



Immobilien-Fonds Nr. 29

ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt *InCenter* Dachau KG

Bericht über das Geschäftsjahr 2010



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2010	2
1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010	2
2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2010	2
a) Soll-Ist-Vergleich.....	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010	6
a) Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	6
b) Bilanz zum 31.12.2010	7
c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen	7
4. Ausschüttung.....	9
a) Ausschüttung 2010	9
b) Ausschüttung 2011	10
5. Steuerliches Ergebnis 2010	11
6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011	11
7. Kapitalbindung per 31.12.2010	12
8. Zweitmarkt 2010	12
II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen.....	13
1. Geschäftsgang 2011.....	13
a) toom Verbrauchermarkt GmbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH).....	13
b) Praktiker Deutschland GmbH.....	15
c) Sonstige Mietverhältnisse	16
d) Neue Prognoserechnung 2012 - 2020	18
III. Bericht des Beirats.....	22
1. Bericht über das Geschäftsjahr 2010 und Ausblick auf 2011	22
2. Mietverhältnis Praktiker.....	24
3. Sonstiges und Objektbesichtigung.....	25
IV. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009	26
V. Jahresabschluss 2010.....	27
1. Bilanz zum 31.12.2010	27
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	28
3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	29
4. Bestätigungsvermerk 2010	30
VI. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2010.....	31
VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2010	33

1. Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes per 31.12.2010

Im Berichtsjahr ergaben sich zwar keine Veränderungen, die dem Finanz- und Investitionsplan zuzuordnen gewesen wären. Es wurde allerdings eine kalkulatorische Rückstellung für Ersteintragungen im Handelsregister aufgelöst, so dass sich die bisherigen Einsparungen um T€ 0,6 auf T€ 149,3 erhöht haben.

2. Laufende Rechnung vom 01.01. - 31.12.2010

a) Soll-Ist-Vergleich

	lt. Prospekt	lt. Jahresabschluss per 31.12.2010	Differenz *
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen	4.448,5	4.034,6	- 413,9
Zinseinnahmen	167,0	117,1	- 49,9
Summe Einnahmen	4.615,5	4.151,7	- 463,8
Annuität	1.688,6	1.720,1	- 31,5
- Zinsen	1.253,1	1.284,6	- 31,5
- Tilgung	435,5	435,5	0,0
Reparaturaufwand	90,0	45,4	+ 44,6
Vorwegaufwand Revitalisierung 2011	0,0	221,1	- 221,1
Nebenkosten	68,1	7,2	+ 60,9
Prüfungskosten	5,0	4,7	+ 0,3
Verwaltungskosten	133,5	120,9	+ 12,6
Summe Ausgaben	1.985,1	2.119,4	- 134,3
Einnahmenminderung			- 463,8
Ausgabenerhöhung			- 134,3
Ergebnis aus laufender Rechnung			- 598,1
Informativ: Darlehensstand zum 31.12.2010	29.186,6	29.186,6	0,0

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mieteinnahmen: Mindereinnahmen T€ 413,9

Zwar bestand abgesehen von der Fläche des [redacted] und der Nachmieter Matratzen Concord bezog das Ladengeschäft am 21.10.) durchgehend Vollvermietung, dennoch ergaben sich im Vergleich zur Kalkulation erhebliche Mindereinnahmen, die sich wie folgt erklären lassen:

- Fehlende Mieterhöhungen wegen niedrigerer Inflationsrate (ohne Diskothek) T€ - 239,6
- [REDACTED]
- Zusätzliche Miete Plakatwerbung T€ + 5,2
T€ - 413,9

Nach der Kalkulation hätten sich Mieterhöhungen bei Trachtenmode WIRKES (früher: Foto Sessner), Optik Walter, Expert TechnoMarkt und Vitalia (jetziger Mieter: Matratzen Concord) ergeben müssen. Tatsächlich konnten 2010 wie im Vorjahr auch keine Mieterhöhungen durchgeführt werden. Verantwortlich hierfür ist die seit Jahren unter der Prospektannahme von 3 % p. a. liegende Inflationsrate, die in den letzten Jahren durchschnittlich kaum 2 % erreicht hat.

[REDACTED]

Der Nachmieter Matratzen Concord hat seine Mietzahlungen vertragsgemäß vier Wochen nach Übergabe am 21.10.2010, somit also am 18.11.2010 aufgenommen.

[REDACTED]

Im Zuge der ersten Verlängerung des Mietverhältnisses um [REDACTED] wurde mit dem Mieter mister*lady vereinbart, die Wertsicherungsklausel dahingehend zu modifizieren, dass die Mietanpassungen nicht in Höhe von [REDACTED]. Der Betrag, um den sich die Miete nach der ursprünglich vereinbarten Regelung erhöhen würde, wird also halbiert. Hieraus ergab sich wie im Vorjahr eine Einnahmenminderung von T€ 2,4.

[REDACTED]

Nicht kalkulierte Einnahmen aus der Plakatwerbung betragen wie im Vorjahr T€ 5,2.

Zinseinnahmen: Mindereinnahmen T€ 49,9

Die Mindereinnahmen sind dem seit Jahren niedrigen Zinsniveau für lang- und kurzfristige Anlagen geschuldet. Insbesondere bei den kurzfristigen Anlagen wurde der mit 4,0 % kalkulierte Zinssatz bei weitem nicht erreicht. Da bei Festgeldanlagen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln im Berichtsjahr nur Zinssätze bis 0,5 % p. a. erzielbar waren, wurde ein höherer Betrag als im Prospekt vorgesehen längerfristig in Wertpapieren angelegt.

Insgesamt konnten die Zinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von T€ 77,4 auf T€ 81,6 leicht gesteigert werden. Hinzu kamen Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von

Wertpapieren in Höhe von T€ 45,9. Insgesamt ergaben sich saldiert mit Depot- und Bankgebühren Einnahmen von T€ 117,1.

Zusammengefasst ergaben sich folgende Abweichungen:

	T€
Zinsen aus langfristigen Anlagen	+ 13,9
Festgeldzinsen	- 99,3
Kursgewinne aus Wertpapierveräußerungen	+ 45,9
Nebenkosten Geldverkehr	- 10,4
Summe Abweichung:	- 49,9

Reparaturaufwand: Einsparung T€ 44,6

Unter dieser Position sind die laufenden Instandhaltungen erfasst, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Vorwegaufwendungen für Revitalisierungsmaßnahmen sind im nachfolgenden Punkt beschrieben.

Nach den Regelungen der Mietverträge sind neben Kleinreparaturen, deren maximale Höhe sich an der Größe der Mietfläche orientiert, nur Instandhaltungskosten der Außenanlagen umlagefähig. Alle sonstigen Reparaturen an technischen Anlagen sowie an Dach und Fach sind von der Fondsgesellschaft zu übernehmen.

Die größten Aufwendungen sind nachstehend aufgelistet:

	T€
Diverse Reparaturen an Automatiktüren	3,0
Ergänzung des Brandschutzes im Technikraum bei toom	2,5
Überprüfung Heizungssteuerung bei toom	2,3
Reparatur Blitzschutz EKZ	1,7
Malerarbeiten an der Fassade	1,5
Heizungsreparatur	1,1
Sonstige Reparaturen jeweils unter T€ 1,0	24,3
Summe:	45,4

Vorwegaufwand Revitalisierung 2011: Mehraufwand T€ 221,1

Für das Jahr 2011 sind Revitalisierungsaufwendungen in Zusammenhang mit dem Auslaufen der 10-Jahresmietverträge in Höhe von T€ 250,0 kalkuliert. Wie im letzten Geschäftsbericht ab Seite 14 hierzu ausführlich beschrieben wurde, sind die Aufwendungen teilweise bereits vorzeitig angefallen und standen –

_____.

Nachstehend sind die getätigten Maßnahmen betragsmäßig aufgelistet:

	T€
Summe:	221,1

Im Vorgriff auf die für das Jahr 2011 kalkulierten Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 250 wurden im Jahr 2010 bereits T€ 221,1 aufgewendet.



