



## **Immobilien-Fonds Nr. 29**

Bericht über das Geschäftsjahr 2004

**ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.**  
**Objekt *InCenter* Dachau KG**





	Seite
<b>I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004</b>	
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2004	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2004	
a) Soll-Ist-Vergleich	3
b) Erläuterungen zu den Abweichungen	3
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004	
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve	5
b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004	6
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	6
4. Ausschüttung	
a) Ausschüttung 2004	8
b) Voraussichtliche Ausschüttung 2005	8
5. Steuerliches Ergebnis 2004	9
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005	9
7. Kapitalbindung per 31.12.2004	9
8. Zweitmarkt	10
<b>II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen</b>	11
<b>III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003</b>	14
<b>IV. Jahresabschluss 2004</b>	
1. Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers Herrn Dipl.-Kfm. Klaus Book, München	15
2. Bilanz zum 31.12.2004	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004	19
<b>V. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2004</b>	20
<b>VI. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2004</b>	21

## 1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2004

Von den zum 31.12.2003 noch offenen Zahlungsverpflichtungen aus dem Finanz- und Investitionsplan wurden im Berichtsjahr die folgenden Beträge bezahlt:

- Ausschüttungen: T€ 192,2
- Eintragung Handelsregister: T€ 0,8

Beachten Sie bitte, dass der nachfolgende Bericht auf Euro-Basis erfolgt. Der Prospekt „Beitritt 2001“ mit dem Finanz- und Investitionsplan und der Prognoserechnung der Bewirtschaftungsperiode ab 01.03.2001 lautete auf DM. Im Prospekt „Beitritt 2002“ sind hingegen Euro-Beträge angegeben, die auch den Soll-Ist-Vergleichen zugrundegelegt sind.

### Soll-Ist-Vergleich

	laut Jahresabschluss per 31.12.2004	künftige Zahlungsverpflichtungen	Gesamt	lt. Prospekt	Differenz *
	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück	22.241,2	0,0	22.241,2	22.241,2	0,0
Gebäude u. Außenanlagen	31.370,4	0,0	31.370,4	31.278,6	- 91,8
Zinsen u. Ausschüttungen	1.990,5	192,3	2.182,8	2.332,1	+ 149,3
Erwerbsnebenkosten					
- Grunderwerbsteuer	2.176,7	0,0	2.176,7	2.172,9	- 3,8
- Maklergebühr	511,3	0,0	511,3	535,2	+ 23,9
- Notar- u. Grundbuchkosten	211,7	0,0	211,7	191,7	- 20,0
Vermittlung Finanzierung	1.123,5	0,0	1.123,5	1.123,5	0,0
Platzierungsgarantie	562,4	0,0	562,4	562,4	0,0
Prospektprüfung, Rechts- und Steuerberatungskosten	129,3	0,0	129,3	122,8	- 6,5
Prospektkosten	118,6	0,0	118,6	118,6	0,0
Konzeption	89,0	0,0	89,0	89,0	0,0
Bauabnahme	52,2	0,0	52,2	48,6	- 3,6
Kosten Anderkonto	23,7	0,0	23,7	23,7	0,0
Beschaffung Gesellschaftskapital	4.957,5	0,0	4.957,5	4.957,5	0,0
Standortgutachten	17,0	0,0	17,0	15,6	- 1,4
Eintragung Handelsregister	6,8	17,9	24,7	59,8	+ 35,1
Unvorhergesehenes, Sonstiges	46,2	0,0	46,2	64,9	+ 18,7
Disagio	3.256,1	0,0	3.256,1	3.256,1	0,0
Zinsvorauszahlung	3.256,1	0,0	3.256,1	3.256,1	0,0
<b>SUMMEN</b>	<b>72.140,2</b>	<b>210,2</b>	<b>72.350,4</b>	<b>72.450,3</b>	<b>+ 99,9</b>

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

Aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans ergibt sich saldiert eine **Ersparnis von T€ 99,9**, die der Liquiditätsreserve der Gesellschaft zugeführt wird. Da jedoch in den Prospekt „Beitritt 2002“ bereits als Sollvorgabe die zum 31.12.2001 erwirtschaftete Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan in Höhe von T€ 4,7 einfluss, wird nachfolgend lediglich eine zusätzliche Einsparung von T€ 95,2 ausgewiesen.

