



**Immobilien-Fonds Nr. 28**

**TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**

**Objekt RING CENTER Offenbach KG**

**Bericht über das Geschäftsjahr 2010**





Impressionen von den Hessischen Beachvolleyballmeisterschaften am 19./20.08.2011 im RING CENTER

<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2010 .....</b>	<b>2</b>
1. Finanz- und Investitionsplan .....	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010.....	2
a) Soll-Ist-Vergleich 2010.....	2
b) Erläuterungen .....	3
3. Liquiditätsreserve.....	7
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 .....	7
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 .....	8
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	8
4. Steuerliches Ergebnis.....	10
5. Ausschüttung 2010.....	10
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011 .....	11
7. Zweitmarkt 2010 .....	11
8. Kapitalbindung.....	12
<b>II. Aktuelle Informationen.....</b>	<b>13</b>
1. Geschäftsgang 2011.....	13
2. Mietverhältnisse.....	15
3. Aktivitäten der Werbegemeinschaft.....	16
4. Erweiterung RING CENTER .....	16
5. Ausschüttung 2011 .....	17
<b>III. Bericht über die Beiratssitzung vom 12.09.2011 .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>23</b>
<b>V. Jahresabschluss 2010.....</b>	<b>24</b>
1. Bilanz zum 31.12.2010 .....	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	25
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010 .....	26
4. Bestätigungsvermerk 2010 .....	27
<b>VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 1999 - 2010.....</b>	<b>28</b>
<b>VII. Steuerliche Ergebnisse 1998 - 2010 .....</b>	<b>31</b>

**1. Finanz- und Investitionsplan**

Beim Finanz- und Investitionsplan ergab sich per Saldo zum 31.12.2010 eine Einsparung gegenüber der Kalkulation in Höhe von **T€ 462,3**. Im Berichtsjahr sind nachträgliche Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen, die aus der mit dem Generalübernehmer vereinbarten Reduzierung des Kaufpreises finanziert werden, in Höhe von **T€ 54,3** angefallen. Die größten Ausgaben bezogen sich hierbei auf die Erneuerung der Stromunterverteilung in der Mall (T€ 39,2) und Arbeiten an der Beleuchtung in der Mall (T€ 5,3).

**2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010**

**a) Soll-Ist-Vergleich 2010**

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss	Differenz Überdeckung (+) Unterdeckung (-)
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	5.295,8	4.806,9	- 488,9
Zinseinnahmen/sonstige Einnahmen	268,0	251,7	- 16,3
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>5.563,8</b>	<b>5.058,6</b>	<b>- 505,2</b>
Annuität	2.155,2	1.863,3	+ 291,9
- Zinsen: T€ 1.160,2			
- Tilgung: T€ 703,1			
Reparaturaufwand	156,5	184,9	- 28,4
Revitalisierung	511,3	177,5	333,8
Nebenkosten/sonstige Kosten	180,4	147,2	+ 33,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,1	5,3	- 0,2
Verwaltungskosten	158,9	144,7	+ 14,2
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>3.167,4</b>	<b>2.522,9</b>	<b>+ 644,5</b>
Einnahmenminderung			- 505,2
Ausgabenminderung			+ 644,5
Zinsabschlagsteuer/SolZ			- 1,6
<b>Mehrergebnis aus laufender Rechnung</b>			<b>+ 137,7</b>
Informatorisch:			
<b>Darlehensstand zum 31.12.2010</b>	<b>44.186,3</b>	<b>44.181,3</b>	<b>+ 5,0</b>

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

**b) Erläuterungen**

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 488,9

	T€
Fehlende Mieterhöhungen infolge niedrigerer Inflationsrate	- 383,7
Erhöhung der mietzinsrelevanten Fläche	+ 7,3
<b>Abweichung:</b>	<b>- 488,9</b>

Der größte Teil der Abweichung ist darauf zurückzuführen, dass wegen der niedrigen Inflationsrate der letzten Jahre die kalkulierten Mieterhöhungen später als geplant durchgeführt werden konnten. Die Inflationsrate in den letzten Jahren lag nämlich erheblich unter der Marke von 3,2 % p. a., mit der im Prospekt kalkuliert wurde. Im Berichtsjahr wurde zwar in der Prognoserechnung mit keinen Mieterhöhungen gerechnet, da jedoch die bei REWE zum 01.03.2009 und bei allen anderen Mietern (außer Frick) zum 01.08.2009 kalkulierten Mieterhöhungen erstmals das volle Kalenderjahr betrafen, vergrößerten sich die hierauf zurückzuführenden Mindereinnahmen. Tatsächlich konnten in 2010 keine Mieterhöhungen vorgenommen werden.

Bei gleichzeitiger Verlängerung des Mietvertrages konnte ab dem 01.02.2011 mit eine Miete vereinbart werden, die mit € wieder in etwa die frühere Miete von erreicht. Die diesbezüglichen Verhandlungen mit Takko bzw. die möglichen Alternativen wurden im letzten Geschäftsbericht ab Seite 17 ausführlich beschrieben.

[Redacted content]

Zinseinnahmen/sonstige Einnahmen: Mindereinnahmen T€ 16,3

Insbesondere dank der Realisierung von Kursgewinnen aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von T€ 134,6 konnten gegenüber dem Vorjahr (T€ 200,4) die Einnahmen erneut gesteigert werden und lagen bei T€ 251,7. Dennoch wurde die Prospektvorgabe knapp verfehlt.

Trotz eines höheren Anlagebetrages ergab sich bei den langfristigen Anlagen eine negative Abweichung von T€ 31,5 gegenüber dem Sollwert. Da der für unterjährig zur Verfügung stehende Mittel kalkulierte Festgeldzins zwischenzeitlich unter die 1 %-Marke gefallen ist und die diesbezüglichen Einnahmen nur T€ 9,6 erreichten, ergab sich eine Unterdeckung von

T€ 104,5.

Sonstige Zinsen sowie die Erstattung von Umsatzsteuern einschließlich Zinsen aus dem Jahr 1999, die auch hier erfasst wurden, betragen T€ 4,0 bzw. T€ 6,3.

Der letztgenannte Betrag konnte erst in einem langwierigen Verfahren, das schließlich am Finanzgericht in München entschieden wurde, durchgesetzt werden. Es handelte sich dabei um Vorsteuern aus der Platzierungsphase. Nach neuer Rechtsprechung sind diese Aufwendungen zur Einwerbung des Eigenkapitals dem laufenden Geschäftsbetrieb zuzuordnen und somit neuerdings in größerem Umfang abziehbar. Im vorliegenden Fall ging es insbesondere darum, ob und unter welchen Voraussetzungen die früheren Umsatzsteuerbescheide geändert werden konnten.

Die Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 25,2) wurden üblicherweise mit den Einnahmen verrechnet und betrafen neben den Depotgebühren zum großen Teil die durchgeführten Wertpapiertransaktionen.

Zusammengefasst ergaben sich folgende Abweichungen:

	T€
Zinsen aus langfristigen Anlagen	- 31,5
Festgeldzinsen	- 104,5
Sonstige Zinsen	+ 4,0
Erstattung Umsatzsteuer 1999 mit Zinsen	+ 6,3
Kursgewinne aus Wertpapierveräußerungen	+ 134,6
Nebenkosten Geldverkehr	- 25,2
<b>Abweichung:</b>	<b>- 16,3</b>

### Annuität: Minderaufwand T€ 291,9

Die künftigen Einsparungen bei der Annuität wurden an gleicher Stelle im letzten Geschäftsbericht ausführlich beschrieben. Sie betragen in den Jahren 2010 bis einschließlich 2013 jährlich **T€ 291,9** und in den Jahren 2014 bis einschließlich 2018 jährlich **T€ 598,4** und beruhen auf den mit der Bank vereinbarten gegenüber der Kalkulation deutlich niedrigeren Zinsen für diesen Zeitraum.

