Bei der Grundsteuer ergaben sich aus drei Gründen Einsparungen gegenüber der Kalkulation:

- niedrigerer Einheitswert
- niedrigerer Hebesatz und bisher keine Erhöhungen
- Anteil der Mieter, die Grundsteuer übernehmen, liegt bei 24 % statt 19 %

Zusammen genommen ergibt sich eine Einsparung von **T€ 51,5**.

Die nicht von den Mietern zu übernehmenden Versicherungskosten wurden mit T€ 55,8 kalkuliert, tatsächlich angefallen sind nur T€ 15,1 (Einsparung: **T€ 40,7**).

Bei den Beiratskosten war die Abweichung wie im Vorjahr auf die nicht kalkulierten Reisespesen zurückzuführen. So sind statt T€ 3,1 tatsächlich T€ 3,7 angefallen (Mehraufwand: **T€ 0,6**).

Von den sonstigen Kosten (Mehraufwand: **T€ 29,0**) betraf die größte Einzelposition eine Gutschrift in Höhe von T€ 6,5 für REWE zur Nebenkostenabrechnung 2007. Üblicherweise bestehen bei den vielen Einzelpositionen einer Nebenkostenabrechnung unterschiedliche Auffassungen zwischen Mieter und Vermieter über deren Umlagefähigkeit, wie zum Beispiel bei der Frage, ob die Kosten für die Überarbeitung der Fahrbahnmarkierungen zur üblichen Pflege der Außenanlagen gehören oder zu den nicht umlagefähigen Reparaturaufwendungen. Schließlich konnte mit REWE über alle offenen Punkte eine Einigung erzielt werden, ohne das gute Verhältnis zum wichtigsten Mieter zu belasten.

Für eine erstmals im RING CENTER Offenbach vorgenommene Kundenzählung wurden [ ] aufgewendet und zur gleichzeitig durchgeführten Kundenbefragung ein Zuschuss in Höhe von [ ] geleistet. Die Ergebnisse beider Aktionen lieferten hilfreiche Erkenntnisse für die Neuvermietung frei werdender Flächen und können auch für Werbezwecke genutzt werden.

Weitere [ ] wurden in die Ausstattung des Centermanagementbüros von REWE investiert. Vertraglich vereinbart ist, dass die Fondsgesellschaft zu Mietbeginn im Jahr 2000 einen Zuschuss in Höhe von [ ] für Inventar leistet, der über eine höhere Miete in den ersten fünf Mietjahren bereits wieder zurückgeflossen ist. Das zur Verfügung stehende Budget ist allerdings immer noch nicht ausgeschöpft.

Zu aktivierende Kosten betrafen die Anschaffung eines Absperrsystems für Veranstaltungen und die Erweiterung der bestehenden Taubenabwehranlage (zusammen T€ 4,6).

Sonstige, nicht umlagefähige Nebenkosten schlugen mit T€ 3,7 zu Buche, während sich alle übrigen kleineren Ausgaben auf T€ 0,6 summierten.

Zusammenfassung:

➤ Einsparung Grundsteuer	T€ 51,5
➤ Einsparung Versicherungskosten	T€ 40,7
➤ Mehraufwand Beiratskosten	- T€ 0,6
➤ Mehraufwand sonstige Kosten	- <u>T€ 29,0</u>
<b>Saldo Einsparung</b>	<b>T€ 62,6</b>

Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: Mehraufwand T€ 0,5

Der höhere Aufwand ist darin begründet, dass in der Ergebnisprojektion die Prüfungskosten dem Jahr zugeordnet sind, in dem sie anfallen. Im Jahresabschluss 2008 wurde allerdings bereits eine Rückstellung für die Prüfungskosten des Berichtsjahrs erfasst. Aus dieser resultiert immer dann eine Abweichung zur Kalkulation, wenn sich die Prüfungskosten im Folgejahr erhöhen.

Verwaltungskosten: Minderaufwand T€ 5,5

Die Verwaltungskosten der ILG werden vertragsgemäß mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen berechnet. Die rechnerische Abweichung resultiert aus der Zuzahlungsverpflichtung des Generalübernehmers in Höhe von T€ 5,1, die unter den Mieteinnahmen erfasst wurde. Die hierauf entfallenden Verwaltungskosten werden aber erst in dem Jahr angesetzt, in dem dieser Betrag vereinnahmt wird.



### 3. Liquiditätsreserve

#### a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008

Wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann, betrug die Liquiditätsreserve T€ 3.178,1 und lag damit um **T€ 487,6** über dem Prospektwert von T€ 2.690,5.

Ziffer V. enthält eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis einschließlich 2008.

Ermittlung Liquiditätsreserve	Einsparung (+) / Mehraufwand (-)		
	T€	T€	T€
<b>lt. Prospekt</b>			2.690,5
<b>a) Finanz- und Investitionsplan</b>			15,1
<b>b) Erstattung GÜ-Vergütung</b>			
<b>Minderung Grunderwerbsteuer</b>			
<b>Kosten Mängelbeseitigung (kumuliert) *</b>			
<b>c) Bewirtschaftungsperiode</b>			
<b>1999</b>	51,8		
<b>2000</b>	154,3		
<b>2001</b>	49,4		
<b>2002</b>	24,2		
<b>2003</b>	1,4		
<b>2004</b>	7,4		
<b>2005</b>	- 1,2		
<b>2006</b>	- 178,0		
<b>2007</b>	- 151,0		
<b>2008</b>	- 72,0		
<b>Vorlaufkosten Erweiterung **</b>	<u>- 16,0</u>	- 129,7	
<b>d) Sonderausschüttung 2002</b>		- 214,1	
<b>Minderausschüttung 2006</b>		98,8	
<b>Minderausschüttung 2007</b>		98,8	
<b>Minderausschüttung 2008</b>		<u>98,8</u>	- 47,4
<b>Stand zum 31.12.2008</b>			<b>3.178,1</b>

\* Im Berichtsjahr wurden für die Mängelbeseitigung T€ 10,8 aus der vom Generalübernehmer bezahlten Erstattung aufgewendet.