## 2. Laufende Rechnung vom 01.01. – 31.12.2004

### a) Soll-Ist-Vergleich

	laut Prospekt	laut Jahresabschluss per 31.12.2004	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	3.891,1	3.891,1	0,0
Zinseinnahmen	<u>121,2</u>	<u>71,2</u>	- 50,0
<b>= Summe Einnahmen</b>	<b>4.012,3</b>	<b>3.962,3</b>	<b>- 50,0</b>
Annuität	1.450,1	1.439,2	+ 10,9
Reparaturaufwand	30,0	20,2	+ 9,8
Nebenkosten	67,6	- 39,8	+ 107,4
Prüfungskosten	4,0	4,0	0,0
Verwaltungskosten	116,7	116,7	0,0
Sonstige Kosten	<u>0,0</u>	<u>6,3</u>	- 6,3
<b>= Summe Ausgaben</b>	<b>1.668,4</b>	<b>1.546,6</b>	<b>+ 121,8</b>
Einnahmenminderung			- 50,0
Ausgabenminderung			+ 121,8
<b>Liquiditätsmehrung aus der Ifd. Rechnung</b>			<b><u>+ 71,8</u></b>
<u>Informatorisch:</u> Darlehensstand 31.12.2004	31.550,4	31.550,4	0,0

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

### b) Erläuterungen zu den Abweichungen

#### Mieteinnahmen: + T€ 0,0

Bei den Mietern Optik Walter, Jello Schuhpark GmbH, Western Store Beran mister + lady Jeans GmbH und Charles Vögele Deutschland GmbH waren zum 01.10.2004 und bei Foto-Video-Sessner GmbH, Optik Walter und Vitalia Reformhaus GmbH zum 01.12.2004 die ersten Mieterhöhungen kalkuliert. Aufgrund der gegenüber der Prospektannahme von 3 % geringeren Inflationsrate in den letzten Jahren konnten diese Mieterhöhungen noch nicht durchgeführt werden. Erfreulicherweise wurde der daraus resultierende Mietausfall durch die Einnahmen in Höhe von T€ 5,1 aus der zusätzlichen Vermietung von Plakatwerbetafeln ausgeglichen.

## Zinseinnahmen: - 50,0

Am 23.02.2004 wurden Wertpapiere im Nennwert von T€ 932 mit einem Zins von 3,25 % p. a. und einer Laufzeit bis 21.02.2011 erworben. Laut Kalkulation sollten allerdings die langfristigen Geldanlagen einen Zins von 5,00 % p. a. erwirtschaften.

Ebenfalls wurde der mit 4 % p. a. kalkulierte Zinssatz für die Anlage unterjährig zur Verfügung stehender Mittel bei erzielten 1,5 – 2,0 % p. a. nicht erreicht.

## Reparaturaufwand: + T€ 9,8

Wie im Vorjahr wurden die mit T€ 30,0 kalkulierten Kosten deutlich unterschritten. Die entstandenen Kosten von T€ 20,2 setzen sich wie folgt zusammen:

Für die Wartung des Daches und kleinere Reparaturen fielen T€ 13,0 an. Kosten für die Mängelverfolgung schlugen mit T€ 3,0 zu Buche, während sich eine Vielzahl kleinerer Reparaturen und Störungsbeseitigungen auf T€ 4,2 summierten. So waren zum Beispiel in Teilbereichen an der Fraunhoferstraße ein Fassadenanstrich (T€ 1,1) und Instandsetzungen an Dachrinnen und Regenablaufrohren (T€ 0,4) erforderlich, die von nicht zu ermittelnden Verursachern beschädigt wurden.

## Nebenkosten: + T€ 107,4

Nach der Kalkulation fallen unter diese Position nicht umlegbare Grundsteuern und Versicherungsprämien (T€ 64,6) sowie Kosten für den Beirat (T€ 3,0). Auf die Mieter umlegbare Nebenkosten werden in der Regel nicht erfasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabschlüsse 2003 und 2004 konnten jedoch aus von uns nicht beeinflussbaren Gründen die Nebenkosten dieser Jahre gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnet werden. Aus der zwischenzeitlich vorliegenden Abrechnung für das Jahr 2003 ergaben sich per Saldo Nachforderungen gegen die Mieter, die um T€ 59,0 über dem aus Vorsichtsgründen wesentlich niedriger angesetzten Pauschalbetrag von T€ 10,0 lagen. Die zusätzlichen Erlöse beliefen sich demnach auf T€ 49,0.