Im Berichtsjahr ergab sich gegenüber der Prognoserechnung eine um T€ 4,4 höhere Tilgungsleistung und eine Zinseinsparung von T€ 296,3. Die Tilgungen sind allerdings so bemessen, dass zum Ende der Zinsfestschreibungsperiode am 31.12.2018 der Darlehensstand erreicht wird, der nach der Prognoserechnung vorgegeben ist.

### Reparaturaufwand: Mehraufwand T€ 28,4

In den Jahren 2010 bis einschließlich 2014 wird prospektgemäß mit jährlichen Kosten von T€ 156,5 gerechnet. Die von der Fondsgesellschaft zu tragenden Reparaturen werden buchhalterisch in zwei Kategorien eingeteilt:

- Die Reparaturen, die voll von der Fondsgesellschaft zu tragen sind (**T€ 37,0**)
- Reparaturen, die nach Maßgabe der Mietverträge nur teilweise auf die Mieter umgelegt werden können (**147,9**)

Die erste Position betraf Estricharbeiten im Zuge der Neuvermietung an den Drogeriemarkt

dm (T€ 21,6), Fliesenreparaturen beim toom-Verbrauchermarkt (T€ 3,7) und beim toom-Baumarkt (T€ 3,4), den Selbstbehalt bei einem Versicherungsfall (T€ 2,5) und weitere kleinere Aufwendungen von zusammen T€ 5,8.

Die Reparaturen, die nur teilweise und in der Regel nicht vom Hauptmieter übernommen werden, lagen mit T€ 212,2 außergewöhnlich hoch. Verantwortlich hierfür war, dass neben geplanten Reparaturen eine Reihe von Reparaturen durchzuführen war, die nicht aufgeschoben werden konnten.

Die größten Aufwendungen sind nachstehend aufgelistet:

	T€
Renovierung der Kundentoiletten	42,9
Erneuerung der Mallbeleuchtung	25,0
Bodenbelagsarbeiten in der Mall	20,9
Erneuerung der Patronen der RWA-Anlage (alle 3 Jahre)	17,1
Reparatur am Sprinkler trockenrohrnetz	15,5
Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizung)	6,2
Erneuerung Elektrounterverteilung in der Mall	6,0
Reparatur Elektroinstallation Parkplatz	5,8
Reparatur Blitzschutzanlage	5,7
Sonstige Reparaturen jeweils unter T€ 5,0	56,3
<b>Summe:</b>	<b>212,2</b>
<b>Mieterumlage:</b>	<b>64,3</b>
<b>Von der Fondsgesellschaft zu übernehmen:</b>	<b>147,9</b>

Revitalisierung: Minderaufwand T€ 333,8

Aus dem für 2010 kalkulierten Budget von T€ 511,3 wurden in 2009

Nebenkosten/sonstige Kosten: Minderaufwand T€ 33,2

Mit T€ 147,2 wurde der kalkulierte Betrag von T€ 180,4 deutlich unterschritten. Die Minderaufwendungen beruhen auf den nachstehend erläuterten Sachverhalten.

Bei der Grundsteuer ergaben sich Einsparungen gegenüber der Kalkulation in Höhe von T€ 58,3.

Die nicht umlegbaren Versicherungskosten wurden mit T€ 59,2 kalkuliert, tatsächlich entstanden sind nur T€ 15,4 (Einsparung: **T€ 43,8**).

Bei den Beiratskosten resultiert die negative Abweichung aus den Reisespesen (Mehraufwand: **T€ 0,7**).

Nicht kalkulierte sonstige Kosten beliefen sich auf **T€ 37,3** (= Mehraufwand). Die größten Einzelpositionen bezogen sich auf einen Durchlaufposten (T€ 13,3), der aufgrund zeitlicher Buchungsunterschiede entstanden ist und sich im Geschäftsjahr 2011 wieder ausgleicht, und auf die vertraglich vereinbarte Deckelung der Reparaturaufwendungen bei den Nebenkostenabrechnungen von dm und Staples (T€ 11,0). Wegen unterschiedlicher Abrechnungszeiträume ergab sich bei der Wasser-/Abwasserabrechnung des Energieversorgers ein Negativsaldo von T€ 6,2 (Vorjahr: + T€ 2,0), der sich künftig wieder ausgleicht. Alle anderen Positionen zusammen beliefen sich auf T€ 6,8, wobei ein Zuschuss zu neuen Fahnen in Höhe von T€ 2,9 den größten Einzelbetrag ausmachte.

Anlagenzugänge in Höhe von **T€ 30,9** wurden auch unter den Nebenkosten erfasst. Diese betrafen die Anschaffung eines neuen Müllwiegesystems (T€ 16,8), die Diebstahlsicherung von Einkaufswagen mittels Bodenschleifen an drei Eingangstoren und der Anlieferzone von Woolworth, Staples und Siemes (T€ 10,7) und neue EDV-Geräte im Büro des Centermanagements (T€ 3,4). Abgesehen von den Aufwendungen für die Bodenschleifen werden die anderen Kosten über die Nutzungsdauer im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf die Mieter umgelegt.

### Zusammenfassung:

	T€
Einsparung Grundsteuer	+ 58,3
Einsparung Versicherungskosten	+ 43,8
Mehraufwand Beirat	- 0,7
Anlagenzugänge	- 30,9
Mehraufwand sonstige Kosten	-37,3
<b>Einsparung:</b>	<b>+ 33,2</b>

### Prüfungs-/Jahresabschlusskosten: Mehraufwand T€ 0,2

Die geringe Abweichung ist auf zusätzliche Kosten wegen der neu eingeführten gesetzlichen Veröffentlichungspflicht des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger zurückzuführen.

### Verwaltungskosten: Minderaufwand T€ 14,2

Die Verwaltungskosten der ILG werden vertragsgemäß mit 3 % der jährlichen Mieteinnahmen abgerechnet. Entsprechend der geringeren Mieteinnahmen ergeben sich auch niedrigere Verwaltungskosten. Die geringfügige rechnerische Abweichung ergibt sich daraus, dass in den im Soll-Ist-Vergleich angegebenen Mieteinnahmen auch (abgeschriebene) Nebenkostenvorauszahlungen enthalten sind, die nicht Gegenstand der Vergütung der ILG sind.

### 3. Liquiditätsreserve

#### a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

Nach der folgenden Tabelle betrug die Liquiditätsreserve T€ 4.274,0 und lag damit um **T€ 550,7** über dem Prospektwert von T€ 3.723,3.

Ziffer VI. enthält eine zusammenfassende Übersicht der Einnahmen, Ausgaben und Liquiditätsreserve (Soll-Ist-Vergleich) bis einschließlich 2010.

Ermittlung Liquiditätsreserve	Einsparung (+) / Mehraufwand (-)		
	T€	T€	T€
<b>lt. Prospekt zum 31.12.2010</b>			<b>3.723,3</b>
<b>a) Finanz- und Investitionsplan</b>			15,1
<b>b) Erstattung GÜ-Vergütung</b>	639,0		
Minderung Grunderwerbsteuer	<u>25,9</u>	664,9	
Kosten Mängelbeseitigung (kumuliert) *		<u>- 217,7</u>	447,2
<b>c) Bewirtschaftungsperiode</b>			
1999	51,8		
2000	154,3		
2001	49,4		
2002	24,2		
2003	1,4		
2004	7,4		
2005	- 1,2		
2006	- 178,0		
2007	- 151,0		
2008	- 72,0		
2009	- 242,4		
2010	137,7		
Vorlaufkosten Erweiterung 2008 **	- 16,0		
Vorlaufkosten Erweiterung 2009 **	<u>- 23,1</u>	- 257,5	
<b>d) Sonderausschüttung 2002</b>		- 214,1	
Minderausschüttung 2006		98,8	
Minderausschüttung 2007		98,8	
Minderausschüttung 2008		98,8	
Minderausschüttung 2009		98,8	
Minderausschüttung 2010		<u>164,8</u>	88,4
<b>Ist-Stand zum 31.12.2010</b>			<b>4.274,0</b>
<b>Mehrliquidität</b>			<b>550,7</b>

\* Im Berichtsjahr wurden für die Mängelbeseitigung T€ 54,3 aus der vom Generalübernehmer bezahlten Erstattung aufgewendet.