\*\* Diese Aufwendungen sind entstanden für einen geplanten Erweiterungsbau auf einem unmittelbar an das RING CENTER angrenzenden Grundstück.



**b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2008**

Aus der in Ziffer IV. enthaltenen Bilanz zum 31.12.2008 kann die oben ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 3.178,1 aus folgenden Positionen abgeleitet werden:

	T€	T€	T€
	Aktiva	Passiva	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.440,0		
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten	2.015,5		
- Sonstige Vermögensgegenstände	<u>232,4</u>		3.687,9
<b>abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		5,0	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen		354,9	
- Sonstige Verbindlichkeiten		127,3	
- Rechnungsabgrenzungsposten		<u>22,6</u>	509,8
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2008</b>			<b>3.178,1</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Eine Umschichtung von kurzfristigen Festgeldanlagen in längerfristige Wertpapiere wurde im 1. Quartal 2009 vorgenommen. Hierdurch erklärt sich der relativ hohe Geldbestand (Guthaben bei Kreditinstituten) von T€ 2.015,5.

**c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2008 T€
Westdeutsche ImmobilienBank	Pfandbriefe	23.11.2009	4,2 %	489,3	497,5
Norddeutsche Landesbank	Inhaberschuldverschreibungen	06.01.2014	4,3 %	198,9	189,7
CorealCredit Bank AG	Pfandbriefe	20.01.2014	5,5 %	354,8	404,8
Bundesrepublik Deutschland	Anleihe	04.01.2018	4,1 %	397,0	434,1
<b>Summe:</b>				<b>1.440,0</b>	<b>1.526,1</b>

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2008 mit den Anschaffungskosten angesetzt; die stillen Reserven beliefen sich somit auf T€ 86,1.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Hierbei handelt es sich um laufende bzw. Festgeldkonten bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, der Landesbank Baden-Württemberg und der WestLB International S.A. sowie die Kasse des Centermanagementbüros

	T€
Festgeld	1.949,2
Laufende Konten	65,9
Kasse Centermanagementbüro	0,4
<b>Summe:</b>	<b>2.015,5</b>

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
	█
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2008	
- Elke Pralle	█
- Renate und Peter Mannert	█
- Takko Holding GmbH	█
- Reno Schuhcentrum GmbH	█
- Charles Vögele Deutschland GmbH	█
- Staples (Deutschland) GmbH	█
- DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG *	█
- REWE Großflächengesellschaft mbH *	█
- SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG	█
Marsh GmbH wegen Versicherungsentschädigung *	█
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	█
Auslagererstattungen	█
Forderungen aus Zinsabgrenzung Wertpapiere und Festgeld	█
<b>Summe:</b>	█

\* █

Rückstellungen

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2008	5,0

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	354,9

Größte Einzelposten waren die Abrechnung der REWE Großflächengesellschaft mbH für die Centerverwaltung 2008 (█) sowie die Strom- und Gasabrechnungen des Energieversorgers für Dezember 2008 (█). Alle Verbindlichkeiten sind inzwischen ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	41,4
WestLB International S. A. Luxemburg, Depotgebühren 4. Quartal 2008	0,4
aus Nebenkostenabrechnung 2008:	
- Frisör Klier GmbH	█
gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuervoranmeldungen November und Dezember 2008	85,0
<b>Summe:</b>	<b>127,3</b>

Bis zum Berichtszeitpunkt waren zwei Ausschüttungsschecks für 2008 in Höhe von insgesamt T€ 1,1 noch nicht eingelöst. Alle anderen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen. Aus der Umsatzsteuererklärung 2008 ergibt sich keine Abschlusszahlung.

Rechnungsabgrenzungsposten

	T€
Vorausbezahlte Miete für Januar 2009 (Staples Deutschland GmbH)	█

**4. Steuerliches Ergebnis**

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

**DM 4.738 (= € 2.423)**

und liegt damit um DM 325 unter der Prospektangabe.

Das etwas unter Plan liegende steuerliche Ergebnis spiegelt die Unterdeckung wider, die sich per Saldo aus den niedrigeren Einnahmen und niedrigeren Ausgaben ergibt.

Vom Betriebsstättenfinanzamt █ wurde mit Bescheid vom 02.12.2008 das steuerliche Ergebnis für 2007 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2008 wird beim Finanzamt █ unter der Steuernummer █ eingereicht.

**Beachten Sie bitte folgende Hinweise:**

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird vom Finanzamt München V mit einem Feststellungsbescheid festgesetzt und anschließend wird das auf Sie entfallende anteilige Ergebnis dem für Sie zuständigen Wohnstättenfinanzamt 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 auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

Für die Jahre 2003 bis einschließlich 2006 wurde im April 2008 eine steuerliche Außenprüfung durch das Finanzamt München V in Bezug auf die Überschusseinkünfte (einschließlich Sonderwerbungskosten) und der Umsatzsteuer durchgeführt. Damit sind diese Jahre rechtskräftig veranlagt. Abgesehen von einer Berichtigung der Überleitungsrechnung 2005 verbunden mit einem Mehrergebnis von █ ergaben sich auf der Ebene der Fondsgesellschaft keine Änderungen. Das Mehrergebnis wird in einem berichtigten Feststellungsbescheid für

2005 erfasst und an das zuständige Wohnsitzfinanzamt weitergeleitet. Auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt ein um DM [ ] (entspricht [ ]) höherer Überschuss für 2005.

### 5. Ausschüttung

#### a) Ausschüttung 2008

Mit dem Beirat der Fondsgesellschaft wurde anlässlich der Beiratssitzung am 22.05.2006 vereinbart, bis einschließlich 2009 jährliche Ausschüttungen von 6,0 % vorzunehmen. Da sich im Berichtsjahr per Saldo eine geringere Unterdeckung (statt T€ 105,6 nur T€ 72,0) ergeben hat, als erwartet, musste noch nicht einmal die höhere Liquiditätsreserve zur Finanzierung der Ausschüttung herangezogen werden.

