



Immobilien-Fonds Nr. 33

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG



I. Bericht zum Geschäftsjahr 2010	2
1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010	2
a) Erlöse und Aufwendungen	2
b) Erläuterungen zu den Abweichungen.....	2
2. Liquiditätsreserve.....	4
a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	4
b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010	4
c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	5
3. Steuerliches Ergebnis.....	6
4. Ausschüttungen.....	6
5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011	6
6. Zweitmarkt 2011	6
7. Kapitalbindung per 31.12.2010	7
II. Aktuelle Informationen.....	8
1. Geschäftsverlauf der Mieter	8
2. Mietverhältnis C & A	8
3. Mietverhältnis IPC Vermögensanlagen GmbH (Wohnung Herrengasse 9)	8
4. Vermietungsstand.....	9
III. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2009	10
IV. Bericht über die Beiratssitzung vom 06.12.2011	11
V. Konsolidierter Jahresabschluss 2010 (Fonds KG und Objekt KG).....	14
1. Bilanz zum 31.12.2010	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	15
VI. Jahresabschluss 2010 (Fonds KG)	16
1. Bestätigungsvermerk 2010	16
2. Bilanz zum 31.12.2010	17
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	18
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	19
VII. Jahresabschluss 2010 (Objekt KG).....	20
1. Bestätigungsvermerk 2010	20
2. Bilanz zum 31.12.2010	21
3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010.....	22
4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	23
VIII. Steuerliche Ergebnisse 2010	24
IX. Wirtschaftliche Ergebnisse 2010.....	25

1. Laufende Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

a) Erlöse und Aufwendungen

	Prospekt	Lt. Jahresabschluss	Differenz	
	T€	T€	Überdeckung (+)	Unterdeckung (-)
Mieteinnahmen	678,5	678,5		0,0
Mietausfallwagnis	- 13,6	- 10,5		3,1
Sonstige Einnahmen	4,7	0,1	-	4,6
= Einnahmen	669,6	668,2	-	1,4
Annuität	158,2	159,9	-	1,7
Reparaturaufwand	7,2	1,7		5,5
Nebenkosten	14,2	12,1		2,1
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,0	5,0		0,0
Verwaltungskosten	20,4	20,4		0,0
Sonstige Kosten	-	1,2	-	1,2
= Ausgaben	205,0	200,2		4,8
Einnahmendifferenz			-	1,4
Ausgabendifferenz				4,8
= Ergebnis aus laufender Rechnung				3,4
Ausschüttungen	392,8	392,8		-
= Ergebnis gesamt				3,4

Informatorisch: Darlehensstand 31.12.	4.800,0	4.800,0	0,0
---------------------------------------	---------	---------	-----

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

b) Erläuterungen zu den Abweichungen

Mietausfallwagnis: T€ + 3,1 (Einsparung)

In der Prognoserechnung war ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis von 2 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es handelt sich hierbei um eine kalkulatorische Einnahmenminderung. Im Jahr 2010 kam es zu Mietausfällen aufgrund der Insolvenz des Mieters Mäc Geiz. Hieraus resultieren Forderungsverluste in Höhe von T€ 10,5. Es handelt sich hierbei um Mietausfälle bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Die Forderungen wurden im Rahmen des Insolvenzverfahrens geltend gemacht. Aufgrund des Einstiegs von NKD in das Mietverhältnis von Mäc Geiz kam es zu keinen weiteren Mietverlusten.

Sonstige Einnahmen: T€ - 4,6 (Minderertrag)

Bei den sonstigen Einnahmen handelt es sich um Zinseinnahmen und periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1. Hiermit wurden die angefallenen Kosten des Geldverkehrs sowie die Kapitalertragsteuer saldiert. Es kam zu Mindereinnahmen aufgrund des derzeit gegenüber der Prognoserechnung geringeren Zinsniveaus sowie der Tatsache, dass längerfristige Festgelder aufgrund der während des Jahres 2010 erfolgten Abrechnung des Kaufpreises erst in 2010 längerfristig angelegt werden konnten. Durch diese zwischenzeitlich erfolgten Anlagen werden die Mindereinnahmen in den folgenden Jahren geringer ausfallen, jedoch abhängig vom Zinsniveau weiter bestehen.