\*\* Diese Aufwendungen sind entstanden für den Erweiterungsbau und fließen im Jahr 2011 zurück.

**b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010**

Die ermittelte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 4.274,0 kann aus folgenden Positionen hergeleitet werden. Nicht berücksichtigt sind aus der Bilanz die Aktiv- und Passivposten, die sich auf die Erweiterungsmaßnahme beziehen.

	T€	T€	T€
	Aktiva	Passiva	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.631,7		
2. Umlaufvermögen			
- Guthaben bei Kreditinstituten, Kasse	960,4		
- Sonstige Vermögensgegenstände	<u>584,0</u>		5.176,1
<b>abzüglich</b>			
3. Rückstellungen		5,3	
4. Andere Verbindlichkeiten			
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen		662,1	
- Sonstige Verbindlichkeiten		234,7	
- Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,0</u>	896,8
<b>= Liquiditätsreserve zum 31.12.2010</b>			<b>4.274,0</b>

Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

**c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen**

Wertpapiere des Anlagevermögens

Emittent	Art	Laufzeit bis	Rendite	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2010 T€
Dexia Municipal Agency	Pfandbriefe	26.02.2018	3,3 %	1.337,9	1.288,6
Europäische Hypothekenbank	Pfandbriefe	04.06.2018	3,3 %	1.075,5	1.028,7
ING Bank	Pfandbriefe	17.01.2020	3,5 %	209,8	203,6
ABN AMRO	Pfandbriefe	22.06.2020	3,5 %	1.008,5	981,0
<b>Summe:</b>				<b>3.631,7</b>	<b>3.501,9</b>

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2010 mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die gegenüber dem Kaufzeitpunkt gesunkenen Kurse sind auf die vorübergehend gestiegenen Zinsen zurückzuführen, die sich auf den aktuellen Marktkurs nachteilig auswirken.

Guthaben bei Kreditinstituten, Kassenbestand

Die laufenden Konten werden bei folgenden Banken geführt:

- Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München
- WestLB International S. A., Luxemburg

	T€
Laufende Konten	960,2
Kasse Centermanagementbüro	0,2
<b>Summe:</b>	<b>960,4</b>

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 *	314,1
Forderung aus Abrechnung Verwaltungskosten ILG 2009/2010	14,2
Noch nicht anrechenbare Vorsteuern	99,9
Auslagererstattungen	1,5
Zinsabgrenzung Wertpapiere	90,8
<b>Summe:</b>	<b>584,0</b>

Rückstellungen

	T€
Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2010	5,3

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

	T€
Diverse Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	662,1

die erst im Jahr 2011 gestellt wurden, sowie die Dezemberrechnungen des Dienstleistungsunternehmens für die Reinigung und die Pflege der Außenanlagen (T€ 47,2) und des Energieversorgers für Strom und Gas (T€ 39,9). Sämtliche Verbindlichkeiten sind inzwischen beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Durchlaufender Posten	20,0
Baukostenzuschuss Mieter	89,3
Verbindlichkeiten Ausschüttung	52,3
Umsatzsteuervoranmeldungen November und Dezember 2010	66,7
Nebenkostenabrechnung 2010	0,5
Umsatzsteuerguthaben atypisch stille Gesellschaft	5,9
<b>Summe:</b>	<b>234,7</b>

Bis zum Berichtszeitpunkt konnten Ausschüttungen in Höhe von T€ 11,6 für 2009 und 2010 noch nicht zur Auszahlung gebracht werden, weil im Zuge von Gesamtrechtsnachfolgen (Erbfällen) die Berechtigten noch nicht feststehen. Alle anderen fälligen Verbindlichkeiten sind ausgeglichen.

**4. Steuerliches Ergebnis**

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

**DM 6.584 (= € 3.366)**

und liegt damit um DM 986 (= € 504) über dem prospektierten Wert. Dies ist neben dem Mehrergebnis aus der laufenden Rechnung darauf zurückzuführen, dass die Rechnungen von REWE für die Centerverwaltung 2009 und 2010 in Höhe von insgesamt T€ 506,9 so spät gestellt wurden, dass sie erst im Jahr 2011 bezahlt werden konnten. Da in der Einnahmen-Überschuss-Rechnung nur die tatsächlich geflossenen Einnahmen und Ausgaben erfasst werden, ergab sich hierdurch ein höheres steuerliches Ergebnis im Berichtsjahr.

Die Steuererklärung für das Jahr 2010 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. V unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Das steuerliche Ergebnis für 2009 wurde vom Finanzamt München Abt. V mit Bescheid vom 14.07.2011 festgesetzt.

**Beachten Sie bitte folgende Hinweise:**

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 Wohnstättenfinanzamt von Amts wegen mitgeteilt. Da es sich hierbei um einen Grundlagenbescheid handelt, wird Ihr persönlicher Einkommensteuerbescheid automatisch geändert. Sie können daher Ihre Einkommensteuererklärungen unabhängig vom Zeitpunkt des Erhalts der Mitteilung über Ihr anteiliges steuerliches Ergebnis auch bereits zu einem früheren Termin bei Ihrem Finanzamt einreichen.

**5. Ausschüttung 2010**

Obwohl die neue Prognoserechnung von einer jährlichen Ausschüttung von 5,91 % ausgeht, konnte in Abstimmung mit dem Beirat aufgrund des Mehrergebnisses aus der laufenden

Rechnung erneut eine Ausschüttung in Höhe von 6,0 % vorgenommen werden.

Die Ausschüttungskürzung betrug somit 0,5 %-Punkte bzw. T€ 164,8.

Mit Gesellschafterrundschriften Nr. 33 vom 02.12.2010 wurde die Ausschüttung von 6,0 % zum Versand gebracht. Bei einer Kommanditbeteiligung von DM 100.000 zzgl. 5 % Agio betrug die Ausschüttung demnach

**DM 6.000 (= € 3.067,75).**

### **6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011**

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2011 beträgt DM 42.888 (= € 21.928).

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

### **7. Zweitmarkt 2010**



## 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.

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Ausschüttung (+)	Steuerli- che Er- gebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- satz	Steuer- zahlung (-)	Liquidität nach Steuern		Abweichung zum Prospekt
					Zufluss (+) Abfluss (-)		
					Soll	Ist	
	DM	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	6.000	4.738					
2009	6.000	4.675					
2010	6.000	6.584					
Ist-Zahlen:	- 35.750	4.018	44,31 %	- 1.780	- 36.811	- 37.530	- 719
lt. Prospekt:	- 34.700	4.764	40,00 %	- 1.607	- 36.606	- 37.357	- 751
<b>Abweichung:</b>	<b>- 1.050</b>	<b>- 746</b>	30,00 %	- 1.205	- 36.129	- 36.955	- 826

Die negative Abweichung bei den Ausschüttungen von 1,05 %-Punkten wurde bei Steuerätzen von 40 bzw. 50 % durch das niedrigere steuerliche Ergebnis teilkompensiert. Zusätzlich entfallen auf eine Beteiligung von DM 100.000 zuzüglich 5 % Agio DM 1.680 (= € 859) aus der höheren Liquiditätsreserve.

Bei den angegebenen 44,31 % handelt es sich um den derzeitigen Höchststeuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag. Bei den anderen beiden Steuerätzen wird deshalb unterstellt, dass der Solidaritätszuschlag ebenfalls enthalten ist.

### 1. Geschäftsgang 2011

#### a) Gesamtwirtschaftliche Betrachtung

Trotz der anhaltenden Unsicherheit an den Finanzmärkten konnte der Einzelhandel in Deutschland in den ersten neun Monaten dieses Jahres ein Umsatzplus von 2,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen. Preisbereinigt wurde ein Prozent mehr umgesetzt. Der Einzelhandel profitierte vom starken privaten Konsum und wurde von der guten Situation am Arbeitsmarkt beflügelt.