Denn zusammen mit den nachträglichen Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen (T€ 10,8) und den Vorlaufkosten für die geplante Erweiterung (T€ 16,0) entsprach die oben erwähnte Unterdeckung nämlich genau der Ausschüttungskürzung um 0,3 %-Punkte.

Am 01.12.2008 erfolgte mit dem Gesellschafterrundsreiben Nr. 27 die Ausschüttung von 6,0 % (entspricht einer Kürzung von 0,3 %-Punkten gegenüber dem Prospekt). Bei einer Kommanditbeteiligung von DM 100.000 betrug die Ausschüttung demnach

**DM 6.000 (= € 3.067,75).**

#### b) Voraussichtliche Ausschüttung 2009

Für das laufende Jahr wird mit einer Unterdeckung in einer Größenordnung von ca. T€ 330 gerechnet. Hierzu führt ein Einnahmefizit von voraussichtlich T€ 400, das in erster Linie dadurch entsteht, dass beim Hauptmieter REWE zum [ ] bereits die zweite Mieterhöhung kalkuliert ist, wohingegen die erste Mieterhöhung tatsächlich erst zum [ ] durchgeführt werden konnte. Die Einsparungen bei den Ausgaben erreichen nicht mehr das Vorjahresniveau, da im Vorgriff auf die in 2010 kalkulierte Großreparatur im laufenden Jahr bereits [ ] für Revitalisierungsmaßnahmen aufzuwenden waren.

Trotz des erforderlichen Rückgriffs auf die in den Vorjahren angesparte höhere Liquiditätsreserve sollte unter Einbeziehung der Liquiditätssparnis von T€ 98,8, die sich aus der Kürzung der Ausschüttung von 0,3 %-Punkten ergibt, die von der Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Beirat der Gesellschaft geplante Ausschüttung in Vorjahreshöhe, also von **6,0 %**, erneut vorgenommen werden können, ohne dass die Liquiditätsreserve unter die Prospektvorgabe fällt.

Im übrigen sind diese Planungen natürlich daran gebunden, dass bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Umstände eintreten.

### 6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2009

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2009 beträgt DM 40.281 (= € 20.595).

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform zum 1. Januar 2009 erfolgt ein einheitlicher Ansatz mit dem Verkehrswert.

7. Zweitmarkt 2008

Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

8. Kapitalbindung

Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit der Prospektangabe erfolgt diese Darstellung auf DM-Basis.

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Änderungen der steuerlichen Ergebnisse 1999 und 2000 aufgrund der steuerlichen Außenprüfung der Jahre 1999 bis 2002 sind wegen der unterschiedlichen Ergebniszuweisung in diesen Jahren zusammengefasst im Jahr 2000 berücksichtigt. Die Änderung des steuerlichen Ergebnisses 2005 aufgrund der steuerlichen Außenprüfung der Jahre 2003 bis 2006 ist ebenfalls berücksichtigt.

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) erstattung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt
	DM	DM		DM	DM	DM
1999	- 105.000					
1999	2.000	- 44.058				
2000	6.100	5.807				
2001	6.100	3.560				
2002	6.750	4.303				
2003	6.100	3.517				
2004	6.100	3.770				
2005	6.100	2.047				
2006	6.000	4.778				
2007	6.000	4.297				
2008	<u>6.000</u>	<u>4.738</u>				
Ist-Zahlen:	- 47.750	- 7.241	50 %	3.621	- 44.129	- 169
lt. Prospekt:	- 47.500	- 7.079	40 %	2.896	- 44.854	- 186
<b>Abweichung:</b>	<b>250</b>	<b>- 162</b>	<b>30 %</b>	<b>2.172</b>	<b>- 45.578</b>	<b>- 202</b>

Die Ausschüttungskürzungen in den Jahren 2006, 2007 und 2008 ergeben zusammen mit der Sonderausschüttung für 2002 und dem etwas niedrigeren steuerlichen Ergebnis eine Liquiditätsbindung, die nahezu prospektgemäß ist. Zusätzlich entfallen auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio DM 1.488 (= € 761) aus der höheren Liquiditätsreserve.

### 9. Aktuelle Informationen

Wie in den Vorjahren war das RING CENTER auch im Berichtsjahr voll vermietet. Dies gilt auch - abgesehen von einem kurzzeitigen Leerstand - für die kleinen Shop-Flächen in der Mall, die von REWE an verschiedene Konzessionäre untervermietet sind.

#### Geschäftsgang 2008 und 2009

Obwohl der Einzelhandelsumsatz nach einem realen Rückgang von 0,4 % im Jahr 2008 im ersten Halbjahr 2009 weiter rückläufig war, rechnen die Marktforschungsinstitute insgesamt in 2009 mit einem Umsatz auf Vorjahresniveau. Anlass zu diesen begründeten Hoffnungen gibt die erwartete konjunkturelle Belebung im zweiten Halbjahr 2009. Nicht zuletzt die erreichte Preisstabilität und positive Tendenzen vom Arbeitsmarkt tragen dazu bei, das Verbrauchervertrauen zu stärken.

Nach [REDACTED] hat sich die Geschäftsführung von REWE im Frühjahr 2009 entschieden, ihren Verbrauchermarkt nach dem Vorbild bereits renovierter Märkte vollständig umzubauen und zu modernisieren. Die gesamten Arbeiten erfordern eine hohe Einsatzkraft aller Beteiligten, weil während der Umbauzeit von Ende Juli bis Ende Oktober 2009 der Verkauf in vollem Umfang aufrecht erhalten wird. Neben einer Umgruppierung vieler Warensortimente, zum Beispiel soll die Obst- und Gemüseabteilung unmittelbar am Eingang platziert werden, soll die Übersichtlichkeit durch niedrigere Regale erhöht und das gesamte Warensortiment gestrafft werden. Das heißt, dass diejenigen Artikel, die zu den umsatzschwächeren zählen, aus dem Angebot genommen werden.