Auch für das Jahr 2004 wurden die Nachforderungen vorab schätzungsweise auf Basis der Vorjahreszahlen ermittelt. Im Berichtsjahr ergibt sich dadurch ein Betrag von T€ 58,7, der voraussichtlich über die kalkulierten Beträge hinaus an die Mieter weiterberechnet werden kann.

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat betragen T€ 3,3.

## Sonstige Kosten: - T€ 6,3

Sonstige nicht kalkulierte Kosten betragen per Saldo T€ 6,3. Hierin enthalten sind Bank- und Depotgebühren mit T€ 3,3 sowie weitere kleinere Posten, wie z. B. für Rechtsberatung und Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Dachau wegen Fehlalarmierungen.

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



Verwaltungskosten: + T€ 0,0

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Da die prognostizierten Mieteinnahmen genau erreicht wurden, gab es bei den Verwaltungskosten daher keine Abweichung zur Kalkulation.

### **3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2004**

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004

Die Liquiditätsreserve lag mit **T€ 1.505,0 um T€ 291,7** über der Kalkulation.

	gemäß Prospekt	Einsparung(+) Mehraufwand(-)	gemäß Jahresabschluss per 31.12.2004
	T€	T€	T€
Stand 31.12.2004	1.213,3		
zuzüglich:			
Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan		+ 95,2	
ab-/zuzüglich:			
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2002		+ 18,8	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2003		+ 107,4	
Liquiditätsmehring lfd. Rechnung 2004		+ 71,8	
Steuerabzugsbeträge 2003/2004 (ZAST/SolZ)		- 1,5	
<b>Stand 31.12.2004</b>		<b>+ 291,7</b>	<b>1.505,0</b>

## b) Nachweis der ausgewiesenen Liquiditätsreserve über die Bilanz zum 31.12.2004

Aus der Bilanz zum 31.12.2004 können Sie die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 1.505,0 aus folgenden Bilanzpositionen ableiten:

<b>Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2004</b>			
<b>VERMÖGENSWERTE</b>	T€	T€	T€
1. Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital		1.168,7	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		899,4	
3. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	851,6		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	172,0		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>30,7</u>	<u>1.054,3</u>	<b>3.122,4</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
4. Rückstellungen		4,0	
5. Andere Verbindlichkeiten			
aus Lieferungen und Leistungen	1.227,3		
aus Ausschüttungen *	287,2		
sonstige Verbindlichkeiten	<u>75,1</u>	1.589,6	
6. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		5,4	
Kosten Anmeldung Handelsregister			
rechnerische Rückstellung		<u>17,9</u>	<b>1.616,9</b>
<b>Liquiditätsreserve per 31.12.2004</b>			<b>1.505,5</b>

\* inklusive nicht bilanzierter zukünftiger Ausschüttungen gemäß Finanz- und Investitionsplan (vgl. Seite 2)  
Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

## c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

### Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital

Zum 31.12.2004 hatten 12 Gesellschafter ihre Gesellschaftseinlagen in Höhe von insgesamt T€ 1.168,7 noch nicht erbracht.

### Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Gesellschaft erwarb am 17.02.2004 Öffentliche Pfandbriefe der Landesbank Baden-Württemberg Serie 625 von 2003 zum Nominalwert von T€ 923,0 zu einem Kurs von 96,50 % und einer Laufzeit bis 21.02.2011. Der Nominalzins beträgt 3,25 %, die Rendite 3,80 %. Die Wertpapiere sind in der Bilanz zum 31.12.2004 zu den Anschaffungskosten von T€ 899,4 angesetzt; die stillen Reserven beliefen sich auf T€ 21,9. Der aktuelle Kurs per 05.08.2005 liegt bei 101,20 % (= T€ 943,2).

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



## Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben werden bei der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, der DZ-Bank AG Frankfurt/Luxemburg und bei der WestLB International S. A., Luxemburg geführt.