Allerdings musste im August ein starker Rückgang von 3 %, dem größten seit Mai 2007, hin genommen werden. Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt diese Entwicklung nicht zuletzt auch auf die Talfahrt an den Börsen zurück, die zu einer zunehmenden Verunsicherung der Verbraucher geführt hat.

Bis zuletzt hatten nämlich die Ökonomen gehofft, die Binnennachfrage könnte die nachlassende Exportkonjunktur als Wachstumsmotor ergänzen oder gar ablösen. Entscheidende Bedeutung kommt nach Aussagen vieler Marktbeobachter wie immer dem Weihnachtsgeschäft zu, das an den ersten beiden Adventswochenenden einen eher enttäuschenden Verlauf nahm.

Insgesamt rechnet der Handelsverband Deutschland damit, dass der Einzelhandel im gesamten Jahr 2011 1,5 % zulegt. Dies würde unter Berücksichtigung von Preissteigerungen Stillstand bedeuten.

#### b) Wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters, toom Verbrauchermarkt GmbH

Wie in jedem Geschäftsbericht wird an dieser Stelle über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE Handelsgruppe berichtet, weil deren Tochterunternehmen, die toom Verbrauchermarkt GmbH als Hauptmieter für [REDACTED] der Mieterlöse verantwortlich ist. Die REWE Großflächengesellschaft mbH hat mit Wirkung zum 01.06.2011 ihre Zweigniederlassung unter der bisherigen Firmierung toom-Markt, Zweigniederlassung der REWE Großflächengesellschaft mbH, im Wege der Ausgliederung zur Neugründung gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 2 Umwandlungsgesetz auf die toom Verbrauchermarkt GmbH übertragen. Die bestehenden Mietverträge gingen im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge kraft Gesetzes auf die toom Verbrauchermarkt GmbH über. Durch die nach wie vor gegebene volle Einbindung in den REWE Konzern sind durch diesen Vorgang bonitätsmäßig keine Änderungen eingetreten.

Die REWE Handelsgruppe hat im Geschäftsjahr 2010 ihre Planungen erreicht und ihren Umsatz um 4 % auf über € 53 Mrd. gesteigert. Das Vollsortiment National mit REWE und den toom-Verbrauchermärkten erreichte mit einem Umsatz von € 14,5 Mrd. einen Rekordwert in der über 80jährigen Unternehmensgeschichte. Dabei wurde gegenüber dem Vorjahr trotz widriger Umstände ein Umsatzplus von 6,4 % erzielt. Neben dem Wachstum auf bestehenden Flächen dank strategischer Weiterentwicklungen trugen hierzu auch Akquisitionen von Sky, Delhaize und Tengelmann bei.

Deutschlandweit steigerte der REWE Konzern (ohne selbständigen Einzelhandel und konsolidierte Beteiligungen) seinen Umsatz um 3,5 % auf knapp € 39 Mrd. Dabei war das Wachstum in Deutschland mit einem Plus von 4 % stärker ausgeprägt als im Ausland mit einem Plus von 2 %. Der Start in das laufende Jahr verlief ebenso erfolgreich, wobei das sich bessernde Konsumklima zur positiven Umsatzentwicklung beitrug. In 2011 sind Investitionen in Höhe von € 1,3 Mrd. geplant, um das profitable Wachstum im In- und Ausland fortsetzen zu können. Im Mittelpunkt stehen dabei die Modernisierung und die Verdichtung der Vertriebsnetze. Insgesamt sollen in 2011 350 neue Märkte im In- und Ausland eröffnet werden.

### c) Weitere Mieter

Zuletzt hatten sich die Umsätze in den von der ILG betreuten Objekten im Oktober sehr robust gezeigt, waren dann aber im November durchwegs rückläufig. Für diese Entwicklung ist nicht zuletzt die wenig winterliche Witterung im November verantwortlich, welche die Kauflaune in Bezug auf Saisonartikel nicht positiv beeinflussen konnte. Die Geschäfte im RING CENTER zeigten eine unterschiedliche Entwicklung, auf die nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge der Mieter kurz eingegangen wird.

Vom Drogeriemarkt dm sind nach den mietvertraglichen Bestimmungen keine Umsatzzahlen zu melden. Aus Gesprächen mit der Marktleitung und Informationen der Marketingabteilung geht aber hervor, dass man mit der Entwicklung im laufenden ersten vollen Betriebsjahr seit der Eröffnung im Sommer 2010 sehr zufrieden ist.

Beim Frisör Klier konnte in den ersten 10 Monaten dieses Jahres ein erfreulicher Umsatzzuwachs von 13 % verzeichnet werden, da man offenbar die personellen Probleme (einige bewährte Fachkräfte hatten sich selbständig gemacht und konnten erst nach und nach gleichwertig ersetzt werden) in den Griff bekommen hat. Planungen des Mieters, die Filiale komplett zu modernisieren, wurden zunächst aus Kostengründen zurückgestellt. Man hat aber bereits signalisiert, den Ende 2014 auslaufenden Vertrag auf jeden Fall verlängern zu wollen.

Beim Schuhfilialisten RENO ergab sich im vergangenen Jahr gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 6 %. Dabei wurde ein Umsatz erzielt, der seit der Vermietung der ehemaligen Frick-Fläche an den Konkurrenten SIEMES im Jahr 2002 noch nie so hoch war.

Beim Schuhgeschäft SIEMES wurde - insbesondere durch einen Sonderverkauf im Juni 2010 vor einem Umbau des Ladengeschäfts - der bisherige Umsatzrekord aus dem Jahr 2008 noch übertroffen und eine Umsatzsteigerung von 10 % erzielt. In diesem Jahr konnte allerdings das hohe Niveau in den ersten drei Quartalen nicht gehalten werden, vielmehr musste ein Rückgang von 7 % hingenommen werden.

Staples hat unter anderem von der Schließung eines Konkurrenten in unmittelbarer Nachbarschaft zum RING CENTER profitiert und im Jahr 2010 mit seinem Büromarkt ein Umsatzplus von 8 % erzielt.

Der Textilfilialist Takko konnte mit seinem neuen Ladenkonzept in diesem Jahr bei starken saisonalen Schwankungen einen Umsatzzuwachs von 9 % erreichen. Für 2011 ist mit einem Umsatz zu rechnen, der seit 2004 nicht mehr erzielt wurde.

Mit Abschluss des neuen Mietvertrages mit der Woolworth GmbH ist die Verpflichtung des früheren (insolventen) Mieters erloschen, monatliche Umsatzmeldungen abzugeben. Die Entwicklung des Geschäfts kann also nur aus Gesprächen mit dem Marktleiter indirekt abgeleitet werden. Danach ist man mit den Umsätzen nach wie vor zufrieden, wenngleich die Werte aus den Vorjahren, in denen die Filiale im RING CENTER zu den umsatzstärksten in Deutschland zählte, nicht mehr erreicht werden. Zurückführen lässt sich dieser Trend wohl auf Konzept- und Warensortimentsänderungen, die von der Kundschaft nicht in erhofftem Maß angenommen wurden.

Bei den Untermietverhältnissen des Hauptmieters, der toom Verbrauchermarkt GmbH, kann von zwei wesentlichen Veränderungen berichtet werden. Zum einen wurde es dem toom Baumarkt gestattet, einen bestehenden Fluchtgang zwischen der Mall und seiner Verkaufsfläche als weiteren Kundeneingang zu nutzen. Sämtliche Umbaukosten waren dabei ebenso vom Untermieter von toom zu tragen wie die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen.

Mit diesem zweiten Zugang zum Baumarkt ist nicht nur dem Mieter gedient, sondern vielmehr erfährt diese Seite der Mall nach dem Einzug des Drogeriemarkts dm und Apollo Optik sowie dem Umbau der ehemaligen Mietfläche von Lotto/Toto Mannert in ein asiatisches Restaurant mit dem Namen „Feinost - die asiatische Genussküche“ eine weitere Aufwertung.