Als Folge dessen soll der toom-Verbrauchermarkt um rund [REDACTED] m<sup>2</sup> verkleinert werden. Diese Fläche wird von der RING CENTER Apotheke übernommen, die sich seit Jahren sehr erfolgreich im Objekt etabliert hat und mit ihrer derzeitigen Mietfläche von [REDACTED] m<sup>2</sup> nicht mehr zurecht kommt. Auf der neu abgetrennten Mieteinheit soll ein Gesundheitshaus mit angeschlossener Kosmetikabteilung, Parfümerie, Nagelpflege sowie einer Postagentur betrieben werden. Ursprünglich hatte sich die Geschäftsführerin der Apotheke für die Takko-Fläche interessiert. Allerdings sind die diesbezüglichen Planungen, die bereits weit fortgeschritten waren, letztlich daran gescheitert, dass REWE eine vorzeitige Freigabe aus dem langfristigen Mietverhältnis mit der Apotheke über die bisherige Fläche in der Mall abgelehnt hat.

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht über die zahlreichen Aktivitäten der Werbegemeinschaft berichtet, die seit dem Amtsantritt von Herrn Relic nicht nur personell durch eine neue Mitarbeiterin verstärkt wurde, sondern auch ihre jährlichen Einnahmen und damit das Budget kontinuierlich auf fast [REDACTED] pro Jahr steigern konnte.

Auf die Initiative der Werbegemeinschaft ging auch eine erstmals durchgeführte Kundenzählung und Kundenbefragung im RING CENTER zurück, an der sich auch die Fondsgesellschaft finanziell beteiligt hat. So konnten wesentliche Erkenntnisse darüber gewonnen werden, welche bisher nicht im RING CENTER vertretenen Geschäfte aus Sicht der Kunden am meisten gewünscht werden.

Weitere Ergebnisse der Kundenbefragung waren die folgenden Punkte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Die Kundenzählung ergab, dass das RING CENTER pro Tag durchschnittlich von [REDACTED] Kunden besucht wird, wobei die meisten Kunden an Freitagen und Samstagen gezählt wurden. Hochgerechnet ergibt sich hieraus eine Kundenfrequenz von rund [REDACTED] Mio. Kunden jährlich.

Im Mittelpunkt des Interesses stehen in diesem Jahr die Veranstaltungen zum 10jährigen Bestehen des RING CENTER, die in der Woche vom 28.09. – 03.10.2009 stattfinden werden. Höhepunkt wird der verkaufsoffene Tag der deutschen Einheit am Samstag, den 03.10.2009. Ein umfangreiches Rahmenprogramm soll die zahlreichen geladenen Gäste von 15.00 Uhr an bis in den späten Abend unterhalten. Die verstärkten Werbemaßnahmen sind auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass mit dem in Kürze eröffneten neuen Komm-Center in der Offenbacher Innenstadt ein weiteres Einkaufszentrum zusätzliche Konkurrenz bedeuten wird.

Die Umsätze der anderen Mieter der Fondsgesellschaft entwickelten sich unterschiedlich.

**Aus datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.**

Mietverhältnisse Staples, Takko, Vögele, Reno und Woolworth



a) Staples

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

b) Takko

Mit Schreiben vom 19.01.2009 hat der Mieter von seinem Kündigungsrecht zum 31.12.2009 Gebrauch gemacht, jedoch gleichzeitig signalisiert, am Standort RING CENTER festhalten zu wollen. Denn Takko hat in den letzten Jahren sein Sortiment derart gestrafft, dass nur noch Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 - 600 m<sup>2</sup> angemietet werden (derzeitige Fläche 955 m<sup>2</sup>). Abgesehen vom geplanten Neubau ist jedoch eine derartige Flächengröße weder bei den direkten Mietflächen der Fondsgesellschaft noch bei den Untermietflächen von REWE verfügbar.

[Redacted text block]

Großes Interesse an einer Anmietung haben derzeit einige Textilfilialisten, so dass hierdurch die Lücke in der textilen Angebotspalette im RING CENTER nach dem Auszug von Takko und Vögele wieder geschlossen werden könnte.

### b) Vögele

Der Mieter hat mit Schreiben vom 31.10.2008 mitgeteilt, dass er aus wirtschaftlichen Gründen von seinem Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um 5 Jahre keinen Gebrauch machen wird. Demzufolge endet das Mietverhältnis zum 31.12.2009. [REDACTED]

Bei der erstmals im August 2008 durchgeführten Kundenbefragung wurden wichtige Erkenntnisse darüber gewonnen, welche Geschäfte aus Sicht der Kunden am meisten vermisst werden. Demzufolge hat sich die Suche nach einem Nachmieter zunächst auf diese Branchen konzentriert. So konnte mit der Drogeriemarktkette **dm** vor kurzem ein 10jähriger Mietvertrag [REDACTED] abgeschlossen werden. Die monatliche Miete [REDACTED]

**dm** wird die neue Mietfläche weitgehend auf eigene Kosten auf das übliche Ladenkonzept umbauen, das einer gehobenen Ausstattung entspricht. Insbesondere die Decke wird mit integrierter Beleuchtung völlig neu gestaltet, der Boden wird komplett erneuert und der gesamte Laden wird klimatisiert. [REDACTED]

### d) Reno

Trotz der starken Konkurrenz von SIEMES hat sich die Reno Schuhzentrum GmbH in den letzten Jahren gut behauptet, so dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses um zunächst 5 Jahre angestrebt wurde, [REDACTED]

- > [REDACTED]
- > [REDACTED]
- > [REDACTED]

Nach kurzen, aber intensiven Verhandlungen hat sich die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft mit dem Mieter darauf verständigt, das Mietverhältnis um [REDACTED] Jahre, [REDACTED]