Bis auf den Expert Technomarkt konnte im Gegenzug zu den getätigten Aufwendungen eine Verlängerung der Mietverhältnisse bzw. – im Fall von Matratzen Concord – eine Neuvermietung erreicht werden.



Ebenfalls vorzeitig konnte das Mietverhältnis mit Optik Walter verlängert werden.



Fazit:

betragen die tatsächlichen Aufwendungen aus dem Budget für Revitalisierung zum 31.12.2011 nur **T€ 173,9**. Der Restbetrag von T€ 76,1 aus den kalkulierten Revitalisierungskosten von T€ 250,0 wird der Liquiditätsreserve zugeführt und steht für künftige Maßnahmen zur Verfügung.

Nebenkosten: Einsparung T€ 60,9

In dieser Position waren nicht umlegbare Mietnebenkosten (T€ 65,1) und Kosten für den Beirat (T€ 3,0) kalkuliert.

Hinsichtlich der Heizkostenabrechnungen 2008-2010 haben sich bei zwei Mietern aufgrund größerer Abweichungen zu den Vorjahreswerten Rückfragen ergeben, die derzeit noch geprüft bzw. einem Sachverständigen zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Vorbehaltlich einer abschließenden Einigung mit den Mietern belaufen sich die Mietnebenkosten (Grundsteuer und Versicherung) auf **T€ 3,7**. Etwaige Mehraufwendungen aus den Heizkostenabrechnungen werden im Jahresabschluss 2011 erfasst.

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Beirat betragen **T€ 3,4**. Die Abweichung zum Prospekt in Höhe von T€ 0,4 beruht auf den Reisespesen.

Sonstige Kosten beliefen sich auf **T€ 0,1**.

Verwaltungskosten: Einsparung T€ 12,6

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Einsparung resultiert daher aus den im Vergleich zur Kalkulation geringeren Mieteinnahmen.

3. Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 / Bilanz zum 31.12.2010

a) Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

	Soll lt. Prospekt	Ist-Ergebnis	Abweichung
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum 01.01.2010	2.479,2	2.414,7	- 64,5
+ Summe Einnahmen	4.615,5	4.151,7	- 463,8
- Summe Ausgaben	- 1.985,1	- 2.119,4	- 134,3
Zwischensumme	5.109,6	4.447,0	- 662,6
Ausschüttung	- 2.353,3	- 2.121,9	+ 231,4
Steuerabzugsbeträge	0,0	- 2,6	- 2,6
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	2.756,2	2.322,4	- 433,8

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Anmerkung:

Der Ist-Wert zum 01.01.2010 wurde um T€ 0,6 erhöht. Dieser Betrag wurde bisher als „rechnerische Rückstellung“ von der sich aus der Bilanz ergebenden Liquiditätsreserve abgezogen. Es handelte sich dabei um eventuelle künftige Aufwendungen für Ersteintragungen in das Handelsregister, die jedoch nicht mehr entstehen.

b) Bilanz zum 31.12.2010

Aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergibt sich die vorbezeichnete Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 2.322,4 aus folgenden Positionen:

	T€	T€	T€
Vermögenswerte			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		2.305,8	
2. Umlaufvermögen			
Guthaben bei Kreditinstituten	689,4		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>118,8</u>	<u>808,2</u>	3.114,0
Verbindlichkeiten			
3. Rückstellungen		4,7	
4. Andere Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45,4		
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>741,5</u>	786,9	791,6
Liquiditätsreserve zum 31.12.2010			2.322,4

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

c) Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen

Wertpapiere des Anlagevermögens

Im Berichtsjahr wurden Wertpapiere im Nennwert von T€ 1.150 mit einem Kursgewinn von T€ 45,9 veräußert. Im Gegenzug wurden Pfandbriefe der Eurohypo AG und der Dexia Municipal Agency im Nennwert von insgesamt T€ 1.450,0 ins Depot genommen, das zum 31.12.2010 folgenden Bestand aufweist:

Emittent	Nennwert T€	Laufzeit bis	Rendite p. a.	Kaufkurs T€	Kurs zum 31.12.2010 T€
Düsseldorfer Hypothekenbank	500,0	29.06.2011	2,1 %	506,4	502,9
Österreichische Volksbanken AG	350,0	18.03.2013	3,3 %	351,7	362,3
Eurohypo AG	250,0	25.05.2016	3,2 %	259,3	261,3
Dexia Municipal Agency	1.200,0	24.09.2020	3,6 %	1.188,4	1.138,9
Summe:				2.305,8	2.265,4

Die Wertpapiere sind in der Bilanz zu den Anschaffungskosten (= Kaufkurs) angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bestanden bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, bei der WestLB International S. A. in Luxemburg und bei der DZ-Bank in München.

	T€
Laufende Konten	689,4
Summe	689,4

Sonstige Vermögensgegenstände

	T€
Auslagenerstattungen	4,0
Forderungen wegen Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen	31,0
Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2008/2009	23,6
Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2010	12,6
Forderung aus Verwaltungskostenabrechnung 2010	12,0
Kosten der Rechtsnachfolge	0,5
Zinsabgrenzung Wertpapiere	33,2
Versicherungsentschädigung	1,7
Sonstige Forderungen	0,2
Summe	118,8

Zum Berichtszeitpunkt sind neben den Kosten der Rechtsnachfolge von den Auslagenerstattungen T€ 3,5 offen. Hierbei handelt es sich um diverse Dachreparaturen, die der Verkäufer im Rahmen seiner 10-jährigen Gewährleistung beim Subunternehmer, der die Dachabdichtung erstellt hat, geltend macht. Vom Verkäufer wurde zugesagt, im Rahmen der Abwicklung seiner Garantieansprüche diese Forderungen für die Fondsgesellschaft geltend zu machen. Die Bearbeitung ist aber derzeit noch nicht abgeschlossen.



Alle anderen, oben aufgelisteten Forderungen sind ausgeglichen.

Rückstellungen

	T€
Prüfungskosten Jahresabschluss 2010	4,7

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	T€
gegenüber:	
- [REDACTED]	
- Maschinenring Dachau GmbH (Winterdienst, Reinigung)	12,1
- Schwender KG (Heizung, Sanitär)	9,4
- Sprint Industry (Brandschutz)	5,0
- etna GmbH (Lüftung)	2,1
- Stadtwerke Dachau (Gas, Strom, Wasser)	1,7
- sonstigen Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen (pro Einzelfall unter T€ 1,0)	2,6
Summe	45,4

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden bis zum Berichtszeitpunkt beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	T€
Zinsen und Tilgung (Ausgleich Anfang Januar 2011)	378,8
Noch nicht eingelöste Ausschüttungsschecks	303,1
Gegenüber dem Finanzamt wegen Umsatzsteuer	49,0
Gegenüber Mietern aus der Nebenkostenabrechnung 2010	9,7
Optik Walter Überzahlung	0,9
Summe	741,5

Zum Berichtsdatum sind die Verbindlichkeiten bis auf einen noch nicht eingelösten Ausschüttungsscheck in Höhe von T€ 2,8 ausgeglichen.

4. Ausschüttung

a) Ausschüttung 2010

Die mit dem Beirat abgestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von

5,50 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 24 vom 22.12.2010 zur Auszahlung gebracht. Sie lag damit um 0,6 %-Punkte unter der Prospektvorgabe.

Mit dem Beirat war man auf der Sitzung vom 16.08.2010 übereingekommen, die bisherige Ausschüttungshöhe noch einmal beizubehalten, um eine gewisse Kontinuität zu gewährleisten, auch wenn hierfür - ohne Berücksichtigung des Vorwegaufwandes für Revitalisierungsmaßnahmen - ein Rückgriff von rund T€ 148 in die Liquiditätsreserve erforderlich wurde.

b) Ausschüttung 2011

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von

4,00 %

(bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio) wurde mit dem Rundschreiben Nr. 25 vom 23.12.2011 zur Auszahlung gebracht. Sie lag damit um 2,1 %-Punkte unter der Prospektvorgabe von 6,1 % und wurde mit dem Beirat auf der Sitzung vom 24.10.2011 abgestimmt.