Die Bäckerei Glockenbrot hat vor kurzem ihre bereits seit einiger Zeit bestehenden Umbaupläne endlich verwirklichen können und dabei einen erheblichen Betrag investiert. Die bisherige Mietfläche wurde komplett umgestaltet und modernisiert. Dafür wurde eine seit längerer Zeit nicht mehr benötigte Fläche durch den Umbau einer sinnvollen Nutzung zugeführt und dient jetzt als Verkaufsfläche und Sitzgelegenheit für die Gäste.

**2. Mietverhältnisse**

An dieser Stelle wurde im letzten Geschäftsbericht ausführlich über die Verlängerung des Mietverhältnisses mit Takko und den Neuabschluss der Mietverträge mit der aus der Insolvenz heraus neu gegründeten Woolworth GmbH, dem Drogeriemarkt dm und der best asia AG berichtet.

Damit ist es gelungen, alle nach 10 Jahren Geschäftsbetrieb auslaufenden Mietverträge in einer schwierigen Zeit entweder zu verlängern oder frei gewordene Flächen neu zu vermieten. Abgesehen vom Frisör Klier und Reno konnten ausnahmslos Laufzeiten vereinbart werden, so dass die Mieteinnahmen langfristig gesichert sind. Zudem stehen aus dem Budget für Revitalisierungsmaßnahmen für Neuvermietungen noch T€ 189,8 für künftige Maßnahmen zur Verfügung.

Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 01.12.2011) zeigt die folgende Tabelle.

Mieter	Fläche	Laufzeit	Miete/m <sup>2</sup>	
			Monat	Monat
			EUR	EUR
	m <sup>2</sup>	bis		
Frisör Klier GmbH				
best asia AG *				
Takko Holding GmbH				
Reno Schuhzentrum GmbH				
dm-drogerie markt GmbH + Co. KG				
Werbegemeinschaft RING CENTER				
Staples (Deutschland) GmbH				
Woolworth GmbH				
toom Verbrauchermarkt GmbH Hauptfl.				
toom Verbrauchermarkt GmbH Nebenfl.				
SIEMES Schuhcenter GmbH & Co. KG				
<b>Summe:</b>				

\* Die angegebene Miete gilt ab 01.01.2012.

Die gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt [redacted].

### **3. Aktivitäten der Werbegemeinschaft**

Die größte Attraktion im RING CENTER stellte in diesem Jahr die Ausrichtung der Hessischen Beachvolleyballmeisterschaften am 19./20. August dar. Unter Federführung des Centermanagers, Herrn Relic, wurde von der Werbegemeinschaft eine Veranstaltung organisiert, die über die Stadt Offenbach hinaus für das RING CENTER einen großen Imagegewinn brachte. Für die auf dem Parkplatz errichteten beiden Spielfelder wurden eigens 350 Tonnen Sand herbeitransportiert. Neben hochkarätigem Sport, gepaart mit Strandfeeling und unterstützt durch brasilianische Tänzerinnen, sahen sich über 10.000 Zuschauer bei bestem Sommerwetter an die Copa Cabana versetzt. Moderiert wurde die großartige Veranstaltung live vom örtlichen Radiosender FFH.

Ergänzt wurde das Sportprogramm durch eine große Tombola, eine Beach Party, ein umfangreiches Kinderprogramm mit Hüpfburg, Spielmobil, Kinderschminken u. v. m., ein late-night-shopping bis 24 Uhr und einen Fallschirmabsprung des ehemaligen Reckweltmeisters, Eberhard Gienger, mitten auf ein Spielfeld. Für diesen Absprung musste man sogar mit der Deutschen Flugsicherung in Langen bei Frankfurt kommunizieren und eine (äußerst außergewöhnliche) Aussetzung des Flugbetriebs für einige Minuten vereinbaren, weil das RING CENTER in einer direkten Einflugschneise für die Landungen auf dem Frankfurter Flughafen liegt. Einen Eindruck der großartigen Veranstaltung geben die auf Seite 2 abgebildeten Fotos.

Eine zweite große Veranstaltung betraf den Auftakt der Faschingszeit am 11.11.11 um 11.11 Uhr, die erstmals im RING CENTER stattfand. Da von der Werbegemeinschaft der Offenbacher Karnevalsverein ohnehin regelmäßig unterstützt wird, war man gerne Gastgeber und hat in der Mall auf einer eigens aufgebauten Bühne das unter Karnevalisten sehr wichtige Datum mit Show- und Tanzeinlagen, Live-Musik und zahlreichen weiteren Darbietungen bis spät in die Nacht gefeiert. Der Publikumsandrang war enorm.

Daneben wurde traditionell wieder das Lichterfest der Stadt Offenbach mit mehr als 70.000 Lichtern unterstützt. Die Werbegemeinschaft RING CENTER ermöglicht und unterstützt so eine der bekanntesten kulturellen Veranstaltungen in der Region.

Schließlich ist das RING CENTER zum zweiten Mal Gastgeber der Schlussveranstaltung zum 4-wöchigen Weihnachtspreisausschreiben der Offenbach Post, der führenden Tageszeitung in Offenbach. Leser der Offenbach Post sind gleichzeitig auch Kunden im RING CENTER. Mit der Durchführung dieser schönen Weihnachtsveranstaltung mit Musikdarbietungen, Publikumsverlosungen und weihnachtlicher Stimmung will man sich bei den Kunden wie Lesern am Ende des Jahres noch einmal für Ihre Treue bedanken.

### **4. Erweiterung RING CENTER**

Die Gesellschafter, die sich im Rahmen von atypisch stillen Gesellschaftsverhältnissen an der Neubaumaßnahme beteiligt haben, erhalten ein gesondertes Rundschreiben, in dem ausführlicher über den Stand der Neubaumaßnahme berichtet wird. Deshalb soll an dieser Stelle nur kurz auf den Erweiterungsbau, dessen aktueller Bautenstand auf der hinteren Umschlagseite abgebildet ist, eingegangen werden.

Die Bauarbeiten wurden vom Generalunternehmer bislang weitgehend plangemäß erbracht. Durch die räumliche Entfernung des Neubaus vom Bestandsgebäude entstanden durch die Bauarbeiten keinerlei Behinderungen für den Kunden- und Lieferverkehr der bestehenden Geschäfte. Auch die Parkmöglichkeiten waren zu keiner Zeit eingeschränkt.

Die Mietfläche des Fitnessstudiobetreibers McFit konnte für deren weiteren Innenausbau bereits Anfang November übergeben werden. Mit der Fertigstellung der anderen Mietflächen wird Ende Januar 2012 gerechnet, so dass spätestens Mitte März alle neuen Geschäfte ihren Betrieb aufgenommen haben werden. Für die noch freie Mietfläche von 250 m<sup>2</sup> liegen mehrere Anfragen vor, so dass davon ausgegangen wird, dass Anfang 2012 ein entsprechender Mietvertrag mit einem branchenmäßig geeigneten Nutzer abgeschlossen werden kann.

Die Erweiterungsmaßnahme stellt eine ideale Ergänzung zu den Geschäften im Bestandsgebäude dar und wird dafür sorgen, dass das RING CENTER künftig von noch mehr Kunden besucht wird.

### **5. Ausschüttung 2011**

Für 2011 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis, das wiederum eine Ausschüttung von **6,0 %** zulässt. In Zusammenhang mit der Realisierung der Erweiterung des RING CENTER um einen Neubau mit einer vermietbaren Fläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> fließen der „Altgesellschaft“ Mittel aus dem Finanz- und Investitionsplan zu, die eine Sonderausschüttung von **0,8 %** zulassen.

Neben der Rückzahlung von verauslagten Vorlaufkosten handelt es sich dabei um den Ausgleichsbetrag für die Neuordnung der Grundstücke, die auf dem nachfolgend abgedruckten Katasterplan ersichtlich ist. Die von der Stadt Offenbach erworbenen Flurstücke 88/6 und 88/7 (Odenwaldring 52-62) mit insgesamt 3.793 m<sup>2</sup> wurden zunächst mit dem Hauptgrundstück vereinigt und anschließend wurde ein eigenes Grundstück für den Neubau (Flurstücke 88/7 und 93/8) gebildet, das zu einem späteren Zeitpunkt separat veräußert werden könnte.