Annuität: T€ -1,7 (Mehraufwand)

Der Mehraufwand im Bereich der Annuität resultiert aus im Vergleich zur Prognoserechnung leicht erhöhten Zinszahlungen. Diese beruhen darauf, dass der Zins auf Basis der tatsächlichen Anzahl an Tagen pro Jahr vertragsgemäß berechnet wird und nicht wie in der Prognose auf Basis eines Jahres mit 360 Tagen. Die sich hieraus ergebenden geringen Mehraufwendungen werden auch in den Folgejahren in ähnlichem Umfang anfallen.

Reparaturaufwand: + T€ 5,5 (Einsparung)

Für laufende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden 0,10 % p.a. des unterstellten Neubauwertes der Gebäude während der Gewährleistungsfrist bis zum 31.12.2012 angesetzt. Ab 2013 erhöht sich der angesetzte Wert auf 0,20 % p.a. Tatsächlich lagen die angefallenen Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen unter diesem Betrag. Bei den durchgeführten Maßnahmen handelt es sich um die Neuanbringung eines Geländers am Aufgang zur Geschäftseinheit Reno sowie um den Ersatz von Außenleuchten.

Nebenkosten: + T€ 2,1 (Einsparung)

Die Nebenkosten werden weitgehend von den Mietern nach der Betriebskostenverordnung getragen. Bei einigen Mietern sind anteilig Grundsteuer und Versicherung jedoch nicht umlagefähig. Der nicht umlagefähige Teil der Nebenkosten verbleibt beim Vermieter. In der Prognoserechnung wurden hierfür im Jahr 2010 T€ 14,2 angesetzt. Der tatsächliche Betrag lag mit T€ 11,6 darunter. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht alle Nebenkostenabrechnungen durch die Mieter final akzeptiert wurden. Auf Basis übermittelter Kopien aller Belege sowie der angestellten Berechnungen prüfen zahlreiche Mieter jedes Jahr die Abrechnung der Betriebskosten. Da diese jedoch auch im Vorjahr bis auf sehr geringe Anpassungen akzeptiert wurde, gehen wir von keiner größeren Abweichung aus.

Im Bericht zum Geschäftsjahr 2009 wurde im Bereich der Nebenkosten eine Einsparung in Höhe von T€ 7,1 als vorläufige Einsparung ausgewiesen. Die Vorläufigkeit beruhte darauf, dass es sich bei der in der Abrechnung angesetzten Grundsteuer noch nicht um den endgültigen Betrag handelte. Nach Fertigstellung der Stad-Galerie wurde im Jahr 2011 die Grundsteuer neu festgesetzt. In der Abrechnung für das Jahr 2009 wurde noch der damalige Grundsteuerbescheid der Stadt Eschwege basierend auf der Grundstücks- und Gebäudesituation vor Errichtung der Stad-Galerie angesetzt. In 2011 wurde folglich die Grundsteuer rückwirkend für die Jahre 2009 und 2010 nachträglich korrigiert. Die Mieter waren hierüber entsprechend in Kenntnis gesetzt, so dass auch für das Jahr 2009 die erhöhte Grundsteuer nachträglich größtenteils auf die Mieter umgelegt werden konnte. Die im Bericht zum Geschäftsjahr 2010 angesetzte vorläufige Einsparung von T€ 7,1 wurde hierdurch auf T€ 0,5 reduziert. Die beim Eigentümer verbleibenden Nebenkosten lagen somit auch weiterhin geringfügig unter dem hierfür angesetzten Prognosewert.

Sonstige Kosten: -T€ 1,2 (Mehraufwand)

Bei den sonstigen Aufwendungen handelt es sich um unvorhergesehene Aufwendungen für Rechtsberatungsleistungen im Zuge der Verfolgung der Interessen der Gesellschaft im Insolvenzverfahren mit dem Mieter Mäc Geiz. Zudem beteiligt sich die Stad-Galerie an der Initiative Stadtmarketing Eschwege, welche das Ziel hat, den Einkaufsstandort Eschwege zu fördern. Hierfür entrichtet die Gesellschaft einen jährlichen Beitrag in Höhe von € 240.

Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich ein positives Bild aus der laufenden Rechnung. Geringere als prognostizierte Zinseinnahmen sowie sonstige Kosten konnten durch Kosteneinsparungen im Bereich der Reparaturen und Nebenkosten sowie eines teilweise nicht angefallenen Mietausfallwagnisses überkompensiert werden. Es ergibt sich somit ein positives Ergebnis in Höhe von T€ 3,4.