Die gegenüber der Prognose des Prospekts und gegenüber dem letzten Jahr verringerte Ausschüttung muss leider den sich bereits seit Jahren insbesondere festzustellenden niedrigeren Mieteinnahmen gegenüber der Prognose Rechnung tragen. Diese haben - wie immer wieder in vorausgegangen Rundschreiben dargelegt wurde - nichts mit Leerständen oder niedrigerem Mietzins bei Neuvermietungen zu tun – das Objekt ist nach wie vor zu 100 % mittel- bis langfristig vermietet – sondern in erheblichem Umfang mit den Auswirkungen einer niedrigeren Inflationsrate, die über die Wertsicherungsklausel in den Mietverträgen signifikant Einfluss auf die Mietsteigerungen nimmt. Im Vorgriff auf den Geschäftsbericht 2011 erläutern wir nachfolgend die Hintergründe für diese um 2,1 %-Punkte gegenüber der Prognoserechnung des Prospekts gekürzte Ausschüttung.

Mieten

Bei den Mieteinnahmen beträgt die Unterdeckung im Jahr 2011 voraussichtlich T€ 493. Sie beruht zu 76 % darauf, dass aufgrund der tatsächlichen Inflationsrate Mieterhöhungen noch nicht oder später als angenommen wirksam werden konnten. Der andere Teil von [REDACTED], die aus bekannten Gründen vor 5 Jahren nur zu einem ermäßigten Mietzins neu vermietet werden konnte.

Zinseinnahmen

Die Zinseinnahmen werden den kalkulierten Wert um T€ 92 unterschreiten.

Somit ergeben sich Mindereinnahmen von insgesamt **T€ 585** (T€ 493 und T€ 92).

Ausgaben

Dem gegenüber stehen zwar voraussichtliche Einsparungen auf der Ausgabenseite bei den Nebenkosten, den Reparaturen und den Verwaltungskosten, die saldiert mit höheren Zinsaufwendungen, die nach 10 Jahren aufgrund von Margenerhöhungen der Bank durch sogenannte Geldbeschaffungskosten entstanden, zu einer Einsparung von rund **T€ 153** führen. Insgesamt beläuft sich somit die Abweichung im Vergleich zum Prospekt auf **T€ 432** (T€ 585 - T€ 153), die einer Ausschüttungskorrektur von 1,1 %-Punkten entsprechen würde.

Da jedoch in Abstimmung mit dem Beirat die Liquiditätsreserve, die zum 31.12.2010 den Plan um T€ 434 durch Ausschüttungen in den Vorjahren, die den niedrigeren Einnahmen nicht ausreichend Rechnung trugen, unterschritten hatte, wieder den prospektgemäßen Wert erreichen soll, war man leider gezwungen, die Ausschüttung von 6,1 % auf 4,0 % zu kürzen.

Bei den bisherigen Ausschüttungsreduzierungen ist auch zu berücksichtigen, dass die in den letzten Jahren niedrigere Inflationsrate zu einer höheren Geldwertstabilität und damit höheren Kaufkraft der erhaltenen Zahlungen geführt hat, welche die Minderausschüttungen kompensiert. Die Kaufkraft der bis 2011 erwirtschafteten Ergebnisse in Form von Ausschüttungen und Steuererstattungen/-zahlungen (bei einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 und einem unterstellten Steuersatz von 40 %) beträgt € 34.334 gegenüber € 33.504 (falls die kalkulierten Werte eingetroffen wären). Das heißt, dass trotz der um 3,8 % niedrigeren Ausschüttungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Inflationsraten die erhaltenen Mittelzuflüsse sogar eine höhere Kaufkraft haben als prospektiert.

5. Steuerliches Ergebnis 2010

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

€ 4.453

und liegt damit um € 677 (im Vorjahr: € 1.106) unter den Prospektzahlen. Neben der negativen Abweichung aus dem Soll-Ist-Vergleich ist hierfür verantwortlich, dass in der Einnahmen-Überschussrechnung nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben steuerlich zu erfassen sind, die auch tatsächlich im betreffenden Jahr bezahlt wurden.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2010 werden mit diesem Bericht versandt.

Vom Finanzamt München Abt. I wurde mit Bescheid vom 08.08.2011 das steuerliche Ergebnis für das Jahr 2009 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung festgesetzt. Die Steuererklärung für das Jahr 2010 wurde beim Finanzamt München Abt. I unter der Steuer-Nummer [REDACTED] eingereicht.

Hinweis:

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

6. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2011 beträgt € 46.758.

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

7. Kapitalbindung per 31.12.2010

Die Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio (angenommener Beitrittstermin: 30.06.2002) kann der folgenden Tabelle entnehmen werden:

Jahr	Kapital- einzahlung (-) Aus- schüttun- gen (+)	Steuerliche Ergebnisse Über- schuss (+) Verlust (-)	Steuer- sätze	Steuer- zahlung (-) Steuer- erstattung (+)	Liquidität nach Steuern		Abwei- chung zum Prospekt positiv (+) negativ (-)
					Zufluss (+) Abfluss (-)	Zufluss (+) Abfluss (-)	
					Soll	Ist	
	€	€		€	€	€	€
2002	- 105.000						
2002	3.000	- 28.942					
2003	6.000	4.346					
2004	6.000	3.390					
2005	6.000	3.376					
2006	6.000	3.954					
2007	6.000	3.912					
2008	5.500	4.457					
2009	5.500	4.128					
2010	<u>5.500</u>	<u>4.453</u>					
Ist-Zahlen:	- 55.500	3.074	50 %	- 1.537	- 57.539	- 57.037	+ 502
lt. Prospekt:	- 53.800	7.477	40 %	- 1.230	- 56.791	- 56.730	+ 61
Abweichung:	- 1.700	- 4.403	30 %	- 922	- 56.043	- 56.422	- 379

Die Abweichung gegenüber dem Prospekt wird durch die unterschiedlichen Steuersätze beeinflusst. Bei höheren Steuersätzen wird die negative Abweichung bei den Ausschüttungen durch höhere Steuererstattungen überkompensiert.

Der Tabelle kann entnommen werden, dass über rund 10 Jahre bei Steuersätzen über ca. 40 % bessere Ergebnisse erwirtschaftet wurden als prospektiert.

8. Zweitmarkt 2010



1. Geschäftsgang 2011

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, hingenommen 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 um 1,5 % zulegt. Dies würde unter Berücksichtigung von Preissteigerungen Stillstand bedeuten.

a) toom Verbrauchermarkt GmbH (Untermieter des Hauptmieters, der METRO Group Asset Management Services GmbH)

Die toom Verbrauchermarkt GmbH steht als Untermieter und Betreiber des toom-SB-Warenhauses und der Mallflächen neben dem Hauptmieter der Fondsgesellschaft zusätzlich zum Hauptmieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein.

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.

Wie an dieser Stelle gewohnt, wird über die wirtschaftliche Entwicklung der REWE-Handelsgruppe berichtet, weil das Tochterunternehmen toom Verbrauchermarkt GmbH über  der Mieteinnahmen beisteuert.

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 Jahr 2011 verlief ebenso erfolgreich, wobei das sich bessernde Konsumklima zur positiven Umsatzentwicklung beitrug. 2011 sollten Investitionen in Höhe von € 1,3 Mrd. durchgeführt und 350 neue Märkte eröffnet werden, um das profitable Wachstum im In- und Ausland fortsetzen zu können. Im Mittelpunkt stehen dabei die Modernisierung und die Verdichtung der Vertriebsnetze.