	T€
Laufende Konten	191,6
Festgeld	<u>660,0</u>
	<u>851,6</u>

## Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	T€
	7,0
	47,1
	11,8
	41,9
	1,6
	1,4
	2,2
	4,0
	<u>55,0</u>
	<u>172,0</u>

Bis heute wurden alle Beträge mit Ausnahme von Restforderungen gegen [REDACTED] und der pauschalen Nebenkostennachforderung 2004 vereinnahmt.

## Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Landesbank Baden-Württemberg: Zinsabgrenzung Wertpapiere	26,1
DZ-Bank AG: Zinsabgrenzung Festgeld	0,1
Marsh GmbH: Erstattung Versicherungsschäden	4,4
Kosten der Rechtsnachfolge: Auslagenerstattung	0,1
	<u>30,7</u>

Abgesehen von einer Restforderung gegen die Marsh GmbH in Höhe von T€ 0,9 wegen der Erstattung von Versicherungsschäden sind alle anderen Beträge bis heute ausgeglichen.

## Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2004	4,0

# I. Bericht zum Geschäftsjahr 2004



## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
gegenüber:	
- ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH	1.199,1
- diversen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen	<u>28,2</u>
	<u>1.227,3</u>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH ist ein Betrag von T€ 1.168,71 noch nicht bezahlt, der mit der Position „Ausstehende Einlagen auf das Gesellschaftskapital“ korrespondiert und Provisionsverpflichtungen für die Vermittlung des Gesellschaftskapitals darstellt. Von den weiteren Verbindlichkeiten ist ein Betrag von T€ 6,1 offen, der noch nicht eingeforderte Provisionsansprüche aus den Jahren 2001/2002 betrifft.

## Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	47,8
noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks 2004	94,9
gegenüber Mietern aus der Nebenkostenabrechnung 2003	<u>27,3</u>
	<u>170,0</u>

## Rechnungsabgrenzungsposten

	T€
	5,1
	<u>0,3</u>
	<u>5,4</u>

## **4. Ausschüttung**

### a) Ausschüttung 2004

Die planmäßige Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2004 in Höhe von

**6,00 %**

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 13 vom 07.12.2004 zur Auszahlung gebracht.

### b) Voraussichtliche Ausschüttung 2005

Im laufenden Geschäftsjahr 2005 dürften noch nicht eingetretene Mieterhöhungen und niedrigere Zinseinnahmen zu Mindererlösen von rund T€ 80 führen. Zudem kann derzeit noch nicht die weitere Entwicklung der Diskothek beurteilt werden. Sollte es der jetzigen Mieterin bzw. der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft gelingen, einen solventen Betreiber als Nachmieter zu finden, der gegebenenfalls auch die bisher aufgelaufenen Mietschulden übernimmt, so ist davon auszugehen, dass – sofern bis zum Jahresende keine außergewöhnlichen Umstände mehr eintreten – die prospektgemäße Ausschüttung von **6,0 %** (bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) erfolgen kann.

## 5. Steuerliches Ergebnis 2004

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

**€ 3.390**

und liegt damit um € 515 unter den Prospektzahlen (im Vorjahr € 467 darüber). Die Differenz hat folgende Gründe:

Einnahmenminderungen, wie z. B. bei den Zinsen, wurden steuerlich im Jahr 2004 erfasst, während Ausgabenminderungen bei den Nebenkosten steuerlich erst im Jahr 2005 zu Buche schlagen, also mit der Vereinnahmung der Nachzahlungen der Mieter. Zudem wurden im Berichtsjahr noch einige Ausgaben getätigt, die der Investitionsphase zuzurechnen sind. Fasst man die beiden letzten Jahre zusammen, beträgt die Abweichung zur Prognose lediglich € 48.

Die Mitteilung für das anteilige steuerliche Ergebnis 2004 erhalten Sie mit diesem Bericht. Da die nach dem Gesellschaftsvertrag vorgesehene Gleichstellung aller Gesellschaftergruppen bereits zum 31.12.2003 erreicht war, entfällt ab dem Geschäftsjahr 2004 eine unterschiedliche Ergebnisverteilung.