2. Liquiditätsreserve

a) Ermittlung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

	Lt. Prospekt	Lt. Jahresabschluss	Differenz
	T€	T€	T€
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	100,0	180,7	+ 80,7
+ Summe Einnahmen	669,6	668,2	- 1,4
- Summe Ausgaben	205,0	200,2	+ 4,8
= Liquidität vor Ausschüttung	564,6	648,7	+ 84,1
- Ausschüttung 2010	387,0	387,0	0,0
- Ausschüttung andere Gesellschafter	5,8	5,8	0,0
= Liquiditätsreserve zum Jahresende	171,8	255,9	+ 84,1

b) Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2010

Aus der beiliegenden konsolidierten Bilanz (Abschnitt V) zum 31.12.2010 können Sie die vorstehende Liquiditätsreserve aus folgenden Bilanzpositionen teilweise entwickeln:

	T€	T€
1. Finanzanlagen	--	--
2. Umlaufvermögen		
- Guthaben bei Kreditinstituten	275,4	
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,3	
- Sonstige Vermögensgegenstände	0,7	277,4
Gesamt		277,4
3. Rückstellungen	26,8	26,8
4. Andere Verbindlichkeiten		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,2	
- sonstige Verbindlichkeiten	25,2	38,3
5. Rechnungsabgrenzungsposten		
Gesamt		65,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.		212,3

Die Differenz zur ermittelten Liquiditätsreserve in Höhe von € 43,6 beruht auf einer noch zu erbringenden Kapitaleinzahlung der Altgesellschafter sowie einer in der Ermittlung der Liquiditätsreserve bereits berücksichtigten Nachzahlung an Betriebskosten durch die Mieter, welche erst in 2011 berechnet werden konnte. Die Differenz wird sich in den folgenden Jahren auflösen.

c) Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

Guthaben bei Kreditinstituten: T€ 275,4

Das Guthaben besteht bei der Sparkasse Werra-Meisner, Eschwege.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 1,3

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009. Diese wurden zwischenzeitlich beglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 0,7

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um Ansprüche gegen die Stadtwerke Eschwege sowie die Fa. Techem Energy Services GmbH, welche die Ermittlung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten vornimmt, aus der Abrechnung des Jahres 2010.

Rückstellungen: T€ 26,8

Bei den Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückzahlungen an die Mieter, resultierend aus der Nebenkostenabrechnung des Jahres 2010. Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der Nebenkostenabrechnung 2010 die neu festgesetzte Grundsteuer für das Jahr 2010 und 2009 abgerechnet wurde, kam es wie bereits zuvor erwähnt zu keiner Rückerstattung an die Mieter, sondern zu einer Nachzahlung. Die Rückstellungen wurden entsprechend in 2011 aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 13,2

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus den laufenden Betriebskosten, welche im Monat Dezember 2010 entstanden sind, sowie Kosten des Jahresabschlusses 2010.

Sonstige Verbindlichkeiten: T€ 25,2

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um eine Verbindlichkeit gegenüber dem Altgesellschafter, Herr Uwe Jantz, welche im Zuge der endgültigen Kaufpreisabrechnung mit der zuvor erwähnten noch zu erbringenden Kapitaleinzahlung zu verrechnen ist.

3. Steuerliches Ergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 durch die beauftragte CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, fand im Juni 2011 statt. Die Bestätigungsvermerke wurden uneingeschränkt am 30.06.2011 erteilt. Bezogen auf eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio beträgt das anteilige steuerliche Ergebnis für das Jahr 2010

€ 3.286,22

Im Prospekt wurde für das steuerliche Ergebnis im Jahr 2010 ein Gewinn von € 3.652 bei einer Beteiligung von € 100.000 angegeben. Das tatsächliche steuerliche Ergebnis gemäß Steuererklärung - jedoch vor einer evtl. später folgenden Betriebsprüfung - weicht hiervon ab. Hintergrund der Abweichung ist insbesondere die höhere Gebäudeabschreibung aufgrund des anders gewählten Ansatzes für den Grundstückswert. Wir weisen darauf hin, dass das steuerliche Ergebnis im Rahmen einer zu einem späteren Zeitpunkt stattfindenden Betriebsprüfung ggfs. nachträglich zu korrigieren ist. Dies kann ggfs. zu einer nachträglichen Steuerforderung führen.

4. Ausschüttungen

Sämtliche Ausschüttungen erfolgten plangemäß. Die Ausschüttung lag bei 6,25 % p.a. und wurde monatlich zur Auszahlung gebracht.

5. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2011

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

€ 69.716.