Der Hauptmieter, die **METRO Group Asset Management Services GmbH** ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Metro AG, dem größten deutschen Handelskonzern. Zwischen der METRO GROUP Asset Management Services GmbH und der Metro AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Nach dem Bericht des Vorstands ist das Jahr 2010 für den METRO Konzern sehr erfreulich verlaufen, obwohl die Weltwirtschaft noch immer nicht an die Wirtschaftsleistung des Vorkrisenjahres 2008 anknüpfen konnte. Die METRO GROUP hat ihren Umsatz um 2,6 % auf € 67,3 Mrd. steigern können. Mit € 2,4 Mrd. konnte ein Ergebnis ohne Sonderfaktoren erzielt werden, welches das höchste in der Geschichte des Unternehmens darstellte und um 19,3 % über dem Vorjahreswert lag.

Mit einem Effizienz- und Wertsteigerungsprogramm wurden signifikante Veränderungen angestoßen. Über mehr Kundenorientierung und mehr Effizienz wurde eine deutlich größere Wachstumsdynamik bei der internationalen Expansion erreicht.

Die Zahl der Mitarbeiter ist leicht auf 283.280 zurückgegangen, obwohl sich die Zahl der Standorte mit einer Verkaufsfläche von über 1.000 m² um 1,1 % erhöht hat. Im abgelaufenen Jahr wurden über 100 neue Standorte eröffnet.

Allerdings haben die selbst gesteckten Ziele für 2011 mitten im Weihnachtsgeschäft einen Dämpfer bekommen. Der Vorstand musste die Erwartungen bezüglich Umsatz und Gewinn zurücknehmen. Man erwartet jetzt gegenüber 2010 leicht rückläufige Zahlen. Grund hierfür waren ein schwaches drittes Quartal, Probleme mit den Elektroniktöchtern Media Markt und Saturn sowie ein schwach angelaufenes Weihnachtsgeschäft.

Die Kaufzurückhaltung betrifft dabei alle Verkaufslinien, die sich Metro Cash & Carry, Real, Media Markt, Saturn sowie Galeria Kaufhof verteilen, die in ihren jeweiligen Segmenten eine führende Position einnehmen.

Nicht zuletzt machen dem Konzern - nach der französischen Carrefour und der britischen Tesco die Nummer 3 in Europa - nicht zuletzt auch die Auswirkungen der Schuldenkrise mit den beschlossenen Sparprogrammen und steigender Arbeitslosigkeit zu schaffen. Wegen der angespannten Situation auf den Finanzmärkten wurde der geplante Verkauf der Kaufhof-Tochter vor kurzem bis auf weiteres verschoben.

Die METRO Group Asset Management Services GmbH betreut das Immobilienvermögen der METRO GROUP in 30 Ländern. Zu ihren Aufgaben gehört es unter anderem, den Wert des Portfolios aktiv zu steigern, neue Märkte zu planen sowie die bereits bestehenden Standorte zu verwalten.

b) Praktiker Deutschland GmbH

Im Gegensatz zur Entwicklung des Standorts in Dachau, mit dem sich die Marktleitung trotz wachsender Konkurrenz im näheren und weiteren Umkreis von Dachau immer noch zufrieden zeigte, kämpft die Baumarktkette seit drei Jahren mit Umsatz- und Gewinnrückgängen.

Seit Oktober 2011 wird der Konzern - nach OBI und Bauhaus die Nummer drei unter Deutschlands Baumärkten - von Thomas Fox, einem Sanierungsexperten geleitet. Für die Schwierigkeiten werden zahlreiche Gründe angegeben. Neben einer verfehlten Rabattpolitik mit den bekannten 20 % - Aktionen, die zu Lasten des Ertrags gingen, wird insbesondere ein viel zu hoher Lagerbestand sowie ein Einbruch auf den Auslandsmärkten, wie zum Beispiel in Rumänien und Griechenland, für die derzeitigen Schwierigkeiten verantwortlich gemacht. Das Ergebnis für das dritte Quartal 2011 war durch einen Umsatzrückgang von 7,3 % und Sonderaufwendungen im Rahmen des Sanierungsprogramms gekennzeichnet. Unter dem Strich verzeichnete Praktiker in den ersten neun Monaten einen Verlust von € 348 Mio.

Der Abbau der hohen Lagerbestände spülte zwar seit Mitte 2011 eine hohe Liquidität in die Kassen, ging jedoch zu Lasten des Rohertrags.

Das vom neuen Vorstand vor kurzem vorgestellte Sanierungsprogramm umfasst zahlreiche Maßnahmen. Unter anderem sollen 30 von 236 deutschen Standorten „kritisch unter die Lupe genommen werden“. Neben der Schließung von unrentablen Standorten stehen dabei auch Gespräche mit den 130 verschiedenen Vermietern über Mietkürzungen auf dem Programm. Für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen will sich der Konzern € 300 Mio. frisches Geld am Kapitalmarkt beschaffen.

Neben der Verlegung des Konzernsitzes vom saarländischen Kirkel in die Zentrale der Tochtergesellschaft Max Bahr in Hamburg ab 2013 soll auch Personal abgebaut werden. Außerdem wird der Vorstand von fünf auf drei Mitglieder verkleinert. Schließlich prüft Praktiker den Rückzug aus verschiedenen Auslandsmärkten, um so möglichst viele Verlustbringer abzustoßen. Einzig die 78 Max-Bahr-Märkte, die sich der negativen Entwicklung in 2011 entziehen konnten, sind von der Restrukturierung ausgenommen. Allerdings trägt diese Praktiker-Tochter nur gut ein Fünftel zum Ergebnis bei.

Fazit:

Wir gehen davon aus, dass durch die oben geschilderten Entwicklungen das Mietverhältnis im InCenter Dachau mit Praktiker nicht negativ belastet wird, weil sich der Standort seit Jahren positiv entwickelt.

c) Sonstige Mietverhältnisse

Optik Walter

An dieser Stelle wurde zuletzt berichtet, dass Herr Walter beabsichtigte, einen geeigneten Untermieter auf seine Fläche zu nehmen, weil für sein gesamtes Sortiment einschließlich Labor- und Nebenräumen eine kleinere Fläche ausreichend ist. Für die dabei entstehenden Umbaukosten wurde Herrn Walter [REDACTED], der in den Jahren 2010 und 2011 jeweils zur Hälfte fällig wurde. Im Gegenzug hat Herr Walter das Mietverhältnis vorzeitig um [REDACTED] zu den bisherigen Konditionen verlängert.

Mit Wirkung zum 01.06.2011 erfolgte auf Wunsch von Herrn Walter die Übertragung des Mietverhältnisses auf die Optik-Center G. Walter GmbH. Eine bonitätsmäßige Verschlechterung des Mieters ist dadurch nicht verbunden, weil Herr Walter persönlich für alle Verpflichtungen der Optik-Center G. Walter GmbH bis zur Beendigung des Mietverhältnisses einsteht. Da es Herrn Walter nicht gelungen ist, einen geeigneten Untermieter für die überschüssige Mietfläche zu finden, wird er seinen Geschäftsbereich Hörakustik erweitern und eine zusätzliche schalldichte Messkabine einbauen. So soll aus dem Optikfachgeschäft ein so genanntes Gesundheitszentrum für Augen und Ohren entstehen.

mister*lady GmbH

Im Herbst 2010 hat der Mieter die Geschäftsführung über seine Planungen informiert, die Mietfläche im InCenter an den neuesten Stand des Ladenbaukonzeptes anpassen zu wollen. Gleichzeitig sollte eine weitere Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere drei Jahre ausgeübt werden, wobei der Mieter gleichzeitig die Forderung gestellt hat, die Wertsicherung der Miete, also die vertraglich vereinbarte Anpassung an die Inflationsrate, auf die Dauer der Verlängerung auszusetzen.