Dieses Grundstück weist eine Größe von 4.442 m<sup>2</sup> auf, so dass die Mehrfläche von 649 m<sup>2</sup> intern von den Anlegern, die sich im Rahmen von atypisch stillen Gesellschaftsverhältnissen an der Neubaumaßnahme beteiligt haben, auszugleichen ist. Beim hierfür anzusetzenden m<sup>2</sup>-Preis von € 400, der für den Kauf der Grundstücke mit der Stadt Offenbach vereinbart wurde, ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von T€ 259,6. Zusammen mit den zurückerstatteten Vorlaufkosten von T€ 39,1 wird die Sonderausschüttung von 0,8 % finanziert. Insgesamt wird zum Jahresende 2011 mit einer Liquiditätsreserve von T€ 5.170 gerechnet, die um T€ 651 über der Prognoserechnung liegt.



**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Tiergartenstraße 7b  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen

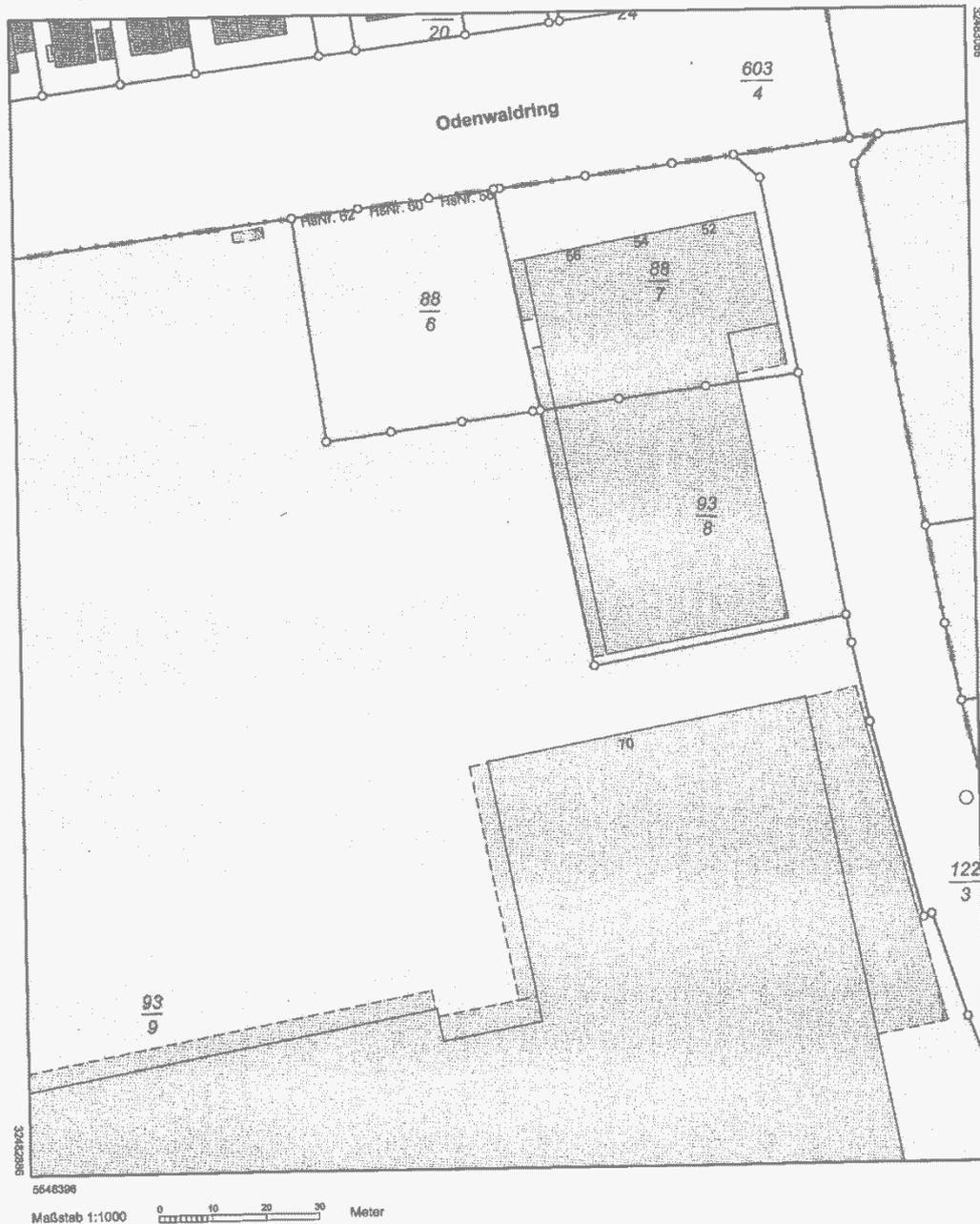
Erstellt am 23.11.2011

Antrag: 99606656-1

AZ: bZ 1489724

Flurstück: 93/9  
Flur: 13  
Gemarkung: Offenbach

Gemeinde: Offenbach am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke dem selben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319)

Katasterplan zur Grundstücksneuordnung

**Bericht über die Beiratssitzung  
der TED Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt RING CENTER Offenbach KG  
am 12.09.2011**

**Teilnehmer:**

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

Anmerkung:

Das dritte Beiratsmitglied, Herr Hans Rebhan, fehlte entschuldigt.

Nach seiner Begrüßung ging Herr Hauch zunächst auf die Zahlen des Geschäftsjahres 2010 ein. Im Vergleich zur Vorschau anlässlich der letzten Beiratssitzung im Juni 2010 ergaben sich sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben Abweichungen, die per Saldo zu einer rund T€ 100 höheren Liquidität führten.

Bei den Mieteinnahmen ergab sich durch den Ausfall einer Monatsmiete in [REDACTED] eine negative Abweichung. Durch Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von T€ 135, die bei den Zinseinnahmen erfasst wurden, konnte diese Position fast prospektgemäß abgeschlossen werden. Bei näherer Betrachtung fällt hier insbesondere auf, dass sich bei den Festgeldzinsen eine Unterdeckung von T€ 105 ergeben hat, die weder durch Umschichtung in langfristige Wertpapiere noch durch insgesamt höhere Anlagebeträge kompensiert werden konnte.

Eine Umsatzsteuererstattung einschließlich Zinsen aus dem Jahr 1999 in Höhe von T€ 6 wurde ebenfalls unter den Zinseinnahmen verbucht. Der vereinnahmte Betrag betraf Vorsteuern aus der Platzierungsphase, die aufgrund eines BFH-Urteils neuerdings teilweise abgezogen werden können. Dieser Erstattung ging ein jahrelanger Rechtsstreit mit dem Finanzamt voraus, der schließlich im Rahmen eines Vergleichs vor dem Finanzgericht München beendet wurde. Die seitens der Fondsgesellschaft hierfür aufgewendeten Rechts- und Beratungskosten waren im Verhältnis zu dem erstrittenen Betrag sehr gering, weil die wesentliche Vorarbeit von der Fondsverwaltung übernommen wurde.

Bei den Reparaturaufwendungen ergab es wegen geplanter und zusätzlich erforderlicher Maßnahmen eine negative Abweichung zur Schätzung von T€ 65 und bei den Nebenkosten von T€ 47. Hierin sind allerdings u. a. auch Anschaffungskosten erfasst, die eine neue Restmüllwiegeanlage betreffen und im Laufe der nächsten Jahre über die Abschreibung an die Mieter weitergegeben werden. Der Betrag von T€ 17 wird also über die Nutzungsdauer der Anlage im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen wieder zurückfließen. Ein weiterer Betrag von T€ 13 betrifft eine zeitliche Buchungsdifferenz, weil die mit der Werbegemeinschaft vertraglich vereinbarte Übernahme anteiliger Centermanagementkosten 2010 bei den

Nebenkostenabrechnungen der Mieter bereits berücksichtigt wurde, während die Gutschrift bei der Fondsgesellschaft erst 2011 verbucht wurde.