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

6. Zweitmarkt 2011

Die ILG hat einen fondsübergreifenden Zweitmarkt organisiert. Per E-Mail erhalten Interessenten die jeweils vorliegenden Verkaufsangebote. Für diesen E-Mail-Newsletter können sich Interessierte gerne auf der Homepage der ILG unter www.ilg-fonds.de eintragen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Gesellschaftsanteile der Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. KG (ILG Fonds Nr. 33) veräußert.

7. Kapitalbindung per 31.12.2010

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

	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	Steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- satz	Steuer- zahlung (-) erstattung (+)	Gebundenes (-) Freies Kapital (+)	Prospekt	Abweichung zum Prospekt
Jahr	€	€	%	€	€	€	€
2009	-105.000						
2009	4.688	-3.413	45	1.536	-98.776		
2010	6.250	3.286	45	-1.479	-94.005		
Gesamt	-94.062	-127	45	-57	-94.119	-94.643	524
			30	-38	-94.100	-94.456	356

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

Bei der Ausschüttung und der Berechnung des steuerlichen Ergebnisses im Jahr 2009 wird ein Einzahlungszeitpunkt zum 31.03.2009 unterstellt.

1. Geschäftsverlauf der Mieter

In regelmäßigen Abständen werden die Mieter der Stad-Galerie informell über den Geschäftsverlauf befragt. Hieraus ergab sich ein weitgehend zufriedenes Gesamtbild. Durch die Eröffnung der Schloss-Galerie Eschwege im November 2010 (Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Hauses) konnte insgesamt die Frequenz in der Innenstadt von Eschwege gesteigert werden. Hiervon profitieren insbesondere auch die Textil-Anbieter, z.B. C & A. Einzig der Mieter NKD erwähnte, dass er den Planumsatz für die Filiale in der Stad-Galerie noch nicht erreicht hat. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der Eröffnung von NKD Ende November 2010 zu sehen. NKD ist neu am Standort Eschwege und muss sich hier erst etablieren. In der Regel dauert es zwischen 12 und 36 Monaten, bis neu an einem Standort eröffnende Einzelhändler ihre Zielumsätze erreichen. Besonders positiv war die Rückmeldung von RENO. Die Filiale in der Stad-Galerie ist demnach die Nr. 2 in der Region, welche 30 Filialen umfasst.

2. Mietverhältnis C & A

C & A betreibt in der Stad-Galerie auf fast 1.300 m² ein zweigeschossiges Textilgeschäft und ist damit der größte Mieter der Stad-Galerie. Das Mietverhältnis besteht mit der C & A Mode KG, Düsseldorf. Dieses hat eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren bis zum 15.02.2018. Gemäß Mietvertrag besteht für den Mieter jedoch ein Sonderkündigungsrecht zum 15.02.2013, sofern der Nettoumsatz im 4. Mietjahr nach der Eröffnung € 2.300.000 unterschreitet.

Zur Absicherung der Ausübung des Sonderkündigungsrechts von C & A wurde von den Altgesellschaftern der Objekt KG eine Bankbürgschaft in Höhe von € 190.000 (rd. 1 Jahresmiete) gestellt, um Kosten, wie z.B. Maklerkosten für Untervermietung oder Umbaukosten und/oder Mietdifferenzen aus einer Nachvermietung bis zum Auslauf des 10-jährigen Mietvertrags auszugleichen.

Nach Auskunft von C & A sind die Umsätze in der Stad-Galerie in Eschwege zufriedenstellend. Genaue Umsatzangaben liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen eines Jahresgesprächs zwischen der ILG und C & A Düsseldorf wurde angesprochen, unter welchen Bedingungen sich der Mieter einen Wegfall des Sonderkündigungsrechts vorstellen könnte. Dies wurde vor dem Hintergrund eines am 06.10.2011 eröffnenden Adler-Modemarktes in der Innenstadt von Eschwege bereits im Juni 2011 angesprochen. In der Folge konnte eine Einigung mit C & A erzielt werden, dass bei Leistung eines Zuschusses in Höhe von € 65.800 (entspricht vier Nettomonatsmieten) im Zuge eines Mietvertragsnachtrages ein Wegfall des Sonderkündigungsrechts vereinbart werden kann. Gleichzeitig erklärten sich die Altgesellschafter vor dem Hintergrund der oben dargestellten Bürgschaft bereit, die Hälfte dieses Zuschusses zu tragen. Im Juni 2011 wurde ein Mietvertragsnachtrag mit C & A geschlossen, wonach das Sonderkündigungsrecht zum 15.02.2013 entfällt. Das Mietverhältnis läuft nun fest bis zum 15.02.2018. Der Objektgesellschaft sind hierdurch Kosten in Höhe von € 32.900 zzgl. MWSt. entstanden. Hierdurch konnten die Mieten des größten Mieters gesichert werden.