Nach längeren Verhandlungen ist es der Geschäftsführung gelungen, die angebotenen Konditionen hinsichtlich der Miethöhe und der Laufzeit deutlich zu verbessern. Es konnte nämlich - analog zur ersten Verlängerung des Mietverhältnisses bis [REDACTED] - eine erneute Verlängerung um 5 Jahre vereinbart werden. Gleichzeitig einigte man sich bei der Indexregelung auf die Beibehaltung des bisherigen Modus, nach dem die Indexveränderung eine anteilige Mieterhöhung von [REDACTED] bedeutet, statt der im Mietvertrag verankerten [REDACTED]. Die hieraus resultierenden Mindereinnahmen belaufen sich jährlich auf rund T€ 2,5 und sind in Anbetracht dessen, dass für die Verlängerung des Mietverhältnisses keine weiteren Kosten entstehen, als Erfolg zu werten.

II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Eine aktuelle Mieterübersicht (Stand 01.01.2012) zeigt die folgende Tabelle.

Mieter	Fläche m ²	Laufzeit bis	Miete/Monat EUR	Anteil an Gesamtmiete
METRO Group Asset Management S. GmbH				
Praktiker Deutschland GmbH				
Optik-Center G. Walter GmbH				
Matratzen Concord GmbH				
WIRKES Dirndl Trachten & Ledermoden GmbH				
mister*lady GmbH				
DTC GmbH				
Charles Vögele Deutschland GmbH				
L & S Deutschland Schuhhandels GmbH				
expert TechnoMarkt Dachau GmbH & Co. KG				
expert TechnoMarkt Dachau GmbH & Co. KG				
Summe:	29.537,82		339.582	100 %
zusätzlich:				
Deutsche Plakat-Werbung GmbH				

Fazit:

Mit der zuvor beschriebenen Verlängerung der beiden Mietverhältnisse mit der mister*lady GmbH und der Optik-Center G. Walter GmbH konnte die Vollvermietung des InCenter mittel- bis langfristig weiter gesichert werden. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt zum Stand 01.01.2012 [REDACTED].

d) Neue Prognoserechnung 2012 - 2020

Im Zuge der Ermittlung der Ausschüttung für 2011 wurde eine neue Prognoserechnung für die Jahre 2012 – 2020 erstellt, die im Rundschreiben Nr. 25 vom 23.12.2011 erläutert wurde. Diese Prognoserechnung (abgedruckt auf der folgenden Doppelseite) beinhaltet auch die voraussichtlichen Ist-Werte des Jahres 2011. Basis für die Prognoserechnung bilden die geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere bezüglich der Entwicklung der Inflationsrate, die für die Mieterhöhungen maßgeblich ist, und der Margenerhöhung der finanzierenden Bank, die zu einer höheren Annuität führt. Zudem fließen in die Prognoserechnung Erfahrungswerte aus den ersten zehn Jahren Betriebszeit, insbesondere bei den Nebenkosten ein.

Mieteinnahmen

Abgesehen vom unvermeidbaren [REDACTED] sind die Mindereinnahmen allein auf die gegenüber der Prospektannahme niedrigere Inflationsrate, also keineswegs auf Leerstände, zurückzuführen. In den letzten Jahren bewegte sich die Inflationsrate durchschnittlich zwischen 1,5 und 2 % p. a. und lag damit deutlich unter dem Wert von 3 % p. a. in der Kalkulation. Hieraus resultiert eine Verschiebung von Mieterhöhungen, die sich natürlich besonders bei den beiden Hauptmietern METRO und Praktiker in erheblichem Maße auswirkt.

Aus Vorsichtsgründen wurde in der neuen Prognoserechnung die aktuelle Inflationsrate von 2 % bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben, so dass eine über diesem Satz liegende Inflationsrate, wie sie von einigen Wirtschaftswissenschaftlern erwartet wird, zu höheren Mieteinnahmen führen wird, als jetzt angenommen. Gleichzeitig wurde bei der Diskothek das derzeit niedrige Mietniveau fortgeschrieben.

Es besteht also noch ein gewisses Mietpotential nach oben, sofern es mittelfristig gelingt, einen Mieter zu finden, mit dem eine höhere als die bisherige Miete für die Diskothek vereinbart werden kann. Erste Gespräche wurden diesbezüglich bereits mit einem überregionalen Betreiber geführt, der sich in einem anderen Objekt der ILG als sehr zuverlässig erwiesen hat.

Insgesamt werden für den restlichen Prognosezeitraum Mindermieteinnahmen in Höhe von T€ 6.235,6 erwartet, die einer Ausschüttungskürzung von **1,74** %-Punkten pro Jahr entsprechen.

Zinseinnahmen

Bei den Zinseinnahmen wurden die Einnahmen aus dem derzeitigen Wertpapierbestand zugrunde gelegt. Bei den Festgeldanlagen wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,0 % p. a. unterstellt. Sollten es in den nächsten Jahren zu höheren Zinsen kommen, wird sich die Einnahmensituation unwesentlich verbessern, weil die unterjährig zur Verfügung stehenden Mittel eine untergeordnete Rolle spielen und bereits ein höherer Betrag als im Prospekt vorgesehen langfristig angelegt ist.

Die geringeren Zinseinnahmen entsprechen einer Ausschüttungskürzung von **0,19** %-Punkten pro Jahr.

Annuität

Die höheren Aufwendungen resultieren aus der Margenerhöhung bei den Darlehenszinsen. Die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank über eine endgültige Festlegung der Marge bis zum Ende des Prognosezeitraums werden voraussichtlich im ersten Quartal 2012 abgeschlossen sein. In der neuen Prognoserechnung ist man von einer durchschnittlichen Marge von 1,25 % ausgegangen. Die Tilgungsraten sind so bemessen, dass zum 30.12.2020 der prospektierte Wert erreicht wird. Hierbei ergeben sich also keine Abweichungen zur Prognoserechnung. Insgesamt bedeuten die höheren Annuitäten eine Kürzung der Ausschüttung von durchschnittlich **0,42** %-Punkten pro Jahr.

Reparaturen

Auch wenn es in den ersten zehn Betriebsjahren zu Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen gekommen ist, wurde in der neuen Prognoserechnung nicht vom kalkulierten Wert abgewichen. Eingesparte Beträge werden also aus Vorsichtsgründen prinzipiell nicht ausgeschüttet, sondern für künftig gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen in der Liquiditätsreserve vorgehalten.

Nebenkosten

Die bisher nachhaltig erzielten Einsparungen wurden für den zweiten 10-Jahreszeitraum der Prognoseperiode fortgeschrieben. Etwaige Erhöhungen bei der Grundsteuer können nämlich nach den mietvertraglichen Regelungen mit den beiden Hauptmietern METRO und Praktiker uneingeschränkt auf die Mieter umgelegt werden. Etwaige höhere Versicherungsaufwendungen spielen nur eine untergeordnete Rolle, weil allein beim Mietverhältnis mit Praktiker deren volle Umlage eingeschränkt ist. Da hiervon aber nur die Elementarversicherung betroffen ist, kann die Auswirkung vernachlässigt werden. Somit geht man von durchschnittlichen jährlichen Einsparungen bei den Nebenkosten aus, die einer Ausschüttung von **0,14** %-Punkten entsprechen.

Verwaltungskosten

Analog zu den niedrigeren Mieteinnahmen ergeben sich auch geringere Verwaltungskosten, weil diese 3 % der tatsächlich vereinnahmten Mieten ausmachen. Die Einsparungen entsprechen einer jährlichen Ausschüttung von **0,05** %-Punkten.

Fazit:

Insbesondere durch die niedrigere Inflationsrate und die höhere Marge bei den Zinsen wird sich in den nächsten 9 Jahren voraussichtlich eine Unterdeckung von **T€ 7.626,6** ergeben, für die Faktoren verantwortlich sind, die von uns nicht beeinflusst werden können und die nichts mit dem soliden Standort zu tun haben. Die Unterdeckung entspricht einer Ausschüttungskürzung von 19,77 %-Punkten, die in Absprache mit dem Beirat so verteilt werden soll, dass die jährlichen Ausschüttungen in den Jahren 2012-2017 jeweils 4,0 % betragen und danach auf 4,1 %, 4,2 % und 4,4 % für die Jahre 2018-2020 steigen.