Vom Betriebsstättenfinanzamt München I wurde mit Bescheid vom 25.02.2005 das steuerliche Ergebnis für 2003 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2004 wird beim Finanzamt München I unter der Steuer-Nummer 600/10378 eingereicht.

## 6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2005

Bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio beträgt auf den 01.01.2005 der erbschaftsteuerliche Wert € 53.806 und der schenkungsteuerliche Wert € 55.331.

## 7. Kapitalbindung per 31.12.2004

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zzgl. 5 % Agio (angenommener Beitrittstermin: 30.06.2002) können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Jahr	Kapitaleinzahlung (-)	steuerliche Ergebnisse	Steuer-sätze	Steuer-zahlung (-)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)	Abweichung zum Prospekt
	Ausschüttung (+)	Gewinn (+) Verlust (-)		Steuererstattung (+)		
	€	€		€	€	€
2002	- 105.000					
2002	3.000	- 28.942				
2003	6.000	4.346				
2004	6.000	3.390				
Ist-Zahlen:	- 90.000	- 21.206	<b>50 %</b>	10.603	<b>- 79.397</b>	<b>+ 265</b>
lt. Prospekt:	- 90.000	- 20.676	<b>40 %</b>	8.482	<b>- 81.518</b>	<b>+ 212</b>
Abweichung:	<b>0</b>	<b>- 530</b>	<b>30 %</b>	6.362	<b>- 83.638</b>	<b>+ 159</b>

**8. Zweitmarkt**

Aus Datenschutztechnischen Gründen abgedeckt.

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen



### Geschäftsgang 2004 und 1. Halbjahr 2005

Der negativen Entwicklung im Einzelhandel in Deutschland konnten sich auch die Mieter im InCenter Dachau nur teilweise entziehen. Steigende Energiepreise, eine hohe Sparquote von 10 % und allgemeine Zukunftsängste, einhergehend mit der Sorge um den Erhalt des Arbeitsplatzes, tragen mit dazu bei, dass die Umsätze im Einzelhandel stagnieren oder zurückgehen und nur in Ausnahmefällen Steigerungen zu erzielen sind.

Ein unterschiedlicher Trend zeigte sich bei den beiden Hauptmietern, nämlich REWE mit dem **toom-SB-Warenhaus** und **Praktiker**.

### Wirtschaftliche Entwicklung der Ankermieter

#### **a) REWE (Untermieter des Hauptmieters real,- SB-Warenhaus GmbH)**



Erfreulicherweise waren die kleinen Shop-Flächen in der Mall trotz einiger Mieterwechsel nahezu durchgehend vermietet.

Die REWE-Handelsgruppe hat mit einem Gesamtumsatz von € 40,8 Mrd. im Geschäftsjahr 2004 einen Umsatzrekord erzielt. Damit wurden die Vorjahreserlöse um 4,1 % übertroffen. Zu dieser positiven Entwicklung trugen die Kerngeschäftsfelder Lebensmittelhandel und Touristik überdurchschnittlich bei. Mit einer Steigerung um 13 % waren die Auslandsumsätze überproportional am Zuwachs beteiligt. Damit hat sich der Auslandsanteil um 2 % Prozentpunkte auf 28 % erhöht. Rund eine Milliarde Euro wurden investiert und damit die Weichen für weiteres Wachstum gestellt.

In 14 Ländern Europas betreibt die REWE-Handelsgruppe 11.665 Einzelhandelsmärkte (+ 173) und beschäftigte 196.224 Mitarbeiter (+ 1,7 %). Dabei wuchs der Einzelhandelsumsatz um 1,5 % auf € 32,7 Mrd. Auch im deutschen Einzelhandel, der im dritten Jahr nacheinander Umsatzeinbußen hinnehmen musste, konnte die REWE Umsatzzuwächse um knapp 1 % auf € 24,2 Mrd. erzielen.

Umsatzstärkste Vertriebslinie im Lebensmitteleinzelhandel waren dabei die Supermärkte REWE, miniMAL, HL, Billa und Standa, die in Europa einen Umsatz von knapp € 15 Mrd. erzielten. Die Penny-Discountmärkte haben im In- und Ausland weit überdurchschnittlich zugelegt. Der Umsatz dieser Sparte ist um 7 % auf € 8,4 Mrd. gestiegen, während die 324 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (toom, Globus, Merkur und IperStanda) in Europa ihre Marktposition bei einem Umsatz von € 4,2 Mrd. gehalten haben.