3. Mietverhältnis IPC Vermögensanlagen GmbH (Wohnung Herrengasse 9)

Die Altgesellschafterin IPC Vermögensanlagen GmbH hat im Zuge einer Mietgarantie eine Wohnung in der Herrengasse 9 von 87 m² bis zum 31.12.2011 angemietet. Diese Wohnung wurde an die Familie Di Milo weitervermietet. Im Zuge des Auslaufens der Anmietung durch die IPC wurde ein neuer gleichlautender Mietvertrag mit der Familie Di Milo abgeschlossen. Dieser ist ab dem 01.01.2012 gültig. Die Mietkonditionen bleiben hierbei unverändert.

4. Vermietungsstand

Der Vermietungsstand der Stad-Galerie ist unverändert bei 100 %. Nachfolgende Liste gibt einen Überblick über alle bestehenden Mietverhältnisse (Stand 31.12.2011):

Mieter	Laufzeit bis	Fläche m ²	Miete	Miete	Miete/Jahr	
			m ² /Monat €	Monat €	€	in %
C&A	15.02.2018	1.291,5	12,74	16.450	197.400	29,1
Sparkasse	31.12.2023	500,3	22,61	11.312	135.741	20,0
Jeans Fritz	31.12.2017	408,3	18,12	7.400	88.800	13,1
RENO (1) (2)	31.12.2018	527,5	9,48	5.000	60.000	8,8
NKD	17.09.2018	424,0	10,61	4.500	54.000	8,0
Bijou Brigitte	01.09.2018	86,8	32,53	2.825	33.900	5,0
Anke Luther	31.12.2017	39,7	23,95	950	11.400	1,7
BKK	01.09.2013	220,9	4,53	1.000	12.000	1,8
Summe Handel/Dienstleistung		3.499,1		49.437	593.241	87,4
IPC Vermögensanlagen GmbH	31.12.2018	254,7	12,50	3.183	38.198	5,6
IPC Vermögensanlagen GmbH	31.12.2013	183,5	12,40	2.275	27.300	4,0
CDU	23.10.2013	98,0	4,08	400	4.800	0,7
Herr Dinckol		92,0	2,72	250	3.000	0,4
Fam. Di Milo		87,0	4,60	400	4.800	0,7
GETECnet	31.12.2027			600	7.200	1,1
Summe Büro/Wohnen/Sonstiges		715,1		7.108	85.298	12,6
Summe		4.214,2		56.545	678.539	100,0

(1) Vertragslaufzeit 10 Jahre, jedoch Sonderkündigungsrecht zum 24.08.2013. Bedingung ist allerdings, dass der Nettumsatz im 4. Mietjahr nach Eröffnung € 400.000 unterschreitet.

(2) Mindestmiete € 60.000, Umsatzmiete 6 % bei Umsatz von mehr als € 1.000.000 p.a.

Termin: 06.12.2011, 14 Uhr
Ort: Büroräume ILG Fonds GmbH, München
Teilnehmer: Herr Kauschinger
Herr Schmeißer
Herr Lauerbach, ILG
Herr Kraft, ILG
entschuldigt abwesend Herr Behm

Zu Beginn der Sitzung wurde der Beirat durch Herrn Lauerbach begrüßt. Im Anschluss daran stellte Herr Lauerbach die Agenda der Beiratssitzung vor.

Tagesordnungspunkt 1:
Bericht zum Geschäftsjahr 2010

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist positiv. Es führt in der Summe zu einer Liquiditätsmehrung im Vergleich zur Prognose in Höhe von T€ 3,4.

Während das Mietausfallwagnis trotz Mietausfällen aufgrund der Insolvenz von Mäc-Geiz nicht vollständig ausgeschöpft wurde (Überdeckung von T€ 3,1), ergab sich im Bereich der sonstigen Einnahmen eine Unterdeckung von T€ 4,6. Diese resultiert aus geringeren Zins-einnahmen im Vergleich zur Prognose, welche auf deutlich niedrigere als vorhergesagte Kapitalmarkt-zinsen zurückzuführen sind. Weitere Details zur Entwicklung dieser Position wurden unter Tagesordnungspunkt 3 (Prognose Geschäftsjahr 2011) erläutert.