Auf den beiden nachfolgenden Seiten erhalten Sie ein Übersichtsblatt mit der neuen Prognoserechnung und der sich daraus ergebenden Liquidität nach Steuern.

Prognoserechnung 2012 - 2020

Jahr	Mieten T€	Zinseinnahmen T€	Summe Einnahmen T€	Zins T€	Tilgung T€	Reparaturen T€	Nebenkosten T€
2010							
2011	4.073,8	81,1	4.154,9	2.130,8	498,0	84,0	10,0
2012	4.086,1	77,2	4.163,3	2.046,7	535,3	135,0	15,3
2013	4.195,6	67,9	4.263,5	2.007,2	575,5	135,0	15,6
2014	4.275,7	65,4	4.341,0	1.964,7	618,7	135,0	15,9
2015	4.322,3	65,4	4.387,7	1.919,0	665,1	135,0	16,2
2016	4.326,4	59,5	4.385,9	1.869,8	714,9	710,0	16,6
2017	4.448,8	38,5	4.487,3	1.817,0	769,0	210,0	16,9
2018	4.474,4	38,5	4.512,9	1.760,2	826,2	210,0	17,2
2019	4.530,7	38,5	4.569,2	1.699,2	888,2	210,0	17,6
2020	4.627,0	31,7	4.658,7	1.633,6	954,8	210,0	17,9

Liquidität nach Steuern je € 105.000 (inkl. 5% Agio)

Jahr	Steuerl. Erg. je € 105.000	Steuersatz 30 %			Steuersatz 40 %		
		Ausschüttung	Steuer	Liquidität nach Steuern	Ausschüttung	Steuer	Liquidität nach Steuern
2011	2.003	4.000	- 601	3.399	4.000	- 801	3.199
2012	2.231	4.000	- 669	3.331	4.000	- 892	3.108
2013	2.585	4.000	- 775	3.225	4.000	- 1.034	2.966
2014	2.890	4.000	- 867	3.133	4.000	- 1.156	2.844
2015	3.125	4.000	- 938	3.062	4.000	- 1.250	2.750
2016	1.752	4.000	- 525	3.475	4.000	- 701	3.299
2017	3.442	4.000	- 1.033	2.967	4.000	- 1.377	2.623
2018	3.653	4.100	- 1.096	3.004	4.100	- 1.461	2.639
2019	3.952	4.200	- 1.186	3.014	4.200	- 1.581	2.619
2020	4.354	4.400	- 1.306	3.094	4.400	- 1.742	2.658

II. Geschäftsgang der Mieter und aktuelle Informationen



Jahresabschlusskost. T€	Verwaltungskosten T€	Summe Ausgaben T€	Liquiditäts- überschuss T€	Ausschüttung T€	Ausschüttung Komplem. T€	Ausschüttung Kommanditist. T€	Liquiditäts- reserve T€	Jahr T€
							2.321,7	2010
4,8	122,2	2.849,8	1.305,1	4,00%	15,4	1.527,7	2.083,6	2011
4,9	122,6	2.859,8	1.303,5	4,00%	15,4	1.527,7	1.844,0	2012
5,0	125,9	2.864,1	1.399,4	4,00%	15,4	1.527,7	1.700,1	2013
5,1	128,3	2.867,6	1.473,4	4,00%	15,4	1.527,7	1.630,4	2014
5,2	129,7	2.870,1	1.517,6	4,00%	15,4	1.527,7	1.604,9	2015
5,3	129,8	3.446,4	939,5	4,00%	15,4	1.527,7	1.001,2	2016
5,4	133,5	2.951,7	1.535,5	4,00%	15,4	1.527,7	993,5	2017
5,5	134,2	2.953,4	1.559,5	4,10%	15,8	1.565,9	971,3	2018
5,6	135,9	2.956,5	1.612,7	4,20%	16,2	1.604,1	963,7	2019
5,7	138,8	2.960,8	1.697,9	4,40%	17,0	1.680,5	964,1	2020

Steuersatz 50 %		
Ausschüttung	Steuer	Liquidität nach Steuern
4.000	- 1.001	2.999
4.000	- 1.116	2.884
4.000	- 1.292	2.708
4.000	- 1.445	2.555
4.000	- 1.563	2.437
4.000	- 876	3.124
4.000	- 1.721	2.279
4.100	- 1.826	2.274
4.200	- 1.976	2.224
4.400	- 2.177	2.223

Bericht des Beirats über die 8. Beiratssitzung am 24.10.2011

Teilnehmer:

Herr Heinz Pabst	Beiratsmitglied
Herr Heinrich H. Seltenreich	Beiratsmitglied
Herr Günter Steinmeier	Beiratsmitglied
Herr Uwe Hauch	Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH
Herr Wolfgang Metschnabl	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH
Herr Jürgen Kraft (zeitweise)	Fondsmanager der ILG Fonds GmbH

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2010 und Ausblick auf 2011

Nach der Begrüßung der Beiratsmitglieder zur zweiten Sitzung der laufenden Amtsperiode geht Herr Hauch zunächst auf den Soll-Ist-Vergleich 2010 ein. Die bei der letzten Beiratssitzung vom 16.08.2010 für 2010 hochgerechneten Zahlen sind bis auf eine kleine negative Abweichung von T€ 8,1 per Saldo eingetroffen. Höhere Einnahmen resultierten aus der Neuvermietung der ehemaligen Vitalia-Fläche an Matratzen Concord und durch Kursgewinne aus der vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren.

Bei den Ausgaben ergaben sich negative Abweichungen durch eine höhere Annuität, weil sich die bis zum 30.09.2010 festgeschriebene Bankmarge für das 4. Quartal aufgrund veränderter Rahmenbedingungen gegenüber dem kalkulierten Wert von 65 Basispunkten auf über 130 Basispunkte erhöht hat. Höhere Reparaturaufwendungen, insbesondere auch wegen der Neuvermietung an Matratzen Concord, konnten durch zusätzliche Einsparungen bei den Nebenkosten nicht ganz ausgeglichen werden.

Die Unterdeckung bei den Mieteinnahmen war - abgesehen von dem vorübergehenden Leerstand der Vitalia-Fläche - zu 75 %, das sind T€ 300,8, darauf zurückzuführen, dass die Inflationsrate in den letzten Jahren deutlich unter dem Wert in der Prognoserechnung gelegen ist und demzufolge Mieterhöhungen später als kalkuliert vorgenommen werden konnten. Weitere T€ 125,8 betreffen die niedrigeren Mieterlöse bei der Diskothek, während höhere Mieterlöse von insgesamt T€ 12,7 durch die Plakatwerbung und den früher als zunächst angenommenen Mietzahlungsbeginn bei Matratzen Concord als Nachmieter von Vitalia kaum eine Rolle spielen.

Bei den Zinseinnahmen konnte eine höhere Unterdeckung durch die Realisierung von Kursgewinnen aus der mit dem Beirat abgesprochenen vorzeitigen Veräußerung von Wertpapieren (T€ 45,8) und zusätzliche Anlagen in längerfristigen Wertpapieren (T€ 25,8) vermieden werden. Dagegen ergab sich bei den kurzfristigen Anlagen, wie z. B. Festgeldern oder Tagesgeld, wegen des extrem niedrigen Zinsniveaus eine negative Abweichung von fast T€ 100 gegenüber der Kalkulation, in der man bei der Anlage dieser Mittel einen Zinssatz von 4,0 % p. a. angenommen hat.

Per Saldo lag die Liquiditätsreserve zum 31.12.2010 bei T€ 2.322,4 und somit um T€ 433,8 unter der Prospektvorgabe.

Hierfür waren drei Faktoren verantwortlich:

- Unterdeckung Vorjahr T€ 64,5
- Vorwegaufwand Revitalisierung T€ 221,1
- Anteilige Finanzierung der Ausschüttung T€ 148,2

Aus dem für 2011 kalkulierten Budget für Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 250 wurden im Jahr 2010 Vorwegaufwendungen von T€ 221,1 getätigt. [REDACTED]

[REDACTED] Daneben entstanden Kosten in Zusammenhang mit der Neuvermietung an Matratzen Concord und bei Optik Walter. Wie Herr Hauch hierzu näher erläuterte, standen die Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verlängerung der Mietverträge.