Bei den für 2010 kalkulierten Revitalisierungsaufwendungen ergab sich deshalb eine Ersparnis von T€ 94, weil der an die Nachfolgesellschaft

Herr Hauch führte weiter aus, dass sich die zum 31.12.2010 um T€ 551 höhere Liquiditätsreserve per Saldo aus vier Positionen zusammensetzt. Aus dem Finanz- und Investitionsplan ergibt sich ein Überschuss von T€ 462, der im Wesentlichen auf der Kaufpreisminderung beruht, mit der die GEG als Generalübernehmer zum Ablauf der Gewährleistungsfrist bestehende Mängel abgegolten hat. Demzufolge werden auch die Aufwendungen für die Beseitigung dieser Altmängel aus diesem Budget bestritten.

Die Unterdeckung aus den Bewirtschaftungsphasen der Jahre 1999-2010 beläuft sich auf T€ 218, während die Ausschüttungskürzungen insgesamt T€ 346 ausmachen. Zusammen mit Vorlaufkosten für den Neubau in Höhe von T€ 39, die intern wieder ausgeglichen werden, ergibt sich mit T€ 4.274 eine Liquiditätsreserve, die um T€ 551 über dem kalkulierten Betrag liegt.

Herr Hauch setzt seine Ausführungen mit einem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2011 fort. Die Mieteinnahmen werden erheblich steigen. Bei den Zinseinnahmen werden dagegen keine außerordentlichen Erträge durch Kursgewinne mehr zu erzielen sein. Im Zuge der Neubaumaßnahme wird eine Grundstücksarrondierung vorgenommen, aus welcher der „Altgesellschaft“ ein Betrag von voraussichtlich rund T€ 229 zufließen wird. Zusammen mit den verauslagten Vorlaufkosten werden somit außerordentliche Einnahmen von T€ 268 erzielt.

Auf der Ausgabenseite ist nach der Neukonditionierung der Darlehen wieder mit einer Einsparung bei der Annuität in Höhe von T€ 292 zu rechnen. Ferner sind bisher relativ niedrige Reparaturaufwendungen angefallen und auch bei den Nebenkosten wird ein erheblicher Minderaufwand im Vergleich zum Vorjahr erwartet. Insgesamt werden die Ausgabeneinsparungen die Einnahmenminderungen überwiegen, so dass per Saldo mit einem Mehrergebnis von T€ 199 gerechnet wird, sofern bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Umstände mehr eintreten.

Breiten Raum nahm schließlich zum Abschluss der Zahlenpräsentation die Diskussion um die Höhe der Ausschüttung für 2011 ein. Einstimmig spricht sich der Beirat in Abstimmung mit der Geschäftsführung für die Beibehaltung der langjährigen Ausschüttung von 6 % aus, wobei die zusätzlichen Einnahmen in Höhe von T€ 268 aus dem Rückfluss der Vorlaufkosten für den Neubau und der oben beschriebenen Grundstücksarrondierung für eine Sonderausschüttung in Höhe von 0,8 % verwendet werden sollen. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Mittel aus dem Grundstücksabgang direkt an die Gesellschafter ausgekehrt werden und nicht in der Gesellschaft verbleiben sollen. Insgesamt wird also eine Ausschüttung von 6,8 % vorgenommen. Für die Zukunft wird wieder die in der neuen Liquiditätsvorschau vorgesehene Ausschüttung von 6,0 % angestrebt.

Danach ging Herr Hauch kurz auf die aktuellen Umsatzzahlen der Mieter ein, insbesondere im Vergleich des laufenden Geschäftsjahres zu 2010. Dabei konnten erfreulicherweise bei fast allen Mietern steigende Umsätze registriert werden, lediglich [REDACTED]. Diese sind allerdings vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die Umsätze im Jahr 2010 wegen eines Sonderverkaufs im Juni zu Beginn von

Modernisierungsmaßnahmen im Ladengeschäft außerordentlich hoch lagen. Dass dennoch die Umsatzmietgrenze, ab der Miete nachzubezahlen gewesen wäre, knapp verfehlt wurde, lag an der im Jahr 2008 vorgenommenen Mieterhöhung aufgrund der Indexklausel.

Zum Schluss zeigte Herr Hauch auf, dass es im RING CENTER im Zeitraum 1999-2011 bei den Reparaturaufwendungen per Saldo zu Einsparungen in Höhe von T€ 486 gekommen ist, wenn man davon ausgeht, dass in diesem Jahr keine außergewöhnlichen Aufwendungen mehr zu tätigen sind. Die Fondsverwaltung geht dabei grundsätzlich von der Prämisse aus, dass eingesparte Reparaturaufwendungen nicht ausgeschüttet, sondern der Liquiditätsreserve zugeführt werden. Somit wird sichergestellt, dass die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen, sofern sie später anfallen, finanziert werden können. Legt man diese Vorgabe zugrunde, dann sind in der voraussichtlichen Liquiditätsmehrung zum Ende des Jahres 2011 von T€ 651 die Mittel aus den nicht verbrauchten Reparaturen in voller Höhe enthalten.

Vor dem abschließenden Rundgang durchs Objekt ging Herr Hauch auf ein aktuelles Angebot des örtlichen Energieversorgers EVO ein, sowohl den Bestands- als auch den Neubau künftig mit Fernwärme zu versorgen. Nach einer eingehenden Prüfung durch entsprechende Fachleute hat sich die Geschäftsführung für das Angebot der EVO entschieden, das zahlreiche Vorteile mit sich bringt.

Es handelt sich dabei um ein Pilotprojekt der Stadt Offenbach, das mit entsprechender medienwirksamer Aufbereitung mit einem gewissen Werbeeffekt für das RING CENTER verbunden wird. Die Fernwärme gilt wegen der Nutzung der Abwärme von Müllverbrennungsanlagen nicht nur als besonders umweltfreundlich, sondern stellt auch gegenüber einer Gasheizung – insbesondere auch durch die von der EVO angebotenen Rabatte – die preiswertere Energieversorgung dar.

Beim Bestandsbau wird die bisherige Heizungsanlage zum Restwert abgelöst, so dass die relativ niedrigen Anschlusskosten kaum ins Gewicht fallen. Sämtliche Umbaumaßnahmen werden ohne jegliche Beeinträchtigung des Kundenverkehrs durchgeführt. Zudem eröffnet sich über die Fernwärme noch die Möglichkeit, die Mall zu einem späteren Zeitpunkt zu klimatisieren. Damit einhergehen würde ein besserer Kundenservice in Verbindung mit weiterer Kundenbindung und einem Imagegewinn. Im Vorfeld wären allerdings mit den Mietern die Rahmendaten abzustimmen, da die höheren Energiekosten von allen Mietern zu tragen wären.

Für den Neubau treffen die gleichen Vorteile wie für den Bestandsbau zu, wobei hier noch zu erwähnen wäre, dass bei den Anschlusskosten und durch den Wegfall der ansonsten zu errichtenden Solaranlage zusätzlich Einsparungen erzielt werden.

Wie gewohnt berichtete Herr Relic als Geschäftsführer der Werbegemeinschaft anschließend über die Aktivitäten der Werbegemeinschaft im abgelaufenen und in diesem Jahr. Mit knapp T€ 400 verfügte die Werbegemeinschaft im Jahr 2010 über einen ähnlich hohen Etat als in den Vorjahren, wobei sich in diesem Jahr die Einnahmen allein dadurch reduzieren, dass REWE 65 % der Standmieten in der Mall für sich beansprucht, weil sie auf deren eigener Mietfläche erzielt werden. Mit Optimierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Vermietung von Dekorationen an andere, von der ILG verwaltete Einkaufszentren, soll ein Teil der Einnahmenverluste wieder wettgemacht werden.