Auch im laufenden Jahr will die REWE-Handelsgruppe ihre Marktposition im In- und Ausland weiter ausbauen. Insgesamt sollen 580 neue Märkte im Supermarkt- und Discountbereich neu eröffnet werden. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll der Marktanteil von 16,7 % durch 350 Neueröffnungen weiter erhöht werden. Nicht mehr zeitgemäße Märkte sollen geschlossen werden. Bei der Vertriebslinie Penny ist geplant, 200 neue Märkte zu eröffnen, so dass es erstmals wieder mehr Neueröffnungen als Schließungen geben wird.

Die **real,- SB-Warenhaus GmbH** ist ein Unternehmen der Metro AG, des größten deutschen Handelskonzerns. Obwohl die Metro AG im Geschäftsjahr 2004 das geplante Um-

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen



satzwachstum von 6 % um einen halben Prozentpunkt verfehlte, überraschte der Konzern die Analysten mit einem um 7,7 % höheren Ergebnis, das oberhalb der Erwartungen lag. Damit hat sich der zum weltweit drittgrößten Handelshaus aufgestiegene Konzern nicht nur besser entwickelt als die deutsche Konkurrenz, sondern auch besser als die internationalen Wettbewerber Carrefour und Ahold, die Umsatz- und Ergebnisrückgänge erlitten.

Mit einem Umsatzplus von über 16 % wuchs beim Metro-Konzern das Geschäft in Osteuropa am stärksten. Das Betriebsergebnis konnte gar um 49 % zulegen. Damit werden fast ein Viertel der Gewinne in Osteuropa erzielt, obwohl diese Region am Gesamtgeschäft nur einen Anteil von 16 % besitzt.

Als inländische Wachstumsmotoren erwiesen sich die Vertriebslinien Cash & Carry sowie Media-Markt/Saturn. Diese beiden gewinnstärksten Konzerntöchter erwirtschafteten im letzten Jahr 69 % des Gesamtumsatzes. Zum Vergleich dazu ist das Betriebsergebnis der real,- SB-Warenhäuser um 9,3 % im Vergleich zum Jahr 2003 auf € 219,3 Mio. gesunken, während das Betriebsergebnis von Praktiker um 157,8 % auf € 59,3 gestiegen ist.

### b) Praktiker (Tochterunternehmen der Metro AG)

Herr Schmitz, Marktleiter von **Praktiker**, ist nach wie vor mit der Geschäftsentwicklung seines Baumarkts im *InCenter* sehr zufrieden.

[REDACTED]

[REDACTED]

Das zu erwartende Flächenwachstum wird nach einer jüngst von Ernst & Young veröffentlichten Studie den Druck auf die Margen in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Der Verfasser dieses Berichts führt als einen Ausweg aus der schwierigen Lage der Baumarktbetreiber eine zunehmende Differenzierung an. Diese sollte sich auf die Gebiete Service, Qualität und Preise erstrecken und somit zu einer klaren strategischen Positionierung, wie sie andere Einzelhändler entwickelt haben, führen. Damit soll dem Eindruck bei den Kunden, die Baumarktketten seien weitgehend austauschbar, begegnet werden.

Eine Differenzierung in unterschiedliche Segmente käme nicht nur den Bedürfnissen der Kunden entgegen, sondern könnte unter Umständen auch neue Kundenpotentiale erschließen. Allerdings bliebe die dabei prognostizierte Steigerung des Marktvolumens nur den finanzstärksten Unternehmen vorbehalten.

### Wirtschaftliche Entwicklung der sonstigen Mieter

[REDACTED]

## II. Geschäftsgang der Mieter – Aktuelle Informationen



[Redacted text block]

*Aus Datenschutzgründen wurden Text und Zahlen entfernt.*

### III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2003



#### **Abstimmungsergebnisse zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2003**

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 55,90 % 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 abgegebenen Stimmen	22.193.036		
abzüglich Stimmenthaltungen	415.224		
= gültige Stimmen:	21.935.812		
davon			
genehmigt:	21.935.812	100,00	%
nicht genehmigt:	0	0,00	%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2003 genehmigt.