Nur mit dem Expert Technomarkt konnte keine vorzeitige Verlängerung des [REDACTED] hinaus vereinbart werden. Gleichwohl war der Einbau der Kühlung dringend erforderlich, weil dem Mieter die hohen Temperaturen in den heißen Sommertagen nicht länger zuzumuten gewesen waren. Ursache hierfür war, dass neuerdings sehr viel mehr Geräte angeboten werden, die Wärme abstrahlen als dies früher der Fall war. Gleichwohl stellt aus Sicht von Herrn Hauch die Klimatisierung eine sinnvolle Investition in die Zukunft dar und wird auch die Vermietbarkeit der Fläche erheblich verbessern. Nicht zuletzt hat auch der Mieter mit einer um [REDACTED] höheren monatlichen Miete einen eigenen Beitrag geleistet.

Breiten Raum nahmen die Ausführungen von Herrn Hauch zur Margenerhöhung der finanzierenden Bank aufgrund höherer Geldbeschaffungskosten ein. Während die Zinsen über den 20-jährigen Prognosezeitraum über eine Swapzinsvereinbarung bis zum 30.12.2020 bei 5,9345 % festgeschrieben sind, galt dies im Hinblick auf die Kreditmarge nur bis zum 30.09.2010. Vor Ablauf dieses Termins sah sich die Geschäftsführung einer Forderung des Konsortialführers, der Westdeutsche ImmobilienBank AG, nach einer drastischen Erhöhung der Marge gegenüber. Diese Forderung wurde mit erheblich gestiegenen Geldbeschaffungskosten im Zuge der Turbulenzen auf den Finanzmärkten begründet. Sofort eingeleitete Maßnahmen, wie etwa Verhandlungen über eine mögliche Umfinanzierung, führten zu keinem befriedigenden Ergebnis.

Einerseits sind in der heutigen Zeit nur wenige Banken überhaupt in der Lage, derartig hohe Darlehen auszureichen, andererseits ergaben sich bei anderen Banken keine günstigeren Konditionen in Bezug auf die Kreditmargen bzw. standen die Kosten einer Umfinanzierung in keinem Verhältnis zu etwaigen Einsparungen.

Die Auswirkungen der von 0,65 %-Punkten auf zunächst 1,36 %-Punkten gestiegenen Kreditmarge werden in der neuen Prognoserechnung ausführlich erläutert. Nach heutiger Einschätzung resultieren daraus im Zeitraum 2011 - 2020 voraussichtlich durchschnittlich jährliche Ausschüttungskürzungen von 0,42 %-Punkten. Eine derzeit noch nicht endgültig ausverhandelte Reduzierung auf 1,25 % würde einer Einsparung von rund T€ 250 bezogen auf den verbleibenden Prognosezeitraum entsprechen.

Die daraus resultierenden höheren Kosten bei der Annuität und die negativen Abweichungen auf der Einnahmenseite bei Miet- und Zinseinnahmen haben die Geschäftsführung veranlasst, eine neue Prognoserechnung für den Zeitraum 2012-2020 zu erstellen, die ausführlich im Geschäftsbericht 2010 erläutert werden soll. So werden sich aus heutiger Sicht im Zeitraum 2011-2020 Abweichungen zur Prognoserechnung ergeben, die einer durchschnittlichen Ausschüttungskürzung von 2,2 %-Punkten p. a. entsprechen und eine Ausschüttung von 4,0 % in den Jahren 2011-2017 bzw. von 4,1, 4,2 und 4,4 % in den Jahren 2018-2020 zulassen.

Herr Hauch führt an dieser Stelle weiter aus, dass die niedrigere Inflationsrate, die für die verspäteten Mieterhöhungen und damit die Mindermieteinnahmen hauptsächlich verantwortlich ist, mit einer höheren Kaufkraft bei den Liquiditätszuflüssen nach Steuern verbunden ist. Diese liegt - bei einer angenommenen Inflationsrate von 2 % p. a. für den restlichen Prognosezeitraum - bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio für den Zeitraum 2003 – 2020 mit € 54.446 nur um 8 % unter dem prospektierten Wert.

Auf die Kapitalbindung eingehend erwähnt Herr Hauch, dass sich trotz der Ausschüttungskürzungen in den Jahren 2008-2010 je nach Steuersatz per 31.12.2010 kaum eine Abweichung gegenüber der Prospektvorgabe ergibt. Bei einem angenommenen Steuersatz von 40 % beträgt die Abweichung lediglich € 61 bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet Herr Hauch im Vergleich zur Prospektkalkulation eine Unterdeckung von T€ 433, die einer Ausschüttungskürzung von 1,1 %-Punkten entsprechen würde. Der Beirat spricht sich aber im Einvernehmen mit Herrn Hauch dafür aus, die in den Vorjahren entstandene Unterdeckung der Liquiditätsreserve, die per 31.12.2010 T€ 434 betragen hat, sukzessive aufzuholen. Deshalb wird in Anlehnung an die neue Prognoserechnung für den Zeitraum 2012–2020 eine Ausschüttung von 4,0 % für 2011 beschlossen.

2. Mietverhältnis Praktiker

Anschließend ging Herr Hauch auf das Mietverhältnis mit Praktiker ein. Ungeachtet der derzeitigen Schwierigkeiten der zweitgrößten deutschen Baumarktkette, die aufgrund einer verfehlten Angebots- und Rabattpolitik mit erheblichen Umsatzrückgängen zu kämpfen hat, entwickelte sich der Standort in Dachau trotz erheblicher Konkurrenz in unmittelbarer und weiterer Umgebung durch neu hinzugekommene Mitbewerber erfreulicherweise positiv.

Hierzu hat auch der zuletzt durchgeführte Umbau mit einer wesentlich übersichtlicheren Regalierung und einer damit einhergehenden Straffung des Sortiments beigetragen.

Eine eingeholte aktuelle Auskunft von der Creditreform belegt, dass man bei Praktiker nach wie vor von einer guten Bonität sprechen kann. Sonderaufwendungen für den eingeschlagenen Sanierungskurs, der unter dem Stichwort „Praktiker 2013“ zu einer Neupositionierung der Marke führen soll, belasten allerdings das Ergebnis 2011 erheblich.

Der Umsatz im Jahr 2011 sollte nach den früheren Planungen das Vorjahresniveau erreichen. Jetzt wird allerdings aufgrund eines schwachen zweiten Quartals, das normalerweise den höchsten Beitrag zum Jahresergebnis beisteuert, ein Umsatzrückgang im Vergleich zum Jahr 2010 erwartet.

3. Sonstiges und Objektbesichtigung

Beim abschließenden Objektbesuch fiel bereits bei der Anfahrt auf, dass sich seit dem letzten Jahr weitere Baulücken im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ geschlossen haben. Die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben wird den Standort nach Ansicht von Herrn Hauch mittelfristig weiter stärken.

Beim Rundgang durchs Objekt wurden fast alle Fachmärkte besichtigt und Gespräche mit den Marktleitern geführt, die freilich wie in den Vorjahren keine konkreten Angaben zur Umsatzentwicklung bzw. dem wirtschaftlichen Erfolg Ihres Geschäfts gemacht haben, weil sie hierzu nicht verpflichtet sind. Dennoch wurden in den Unterhaltungen einige interessante Punkte angesprochen, aus denen indirekt Rückschlüsse über die Geschäftsentwicklung gezogen werden können bzw. sonst von Interesse sind.

Von der Besichtigung ausgenommen wurde die Diskothek, die derzeit vom Betreiber mit einem erheblichen finanziellen Aufwand komplett neu gestaltet, umgebaut und renoviert wird. Die Wiedereröffnung ist in Kürze geplant.