Neben zahlreichen Aktionen, wie zum Beispiel zu Ostern oder am Muttertag, stellte die Organisation und Ausrichtung der hessischen Beach-Volleyball-Meisterschaften am Wochenende des 19./20. August in diesem Jahr den Saisonhöhepunkt dar. Mit 350 Tonnen Sand, strahlendem Sonnenschein an beiden Wettkampftagen und rund 15.000 begeisterten Zu-

schauern, Tänzern und Trommlern wurde eine brasilianische Stimmung im RING CENTER erzeugt.

Ein umfangreiches Kinderprogramm, ein Fallschirmabsprung, eine große Tombola, eine Beach Party und ein late-night-shopping am Samstag trugen weiter zu einer in allen Bereichen gelungenen Veranstaltung bei, die vom lokalen Radiosender FFH live übertragen wurde.

Beim Ausblick auf 2012 verwies Herr Relic auf die für Februar geplante Eröffnungsfeier für die neuen Fachmärkte, auf die Zusage von REWE für den Umbau und die Modernisierung der „Heißen Theke“, einem Untermieter in der Mall, und die geplante Solar-Stromtankstelle auf dem Parkplatz des RING CENTER, einem Pilotprojekt in Offenbach für Elektromobilität.

Bei einem Rundgang durch die Mall wurden von Herrn Relic die in seiner Präsentation erwähnten zuletzt durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erläutert.

Insbesondere betraf dies den toom-Baumarkt, Glockenbrot und mister\* lady jeans, jeweils Untermieter von REWE, die Ladenbereiche von Woolworth und SIEMES sowie die Komplettrenovierung der Kunden-WCs. Im Einvernehmen mit den Baubehörden und der Fondsgeschäftsführung wurde vom Baumarkt ein ehemaliger Fluchttflur in einen zweiten Eingang von der Mall aus umgebaut. Von dieser zusätzlichen Zugangsmöglichkeit profitieren nicht nur der Baumarkt, sondern auch die umliegenden Mieter, wie zum Beispiel dm, Frisör Klier oder Apollo Optik begrüßen die zusätzliche Frequenz.

Bei Glockenbrot wurde im Zuge einer kompletten Modernisierung eine brach liegende Fläche im hinteren Bereich, die früher zur Produktion genutzt wurde, in eine Verkaufsfläche mit Sitzgelegenheiten umgewandelt. Bei mister\* lady jeans wurde ein neues Ladenkonzept umgesetzt, während bei Woolworth ein verändertes Sortiment mit einem neuen Ladenbau verbunden wurde. Der allgemeine Kundenservice hat sich durch die in der Mall angebrachte digitale Fahrplanauskunft für die öffentlichen Buslinien der Stadt Offenbach verbessert.

Nach der Besichtigung des neu gestalteten Schuhgeschäfts von SIEMES schloss sich eine Baustellenbegehung an. Die Beiräte konnten sich ein Bild davon machen, dass der Rohbau bereits konkrete Formen annimmt.

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

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 48,25 % 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	32.019	
abzüglich Stimmenthaltungen	293	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>31.726</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>31.622</b>	<b>99,67 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>104</b>	<b>0,33 %</b>

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

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

Gesamtanzahl der Stimmen	32.019	
abzüglich Stimmenthaltungen	209	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>31.810</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>31.696</b>	<b>99,64 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>114</b>	<b>0,36 %</b>

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

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

Gesamtanzahl der Stimmen	32.019	
abzüglich Stimmenthaltungen	733	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>31.286</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>31.182</b>	<b>99,67 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>104</b>	<b>0,33 %</b>

Damit wurde dem Beirat Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

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

Gesamtanzahl der Stimmen	32.019	
abzüglich Stimmenthaltungen	722	
<b>= abgegebene Stimmen:</b>	<b>31.297</b>	
davon		
<b>genehmigt:</b>	<b>31.245</b>	<b>99,83 %</b>
<b>nicht genehmigt:</b>	<b>52</b>	<b>0,17 %</b>

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2010 bestellt.

1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA		Vorjahr		PASSIVA	
		€	T€	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
I. Sachanlagen		51.124.115,58	52.331	306.775,13	307
II. Finanzanlagen				32.298.308,13	32.298
Wertpapiere des Anlagevermögens		3.631.722,90	3.227	1.450.023,78	1.450
				34.055.107,04	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
1. Sonstige Vermögensgegenstände					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		652.527,75	389	- 22.838.146,64	- 20.862
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				- 18.036,92	- 16
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00		5.006.533,14	663	- 2.634,18	- 1.959
				11.196.289,30	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
		17,62	0	5.306,04	8
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				44.181.278,27	44.884
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 721.600,40 €					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.124.641,60	362
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.124.641,60					
3. sonstige Verbindlichkeiten				228.764,34	138
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 228.764,64					
		60.414.916,99	56.610	60.414.916,99	56.610

**2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010**

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	6.023.791,18	5.956
2. sonstige betriebliche Erträge	144.919,95	112
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.259.039,44	- 1.480
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.222.746,41	- 1.384
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138.910,20	115
6. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.160.175,87</u>	- <u>1.454</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.665.659,61	1.865
8. sonstige Steuern	- <u>78.286,56</u>	- <u>78</u>
9. Jahresüberschuss	1.587.373,05	1.787
10. Verlustvortrag	- <u>1.959.360,46</u>	- <u>3.746</u>
11. Bilanzverlust	- 371.987,41 =====	- 1.959 =====

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	6.023.791,18	55.566,93 -	176.958,73	5.902.399,38
Zinsen und ähnliche Erträge	138.910,20	76.623,27 -	90.839,68	124.693,79
Sonstige Erträge	144.919,95	2.270,43 -	70,48	147.119,90
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	10.975,76	1.110.611,94	1.121.587,70
	<u>6.307.621,33</u>	<u>145.436,39</u>	<u>842.743,05</u>	<u>7.295.800,77</u>
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.259.039,44	0,00	0,00	1.259.039,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.160.175,87	0,00	0,00	1.160.175,87
Grundsteuer	78.286,56	0,00	0,00	78.286,56
Sonstige Aufwendungen	2.222.746,41	98.154,09 -	757.382,87	1.563.517,63
bezahlte Vorsteuer	0,00	20.410,88	175.047,20	195.458,08
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	84.663,11	797.038,59	881.701,70
	<u>4.720.248,28</u>	<u>203.228,08</u>	<u>214.702,92</u>	<u>5.138.179,28</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.587.373,05</u>			
		-	<u>57.791,69</u>	<u>628.040,13</u>
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>2.157.621,49</u>

#### 4. Bestätigungsvermerk 2010

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 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie die Erstellung einer Einnahmenüberschussrechnung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung abzugeben.

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

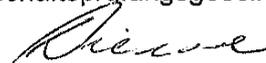
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Friedberg, den 23. Juli 2011



Civis Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

	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	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	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	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	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>

	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	2.690	3.178	488	3.467	3.770	303
1. Investitionsphase						
nachträgl. Änderung	0	- 18	- 18	0	- 54	- 54
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	5.448	5.097	- 351	5.564	5.059	- 505
./. Summe Ausgaben	2.596	2.487	109	3.168	2.523	645
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.852</b>	<b>2.610</b>	<b>242</b>	<b>5.863</b>	<b>6.252</b>	<b>389</b>
Ausschüttung	2.075	1.976	99	2.140	1.976	164
ZAST, SolZ, Sonstiges	0	24	- 24	0	2	- 2
<b>= Liquiditätsreserve Jahresende</b>	<b>3.467</b>	<b>3.770</b>	<b>303</b>	<b>3.723</b>	<b>4.274</b>	<b>551</b>

Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von DM 100.000 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	
2009	6.245	4.675	4.675	
2010	5.598	6.584	6.564	
<b>Summe</b>	<b>4.764</b>	<b>4.018</b>	<b>4.018</b>	<b>- 746</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 70.





Erweiterungsmaßnahme: Aufnahmen vom 08.12.2011



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)