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

Gesamtanzahl der abgegebenen Stimmen	22.351.036		
abzüglich Stimmenthaltungen	257.724		
= gültige Stimmen:	22.093.312		
davon			
einverstanden:	22.072.312	99,90	%
nicht einverstanden:	21.000	0,10	%

Damit wurde Herr Wirtschaftsprüfer Klaus Book, München, als Prüfer für den Jahresabschluss 2004 bestellt.

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

Gesamtanzahl der abgegebenen Stimmen	22.340.536		
abzüglich Stimmenthaltungen	157.500		
= gültige Stimmen:	22.183.036		
davon			
einverstanden:	22.183.036	100,00	%
nicht einverstanden:	0	0,00	%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2003 erteilt.

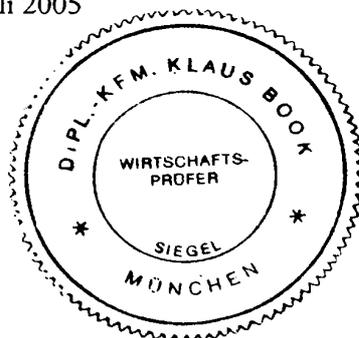
Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

"Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2004 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschußrechnung abzugeben.

Ich habe meine 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. Ich bin der Auffassung, daß meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

München, den 15. Juli 2005



  
Klaus Book  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Klaus Book · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · München

## IV. 2. Bilanz zum 31.12.2004



### AKTIVA

---

	€	€	Vorjahr T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL		1.168.711,50	1.206
B. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen		55.203.452,79	56.468
II. Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens		899.380,00	0
C. UMLAUFVERMÖGEN			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	851.638,87		2.591
2. Forderungen aus Leistungen	172.027,84		46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.677,85</u>	1.054.344,56	4
D. VERLUSTSONDERKONTEN DER GESELLSCHAFTER		8.063.483,97	9.562
<hr/>		<hr/>	<hr/>
<u>=====</u>		66.389.372,82	69.877
		<u>=====</u>	<u>=====</u>

## IV. 2. Bilanz zum 31.12.2004



			PASSIVA
	€	€	Vorjahr T€
<b>A. GESELLSCHAFTSKAPITAL</b>			
1. Komplementärkapital	255.645,94		256
2. Kommanditkapital	<u>39.727.379,14</u>		39.727
	39.983.025,08		
3. Ausschüttungen	./.. 6.538.485,77		./.. 4.032
4. Sonstige Entnahmen	./.. <u>12.138,37</u>	33.432.400,94	./.. 11
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
		4.000,00	4
<b>C. VERBINDLICHKEITEN MIT EINER LAUFZEIT VON MINDESTENS VIER JAHREN</b>			
		31.550.400,58	31.899
<b>D. ANDERE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.227.256,23		1.602
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>169.949,01</u>	1.397.205,24	432
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		5.366,06	0
<hr/>		<hr/>	<hr/>
		66.389.372,82	69.877
=====		=====	=====

### IV. 3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2004



	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.223.689,13		4.130
2. Zinsen und ähnliche Erträge	71.220,15		61
3. Sonstige Erträge	<u>16.543,48</u>	4.311.452,76	53
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	./. 1.264.193,00		./. 1.265
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./. 1.090.943,83		./. 1.140
6. Grundsteuer	./. 70.177,04		./. 64
7. Sonstige Aufwendungen	./. <u>387.267,71</u>	./. <u>2.812.581,58</u>	./. <u>642</u>
8. Jahresüberschuss		1.498.871,18 =====	1.133 =====