Der Beirat konnte sich vom gepflegten Zustand des Objekts überzeugen, das einen tadellosen Eindruck hinterließ und möchte abschließend erneut seine vollste Zufriedenheit mit der Arbeit der Fondsverwaltung zum Ausdruck bringen.

Heinz Pabst

Heinrich H. Seltenreich

Günter Steinmeier

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 36,49 % 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	14.590.928	
abzüglich Stimmenthaltungen	42.947	
= abgegebene Stimmen:	14.547.981	
davon		
genehmigt:	14.521.139	99,82 %
nicht genehmigt	26.842	0,18 %

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	14.590.928	
abzüglich Stimmenthaltungen	280.262	
= abgegebene Stimmen:	14.310.666	
davon		
genehmigt:	14.252.324	99,59 %
nicht genehmigt	58.342	0,41 %

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

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	14.590.928	
abzüglich Stimmenthaltungen	79.815	
= abgegebene Stimmen:	14.511.113	
davon		
genehmigt:	14.371.772	99,04 %
nicht genehmigt	139.341	0,96 %

Damit wurde dem Beirat Entlastung für die Beiratstätigkeit im Geschäftsjahr 2009 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	14.590.928	
abzüglich Stimmenthaltungen	582.372	
= abgegebene Stimmen:	14.008.554	
davon		
genehmigt:	13.900.713	99,23 %
nicht genehmigt	107.841	0,77 %

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

1. Bilanz zum 31.12.2010

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA	Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
1. Sachanlagen	47.739.786,79	48.937	255.645,94	256
2. Finanzanlagen			37.937.857,66	37.938
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.305.813,50	2.022	1.789.521,98	1.789
B. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Sonstige Vermögensgegenstände			39.983.025,08	
- davon mit einer Restlaufzeit von				
mehr als einem Jahr € 0,00	118.757,55	133	20.040.589,25	17.919
2. Guthaben bei Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit von				
mehr als einem Jahr € 0,00	689.391,06	484	15.967,82	13
			949.109,37	422
			20.875.577,38	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
sonstige Rückstellungen			4.681,80	5
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu				
einem Jahr € 440.720,72			29.186.616,31	29.622
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen				
und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu				
einem Jahr € 45.406,09			45.406,09	34
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu				
einem Jahr € 741.467,32			741.467,32	186
			29.973.489,72	
			50.853.748,90	51.476

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.352.488,37	4.408
2. Sonstige betriebliche Erträge	115.243,73	98
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.265.748,00	- 1.262
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 557.998,28	- 509
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.624,67	77
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>1.284.632,22</u>	- <u>1.027</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.440.978,27	1.785
8. Sonstige Steuern	- <u>70.177,04</u>	- <u>70</u>
9. Jahresüberschuss	1.370.801,23	1.715
10. Verlustvortrag	- <u>421.691,86</u>	- <u>2.137</u>
11. Bilanzgewinn/-verlust	<u>949.109,37</u>	- <u>422</u>

3. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.352.488,37	43.705,59	- 26.256,29	4.369.937,67
Zinsen und ähnliche Erträge	81.624,67	52.167,00	- 33.170,87	100.620,80
Sonstige Erträge	115.243,73	785,13	- 48.721,27	67.307,59
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	8.285,06	819.999,52	828.284,58
	<u>4.549.356,77</u>	<u>104.942,78</u>	<u>711.851,09</u>	<u>5.366.150,64</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.265.748,00	0,00	0,00	1.265.748,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.284.632,22	0,00	- 363.259,49	921.372,73
Grundsteuer	70.177,04	0,00	0,00	70.177,04
Sonstige Aufwendungen	557.998,28	33.973,92	- 30.436,01	561.536,19
bezahlte Vorsteuer	0,00	4.984,70	125.483,14	130.467,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	61.119,16	642.929,28	704.048,44
	<u>3.178.555,54</u>	<u>100.077,78</u>	<u>374.716,92</u>	<u>3.653.350,24</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>1.370.801,23</u>			
		<u>4.865,00</u>	<u>337.134,17</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>1.712.800,40</u>

4. Bestätigungsvermerk 2010

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und der Einnahmenüberschussrechnung der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau 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.

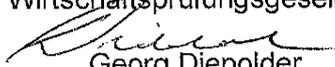
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung 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 29. Juli 2011



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Diepolder
Wirtschaftsprüfer

	2002			2003		
	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis 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. Bewirtschaftungs- phase						
Einnahmen	3.952	3.947	- 5	4.013	3.951	- 62
Ausgaben	- 2.458	- 2.427	31	- 1.668	- 1.628	40
Ausschüttung	- 1.024	- 1.031	- 7	- 2.314	- 2.186	128
ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.154	1.268	114	1.184	1.404	220

	2004			2005		
	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.184	1.404	220	1.213	1.504	291
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 193	- 193	0	- 207	- 207	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.012	3.962	- 50	4.033	3.872	- 161
Ausgaben	- 1.668	- 1.547	122	- 1.669	- 1.622	47
Ausschüttung	- 2.314	- 2.314	0	- 2.314	- 2.314	0
ZASt, SolZ, Spende	0	1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.213	1.504	291	1.263	1.440	177

	2006			2007		
	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €	Ergebnis- projektion T €	Ist- Ergebnis T €	Abweichung T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.263	1.440	177	1.450	1.484	34
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 2	- 2	0	- 1	- 7	- 6
Einnahmen	0	46	46	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.237	3.953	- 284	4.315	3.992	- 323
Ausgaben	- 1.736	- 1.641	95	- 1.738	- 1.600	138
Ausschüttung	- 2.314	- 2.314	0	- 2.314	- 2.314	0
ZASt, SolZ, Spende	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve Jahresende	1.450	1.484	34	1.712	1.555	- 157

	2008			2009		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve						
Jahresanfang	1.712	1.555	- 157	2.041	1.959	- 82
1. Investitionsphase						
Ausgaben	- 1	0	1	0	0	0
Einnahmen	0	0	0	0	13	13
2. Bewirtschaftungsphase						
Einnahmen	4.384	4.146	- 238	4.535	4.201	- 334
Ausgaben	- 1.740	- 1.620	120	- 1.744	- 1.636	108
Ausschüttung	- 2.314	- 2.122	192	- 2.353	- 2.122	231
ZAST, SolZ, Spende	0	0	0	0	- 1	- 1
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.041	1.959	- 82	2.479	2.414	- 65

	2010		
	Ergebnis- projektion	Ist- Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve	2.479	2.414	- 65
Jahresanfang			
1. Investitionsphase			
Ausgaben	0	0	0
Einnahmen	0	0	0
2. Bewirtschaftungsphase			
Einnahmen	4.615	4.152	- 463
Ausgaben	- 1.985	- 2.119	- 134
Ausschüttung	- 2.353	- 2.122	231
ZAST, SolZ, Spende	0	- 3	- 3
= Liquiditätsreserve Jahresende	2.756	2.322	- 434

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.

- zur Ausschüttung 2003:

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 6,00 % p. a. zeitanteilig ab dem Monat nach Einzahlung ihres Kapitalanteils.

VII. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2010



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

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist-Ergebnisse Beitrittsjahr				Differenz
		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	
2005		3.376	3.376	3.376	3.376	
2006		3.954	3.954	3.954	3.954	
2007		3.912	3.912	3.912	3.912	
2008		4.457	4.457	4.457	4.457	
2009		4.128	4.128	4.128	4.128	
2010		4.453	4.453	4.453	4.453	
Summe	7.477	3.074	3.074	3.074	3.074	- 4.403

Bis einschließlich 2007 sind die Steuerbescheide über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte der Fondsgesellschaft und der jeweils auf die Gesellschafter entfallenden Beträge bestandskräftig.



ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Telefon: 089 - 88 96 98 - 0
Telefax: 089 - 88 96 98 - 11
E-Mail: info@ilg-fonds.de
Internet: www.ilg-fonds.de