### e) Woolworth

Die DWW Woolworth Deutschland GmbH & Co. KG hat wegen Zahlungsschwierigkeiten am 14.04.2009 Insolvenz angemeldet. Das Insolvenzverfahren wurde am 01.07.2009 eröffnet. Unmittelbar nach Insolvenzanmeldung hat die Geschäftsführung von Woolworth zusammen mit Vertretern des Insolvenzverwalters Gespräche mit den Vermietern geführt. Zielsetzung war herauszufinden, welche Filialen von einem möglichen neuen Investor fortgeführt werden können, weil sich die wirtschaftlichen Rahmendaten in einem auskömmlichen Verhältnis bewegen. [REDACTED]

### Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters REWE

Wie in jedem Geschäftsbericht wird an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE Handelsgruppe berichtet, weil das Tochterunternehmen REWE Großflächengesellschaft mbH als Hauptmieter zu mehr als 75 % der Mieteinnahmen beiträgt.

Die REWE Handelsgruppe hat im Jahr 2008 entgegen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ihre Position als führender Handels- und Touristikkonzern in Europa weiter gestärkt. Neben einem Umsatzrekord konnte auch ein deutlicher Ergebniszuwachs erzielt werden. Die gute Entwicklung erlaubt es, auch in diesem Jahr weiter kräftig zu investieren.

Der Gesamtaußenumsatz stieg im Jahr 2008 um 10,5 % auf € 49,8 Mrd. und hat damit das erst für 2012 angestrebte Ziel von € 50,0 Mrd. schon fast erreicht. Die Zahl der Märkte hat sich europaweit um 15,7 % auf 14.714 erhöht und die Anzahl der Beschäftigten wuchs um 9,6 % auf 319.292. Auf dem deutschen Markt legte der Umsatz um 7,4 % auf € 33,9 Mrd. und im Ausland um 17,9 % auf € 15,9 Mrd. zu.

Das Ergebnis des REWE-Konzerns erreichte vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen mit € 708 Mio. einen neuen Rekordwert. Die Investitionen beliefen sich unter Einbeziehung von Akquisitionen auf € 3,2 Mrd., ebenfalls ein neuer Spitzenwert.

Wie im Rahmen der Bilanzpressekonferenz weiter berichtet wurde, sieht sich der REWE-Konzern auch für das schwierige Geschäftsjahr 2009 gut aufgestellt und will aus eigener Kraft weiter wachsen. Der erfolgreiche Kurs der beiden letzten Jahre soll fortgesetzt und die Expansion national und international weitsichtig und mit großer Dynamik vorangetrieben werden.

**10. Energieausweis**

Nachstehend ist auszugsweise der neuerdings obligatorische Energieausweis abgedruckt. Dem zweiten Blatt kann entnommen werden, dass die Heizkosten des RING CENTER in einem sehr günstigen Bereich liegen, während die Stromkosten durchschnittlich sind.

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 16.09.2019



**Gebäude**

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Kaufhaus, Warenhaus, Einkaufszentren >2000 m <sup>2</sup>		
Adresse	Odenwaldring 70, 63069 Offenbach		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger	1999		
Baujahr Klimaanlage	1999		
Nettogrundfläche	33.500 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushang bei öffentlichen Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		



**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Christine Schneider Dipl.-Ing. (FH)  
Energieberaterin  
Brandsbornstraße 38  
63069 Offenbach

16.09.2009

Datum



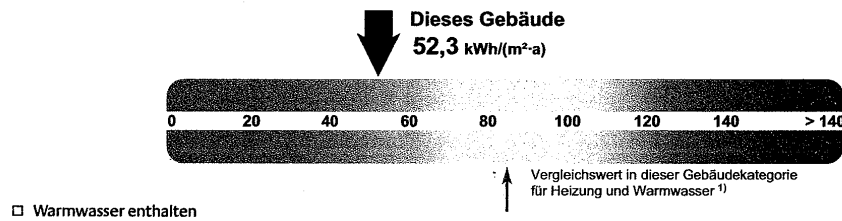
Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

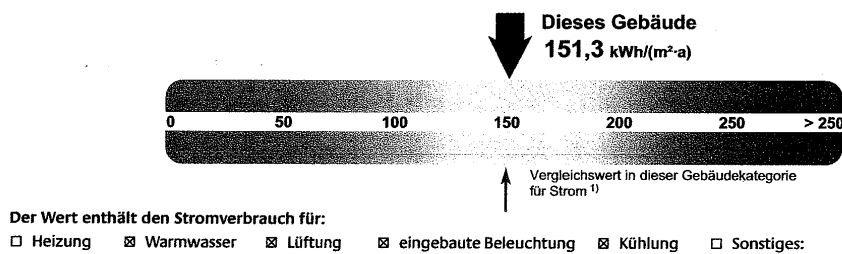
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Heizenergieverbrauchskennwert



### Stromverbrauchskennwert



### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m <sup>2</sup> -a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		Kennwert
	von	bis				Heizung	Warmwasser	
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	1.736.893	0	1,12	58,1	0,0	58,1
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	1.252.373	0	1,19	44,5	0,0	44,5
Erdgas H	01.01.2008	31.12.2008	1.618.665	0	1,12	54,1	0,0	54,1
Durchschnitt								<b>52,3</b>

### Verbrauchserfassung – Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m <sup>2</sup> -a)]
von	bis		
01.01.2006	31.12.2006	5.126.974	<b>151,3</b>
01.01.2007	31.12.2007	5.156.608	
01.01.2008	31.12.2008	4.911.928	

### Gebäudekategorie

Gebäudekategorie Kaufhaus, Warenhaus, Einkaufszentren

Sonderzonen \_\_\_\_\_

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1)</sup> Veröffentlicht im Bundesanzeiger/Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie.