## IV. 4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2004



	Bestands- vergleich €	Überleitung zum		Einnahmen- Überschuss €
		01.01.2004 €	31.12.2004 €	
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	4.223.689,13	./. 17.692,53	./. 124.208,36	4.081.788,24
Zinsen und ähnliche Erträge	71.220,15	329,75	./. 26.137,09	45.412,81
Sonstige Erträge	16.543,48	7.923,36	./. 8.233,77	16.233,07
Vereinnahmte MwSt.	<u>0,00</u>	<u>4.111,99</u>	<u>659.366,37</u>	<u>655.254,38</u>
	4.311.452,76	./. 13.551,41	500.787,15	4.798.688,50
	=====	=====	=====	=====
<b>Aufwendungen</b>				
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.264.193,00	0,00	0,00	1.264.193,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.090.943,83	12.364,79	0,00	1.103.308,62
Grundsteuer	70.177,04	0,00	0,00	70.177,04
Sonstige Aufwendungen	387.267,71	35.710,48	./. 22.982,75	399.995,44
Bezahlte Vorsteuer	0,00	4.122,71	48.411,58	52.534,29
Umsatzsteuer-Zahlungen	<u>0,00</u>	<u>42.078,83</u>	<u>562.439,38</u>	<u>604.518,21</u>
	2.812.581,58	94.276,81	587.868,21	3.494.726,60
	=====	=====	=====	=====
<b>Jahresüberschuss</b> nach Bestandsvergleich	1.498.871,18			
	=====	./. 107.828,22	./. 87.081,06	
<b>Gewinn</b> nach Einnahmenüberschussrechnung		=====	=====	1.303.961,90
				=====

## V. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2004



	2002			2003		
	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	684	684	0	1.154	1.268	114
1. Investitionsphase						
Ausgaben	4.963	4.868	95	2.185	2.185	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Summe Einnahmen	3.952	3.947	- 5	4.013	3.951	- 62
./ Summe Ausgaben	- 2.458	- 2.427	31	- 1.668	- 1.628	40
Abweichung Ausschüttung ZAST, SolZ, Spende	1.024	1.031	- 7	2.314	2.186	128
<b>Stand der Liquiditätsre- serve zum Jahresende</b>	<b>1.154</b>	<b>1.268</b>	<b>114</b>	<b>1.184</b>	<b>1.404</b>	<b>220</b>

	2004		
	Soll T€	Ist T€	Abweichung T€
Liquiditätsreserve			
Jahresanfang	1.184	1.404	220
1. Investitionsphase			
Ausgaben	193	193	0
2. Bewirtschaftungsphase			
Summe Einnahmen	4.012	3.962	- 50
./ Summe Ausgaben	- 1.668	- 1.547	122
Abweichung Ausschüttung ZAST, SolZ, Spende	0	1	- 1
<b>Stand der Liquiditätsre- serve zum Jahresende</b>	<b>1.213</b>	<b>1.504</b>	<b>291</b>

Geringfügige Differenzen sind rundungsbedingt oder liegen an der Euro-Umstellung.

### Hinweise:

Grundlage dieser Gegenüberstellung ist der Prospekt „Beitritt 2002“, in den die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2001 eingeflossen sind. Diese Übersicht beginnt daher mit den wirtschaftlichen Ergebnissen des Jahres 2002.

- zum Jahr 2003 „Abweichung Ausschüttung“:

Im Prospekt „Beitritt 2002“ wurde die vollständige Einzahlung des Gesellschaftskapitals bis zum 31.12.2002 angenommen. Da die Vollplatzierung und damit die Einzahlung des Gesellschaftskapitals jedoch erst im Laufe des Jahres 2003 gegeben waren, ergab sich ein geringerer Ausschüttungsbetrag als kalkuliert. Die im Jahr 2003 beigetretenen Gesellschafter erhielten ebenfalls die prospektgemäße Ausschüttung von 6 % p. a. zeitanteilig ab dem Monat nach Einzahlung ihres Kapitalanteils.

## VI. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2004



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

Jahr	Ergebnis laut Pros- pekt	Ist-Ergebnisse				Differenz
		Beitrittsjahr				
		2000	2001	2002	2003	
2000		- 29.231				
2001		0	- 30.367			
2002		289	1.425	- 28.942		
2003		4.346	4.346	4.346	- 24.596	
2004		3.390	3.390	3.390	3.390	
2000-2004	- 20.676	- 21.206	- 21.206	- 21.206	- 21.206	- 530

Die Jahre 2000 und 2001 sind bestandskräftig veranlagt. Die steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2002-2003 sind unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt.

17.08.2005

Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen



Für Ihre Notizen







**ILG**

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND LEASING  
FINANZIERUNGEN MBH

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)