### Bericht über die Beiratssitzung

der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt RING CENTER Offenbach KG  
am 10.08.2009

#### Teilnehmer:

Herr Dr. Peter Kryst	Beiratsmitglied
Herr Hans Rebhan	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Michael Relic	Centermanager des RING CENTER (zeitweise)
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

Nach seiner Begrüßung erläutert Herr Hauch die Einnahmen und Ausgaben im Geschäftsjahr 2008, die erfreulicherweise nur zu einer Liquiditätsminderung von T€ 72,0 geführt haben. Zum Zeitpunkt der letzten Beiratssitzung im April 2008 musste man noch davon ausgehen, dass die Unterdeckung um rund T€ 30 höher ausfällt. Hauptgrund für die positivere Entwicklung waren höhere Zinseinnahmen, weil einerseits höhere Festgeldzinsen erwirtschaftet werden konnten und andererseits mehr Mittel im langfristigen Bereich angelegt wurden.

Bei den Nebenkosten ergaben sich bei den nicht umlagefähigen Positionen Grundsteuer und Versicherung größere Einsparungen als im Vorjahr, weil sowohl die kalkulierte Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer ausgeblieben ist als auch die Versicherungsprämien deutlich gefallen sind. In den Nebenkosten sind sogar schon Aufwendungen für eine erstmals durchgeführte Kundenfrequenzerhebung und Kundenbefragung enthalten, deren Ergebnisse sich in Bezug auf die Vermietung von frei werdenden Flächen als hilfreich erweisen sollten.

Aus der Zahlung des Generalübernehmers über die Abgeltung von Gewährleistungsansprüchen wurden im Berichtsjahr T€ 10,8 für Mängelbeseitigungsmaßnahmen aufgewendet, so dass sich bei isolierter Betrachtung der Vereinbarung über die verhandelte Kaufpreiskürzung als Abgeltung für vorgetragene Baumängel noch immer ein positiver Wert von T€ [ ] errechnet (Kaufpreiskürzung T€ [ ] + Grunderwerbsteuererstattung T€ [ ] abzüglich Aufwendungen für Mängelbeseitigungen T€ [ ]). Vorlaufkosten für eine geplante Erweiterungsmaßnahme des RING CENTER fielen in Höhe von T€ 16,0 an. Zusammen mit der Liquiditätsminderung aus der laufenden Rechnung 2008 in Höhe von T€ 72,0 ergab sich also eine Unterdeckung von T€ 98,8, die exakt der Ausschüttungskürzung von 6,3 % auf 6,0 % entspricht.

Somit liegt die Liquiditätsreserve wie im Vorjahr um T€ 487,6 **über** dem Prospektwert.

Die Abweichung von der Prospektvorgabe hält sich bei der Kapitalbindung in einem engen Rahmen. Etwas niedrigere Ausschüttungen (T€ 31,4) führen zu einem niedrigeren steuerlichen Ergebnis, so dass die Liquidität nach Steuern nur um 0,15 % (bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio) unter dem Planwert liegt.

Da prospektgemäß bereits zum [ ] die zweite Mieterhöhung bei REWE vorgenommen werden sollte und bei allen anderen Mietern (außer bei Frick) die nächste Mieterhöhung zum [ ] kalkuliert worden war, errechnet sich für das laufende Geschäftsjahr 2009 eine

höhere Unterdeckung bei den Mieteinnahmen als in den Vorjahren. Die Zinseinnahmen können nur deshalb in Vorjahreshöhe gehalten werden, weil kurzfristig angelegte Mittel in längerfristige Geldanlagen umgeschichtet wurden. Zudem konnten erhebliche Kursgewinne bei der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren realisiert werden.

Wegen vorweggenommener Aufwendungen in 2009 in Höhe von T€ [redacted] für die im Jahr 2010 geplante Revitalisierung bestimmter Mietflächen (insgesamt sind T€ [redacted] kalkuliert) kommt es bei den Ausgaben im Vergleich zu 2008 zu geringeren Einsparungen.

Die Finanzierung der für 2009 geplanten Ausschüttung von wiederum 6,0 % erfolgt aus der höheren Liquiditätsreserve.

Bei seiner Vorschau auf das Jahr 2010 geht Herr Hauch von einem ausgeglichenen Ergebnis aus. Denn obwohl die Differenz zwischen den tatsächlich zu erwartenden Einnahmen und der Prospektvorgabe erneut steigen wird, kann diese Unterdeckung durch Einsparungen auf der Ausgabenseite kompensiert werden. Diese rühren daher, dass für die vorgesehene Großreparatur bzw. die Revitalisierung von Mietflächen weitaus weniger Kosten anfallen als die geplanten T€ 511,3 (entspricht TDM 1.000). Aus heutiger Sicht geht die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von einem Aufwand aus, der nur etwa ein Drittel des vorgesehenen Budgets ausmacht.

Zum aktuellen Vermietungsstand erklärt Herr Hauch, dass es vor kurzem gelungen sei, mit der Drogeriemarktkette **dm** einen [redacted] jährigen Mietvertrag über die bisher von Vögele genutzte Fläche abzuschließen. Mietbeginn ist der [redacted]. Die Mietverträge mit Staples und RENO sind bereits um [redacted] Jahre verlängert worden. Bei der noch nicht neu vermieteten Fläche von Takko geht Herr Hauch davon aus, dass bald ein adäquater Nachmieter gefunden wird.

Trotz der Insolvenz des Mieters Woolworth wird nicht nur der Geschäftsbetrieb in vollem Umfang aufrecht erhalten, sondern man hat sogar die Filiale im RING CENTER als Pilotprojekt für einen möglichen neuen Investor im Mai dieses Jahres modernisiert und umgebaut.

[redacted] Bei einem Gespräch mit dem Insolvenzverwalter sei deutlich gemacht worden, dass einer Fortführung des Mietverhältnisses mit einem neuen Investor nur zu den bisherigen Konditionen zugestimmt werden könne. Der Insolvenzverwalter zeigte sich optimistisch, dass es gelingt, bis spätestens Ende März 2010 einen Investor präsentieren zu können, der voraussichtlich 170 der bisher über 300 Filialen von Woolworth fortführen soll.

Nach Aussagen von Herrn Hauch laufen derzeit Überlegungen, wie bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2018 Ausschüttungen von mindestens 6,0 % erwirtschaftet werden können, obwohl aufgrund der niedrigen Inflationsrate die kalkulierten Mieterhöhungen später erfolgen als prognostiziert. Die hierdurch gegenüber dem Prospekt entstehenden Einnahmenausfälle sollen wenn möglich teilweise durch niedrigere Zinsen für die langfristigen Darlehen ausgeglichen werden.

Diese Anpassung kann möglicherweise schon vor dem Ende der Zinsfestschreibung zum 30.12.2013 erfolgen. Nähere Einzelheiten hierzu werden bekannt gegeben, sobald sich die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank konkretisiert haben.

[redacted]



Anschließend stellte der Centermanager, Herr Relic, diverse Neuvermietungen im Bereich der Shopzone in der Mall vor. Insbesondere sei hier die Erweiterung der Apotheke zu erwähnen, die auf einer bisher vom toom-Verbrauchermarkt genutzten Fläche ■ m<sup>2</sup> übernimmt und dort in einem Gesundheitshaus neben einer kosmetischen Abteilung einen Optiker, eine Parfümerie, ein Nagelpflegestudio und eine Postagentur unterbringt bzw. betreiben wird.

Der lange geplante Umbau des toom-Verbrauchermarkts, verbunden mit einer umfassenden Modernisierung, hat endlich begonnen und soll nach drei Monaten abgeschlossen sein. Hierfür setzt der Mieter ■ ein. Der Verkauf läuft während dieser Umbauphase nahezu reibungslos weiter und wird über ein eigens dafür auf dem Parkplatz aufgebautes Zelt unterstützt. Abschließend erläutert Herr Relic die Jahreswirtschaftsplanung der Werbegemeinschaft, die in diesem Jahr über ein Budget von fast T€ ■ verfügen wird, und die Planungen zu den Veranstaltungen im Rahmen des 10jährigen Jubiläums des RING CENTER, die am Samstag, den 03.10.2009, ihren Höhepunkt erreichen.

Gerade im Hinblick auf die wachsende Konkurrenz – in naher Umgebung sind neben dem Komm-Center in der Innenstadt von Offenbach zwei weitere Einkaufsmärkte geplant – gelte es, das RING CENTER weiterzuentwickeln und den Standort durch ständige Verbesserung der Attraktivität zu stärken.

Beim obligatorischen Rundgang durch das Objekt konnten sich die Beiräte noch einmal ein Bild von den geschilderten Umbaumaßnahmen im toom-Verbrauchermarkt machen, die seit 10 Tagen in vollem Gange sind. Die bisherigen Ruheinseln in der Mall sollen in Kürze durch ein neues Konzept, das variabel aufgestellt werden kann, ersetzt werden. Die umgebaute Woolworth-Filiale überzeugt jetzt mit einer größeren Übersichtlichkeit durch die niedrigeren Regale. Mit einer Besichtigung des zum Verkauf stehenden Nachbargrundstückes wurde die diesjährige Beiratssitzung geschlossen.

Abschließend möchten die Beiräte erneut ihre vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsführung und der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Dr. Peter Kryst

Hans Rebhan

Heinrich H. Seltenreich

#### **Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2007**

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 45,36 % beteiligt. Bei dem Abstimmungsergebnis zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wurden Stimmenthaltungen gem. § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:**

Gesamtanzahl der Stimmen	30.102	
abzüglich Stimmenthaltungen	373	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	29.729	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>29.729</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2007 genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:**

Gesamtanzahl der Stimmen	30.102	
abzüglich Stimmenthaltungen	318	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	29.784	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>29.474</b>	<b>98,96 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>310</b>	<b>1,04 %</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2008 bestellt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:**

Gesamtanzahl der Stimmen	30.102	
abzüglich Stimmenthaltungen	477	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	29.625	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>29.625</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:**

Gesamtanzahl der Stimmen	30.102	
abzüglich Stimmenthaltungen	498	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	29.604	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>29.604</b>	<b>100,00 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007 erteilt.

1. Bestätigungsvermerk 2008

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss -bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang- unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt RING CENTER Offenbach KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008 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 17. Juni 2009



  
(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2008

## AKTIVA

	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Sachanlagen		53.786.926,00	55.333
II. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		1.439.998,00	1.446
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
1. Sonstige Vermögensgegenstände			
- davon mit einer Restlaufzeit von			
mehr als einem Jahr € 0,00	232.429,78		177
2. Kassenbestand, Guthaben bei			
Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit von			
mehr als einem Jahr € 0,00	<u>2.015.541,32</u>	2.247.971,10	1.556
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		17,62	0
		<u>57.474.912,72</u>	<u>58.512</u>

			PASSIVA
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	306.775,13		307
2. Kommanditkapital	32.298.308,13		32.298
3. Kapitalrücklage (Agio)	1.450.023,78		
	<u>34.055.107,04</u>		
4. Ausschüttungen	- 18.886.014,16		- 16.910
5. sonstige Einnahmen	- 15.779,36		- 16
6. Bilanzverlust	- 3.746.714,75	11.406.598,77	- 5.335
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		5.000,00	5
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	45.558.469,84		46.214
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	354.891,15		335
3. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	127.281,48	46.040.642,47	164
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN</b>			
		22.671,48	0
		<u>57.474.912,72</u>	<u>58.512</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2008

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	5.810.122,02	5.600
2. sonstige betriebliche Erträge	16.349,99	84
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.571.500,92	- 1.574
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.261.238,22	- 1.202
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	172.523,63	139
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.499.643,24	- 1.574
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.666.613,26	1.527
8. sonstige Steuern	78.286,56	78
9. Jahresüberschuss	1.588.326,70	1.449
10. Verlustvortrag	- 5.335.041,45	6.784
11. Bilanzverlust	- 3.746.714,75	5.335

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2008

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- Überschuss €
		zum 01.01.2008 €	um 31.12.2008 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	5.180.122,02	12.990,66 -	65.199,96	5.757.912,72
Zinsen und ähnliche Erträge	172.523,63	51.202,06 -	49.045,41	174.680,28
Sonstige Erträge	16.349,99	11.337,45 -	6.182,80	21.504,64
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	2.468,23	1.096.235,54	1.098.703,77
	<u>5.998.995,64</u>	<u>77.998,40</u>	<u>975.807,37</u>	<u>7.052.801,41</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachan- lagen	1.571.500,92	0,00	0,00	1.571.500,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.499.643,24	0,00	0,00	1.499.643,24
Grundsteuer	78.286,56	0,00	0,00	78.286,56
Sonstige Aufwendungen	1.261.238,22	286.308,59 -	302.615,25	1.244.931,56
bezahlte Vorsteuer	0,00	12.764,08	215.204,92	227.969,00
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	80.269,30	798.16,55	878.285,85
	<u>4.410.668,94</u>	<u>379.341,97</u>	<u>710.606,22</u>	<u>5.500.617,13</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.588.326,70</u>			
		- <u>301.343,57</u>	<u>265.201,15</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>1.552.184,28</u>



	1999			2000		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang				102	148	46
1. Investitionsphase						
Ausgaben	85.549	85.555	- 6	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	1.032	1.063	31	4.632	4.756	124
./. Summe Ausgaben	- 207	- 186	21	- 2.468	- 2.435	33
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.266</b>	<b>2.469</b>	<b>203</b>
Ausschüttung				2.009	2.009	0
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	3	- 3
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>102</b>	<b>148</b>	<b>46</b>	<b>257</b>	<b>457</b>	<b>200</b>

	2001			2002		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	257	457	200	414	661	247
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.637	4.689	52	4.641	4.608	- 33
./. Summe Ausgaben	- 2.471	- 2.475	- 4	- 2.474	- 2.417	57
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.423</b>	<b>2.671</b>	<b>248</b>	<b>2.581</b>	<b>2.852</b>	<b>271</b>
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.223	- 214
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	1	- 1	0	0	0
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>414</b>	<b>661</b>	<b>247</b>	<b>572</b>	<b>629</b>	<b>57</b>

	2003			2004		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	571	628	57	808	867	59
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	0	0	0	43	43
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.727	4.658	- 69	4.773	4.667	- 106
./. Summe Ausgaben	- 2.481	- 2.410	71	- 2.486	- 2.372	114
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.817</b>	<b>2.876</b>	<b>59</b>	<b>3.095</b>	<b>3.205</b>	<b>110</b>
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.009	2.009	0
ZAst, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	1	- 1
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>808</b>	<b>867</b>	<b>59</b>	<b>1.086</b>	<b>1.195</b>	<b>109</b>

	2005			2006		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abwei- chung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.086	1.195	109	1.311	1.980	669
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	561	561	0	- 36	- 36
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	4.794	4.674	- 120	5.049	4.742	- 307
./. Summe Ausgaben	- 2.560	- 2.441	119	- 2.572	- 2.443	129
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.320</b>	<b>3.989</b>	<b>669</b>	<b>3.788</b>	<b>4.243</b>	<b>455</b>
Ausschüttung	2.009	2.009	0	2.075	1.976	99
ZAst, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	0	0
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>1.311</b>	<b>1.980</b>	<b>669</b>	<b>1.713</b>	<b>2.267</b>	<b>554</b>

	2007			2008		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.713	2.267	554	2.188	2.676	488
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 14	- 14	0	- 11	- 11
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.129	4.827	- 302	5.161	4.976	- 185
./. Summe Ausgaben	2.579	2.428	151	2.584	2.471	113
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.263</b>	<b>4.652</b>	<b>389</b>	<b>4.765</b>	<b>5.170</b>	<b>405</b>
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.075	1.976	99
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	0	0	0	16	- 16
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>2.188</b>	<b>2.676</b>	<b>488</b>	<b>2.690</b>	<b>3.178</b>	<b>488</b>

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 (= € 51.129,19) zuzüglich 5 % Agio

Jahr	Ergebnis laut Prospekt	Ist –Ergebnis		Abweichung
		Gesellschaftsbeitritt		
		1998	1999	
	DM	DM	DM	
1998		- 47.524		
1999		0	- 44.060	
2000	-40.080	9.272	5.808	
2001	3.406	3.560	3.560	
2002	3.460	4.303	4.303	
2003	3.756	3.517	3.517	
2004	3.936	3.771	3.771	
2005	3.832	2.047	2.047	
2006	4.632	4.778	4.778	
2007	4.916	4.297	4.297	
2008	5.063	4.738	4.738	
<b>Summe</b>	<b>- 7.079</b>	<b>- 7.241</b>	<b>- 7.241</b>	<b>- 162</b>

Das Ergebnis laut Prospekt für die Jahre 1998-2000 wird wegen der unterschiedlichen Beitrittszeitpunkte und Ergebniszusweisungen in diesen Jahren kumuliert für das Jahr 2000 angegeben.

Die Änderungen aufgrund der steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 sind in der oben stehenden Übersicht berücksichtigt. Wegen der unterschiedlichen Ergebniszusweisung der verschiedenen Gesellschaftergruppen für die Jahre 1998-2000 sind die Änderungen dieser Jahre zusammengefasst im Jahr 2000 enthalten.

Die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2003 bis 2006, die damit rechtskräftig veranlagt sind, ist abgeschlossen. Es ergab sich nur für das Jahr 2005 eine Änderung, die in der oben stehenden Tabelle berücksichtigt ist. Auf einen Anteil von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio entfällt ein Mehrergebnis in Höhe von DM







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