In der Summe ergab sich im Bereich der Einnahmen eine Unterdeckung in Höhe von T€ 1,4. Im Bereich der Ausgaben hingegen ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 4,8, welche im wesentlichen auf nicht ausgeschöpfte Reparaturkosten und Nebenkosten zurückzuführen ist.

Bei der Annuität ergab sich eine leichte Unterdeckung in Höhe von T€ 1,7, welche auf unterschiedliche Berechnungsansätze des Zinses durch die Bank im Vergleich zur Prognoserechnung zurückzuführen ist (365 Zinstage anstatt 360 Zinstage). Auch in den Folgejahren werden ähnliche Differenzen im Bereich der Annuität auftreten. Im Ergebnis ergab sich jedoch in der laufenden Rechnung eine Überdeckung in Höhe von T€ 3,4.

Die Ausschüttungen waren im Jahr 2010 prognosegemäß bei 6,25 %.

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft nach Abschluss des Geschäftsjahres 2010 stellt sich positiv dar. Aufgrund des positiven laufenden Ergebnisses verfügt die Gesellschaft im Vergleich zur Prognose über eine um T€ 84,1 höhere Liquiditätsreserve. Die gesamte Liquidität der Gesellschaften zum 31.12.2010 beträgt T€ 255,9.

Der Beirat teilt die Einschätzung der ILG, diese Liquidität im Fonds zu belassen.

Tagesordnungspunkt 2:
Allgemeine Informationen zu den Mietverhältnissen und dem Geschäftsverlauf der Mieter

Mit dem Ankermieter C & A (größter Mieter des ILG Fonds 33 mit 29,1 % der Mieten) konnte eine Vereinbarung über den Wegfall des vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechts nach 5 Jahren erzielt werden. Der Mietvertrag räumte C & A ein Sonderkündigungsrecht nach Ablauf des 5. Mietjahres für den Fall ein, dass der Nettoumsatz im 36. – 47. Monat nach Eröffnung (11/2010 – 10/2011) € 2,3 Mio. nicht überschreitet. Zur Absicherung negati-

ver Folgen aus der Ausübung des Sonderkündigungsrechts lag eine Bürgschaft der Altgesellschafter über € 190.000 vor. Im Juni 2011 erhielt die ILG die Information über die anstehende Eröffnung eines Adler Modemarktes im Stad in unmittelbarer Nähe des Fondsobjekts. Diese Information lag zu diesem Zeitpunkt C & A vermutlich noch nicht vor. Informationen über den von C & A erwirtschafteten Umsatz lagen der ILG zu diesem Zeitpunkt nicht vor, da C & A nicht verpflichtet ist, diese zu melden. Im Rahmen eines jährlichen Mietergesprächs wurde über den möglichen Wegfall des Sonderkündigungsrechts gesprochen. Es wurde in der Folge noch im Juni 2011 vereinbart, dass das Sonderkündigungsrecht gegen eine einmalige Sonderzahlung an C & A in Höhe von € 65.800 zzgl. USt. (entspricht 4 Nettomonatsmieten) wegfällt. Dies wurde in einem Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart. Gleichzeitig wurde mit den Altgesellschaftern eine Beteiligung an diesen Kosten in Höhe von 50 % vereinbart. Die „Belastung“ des Fonds beläuft sich somit auf netto € 32.900. Mit dieser Übereinkunft wurden die Mieten des Ankermieters C & A bis zum 15.02.2018 gesichert. Die entstehenden Kosten sind durch die „Überliquidität“ gedeckt. Der Beirat begrüßte dieses Vorgehen.

Eine weitere Veränderung im Bereich der Mieter ergab sich bei einer Wohnung in der Herrengasse 9. Diese wurde bis zum 31.12.2011 durch die IPC Vermögensanlagen GmbH im Zuge einer Art Mietgarantie angemietet. Der derzeitige Untermieter ist die Familie De Milo. Zum 01.01.2012 wird das Mietverhältnis auf die Familie De Milo zu identischen Konditionen umgestellt. Dies ist bereits vertraglich vereinbart.

Dem Beirat wurde darüber hinaus über den aktuellen Stand des Insolvenzverfahrens MäcGeiz berichtet. Das Insolvenzverfahren wurde am 01.08.2010 eröffnet. Im Rahmen des Verfahrens wurden Forderungen in Höhe von € 18.336 angemeldet. Das Verfahren wird durch den Rechtsanwalt Kemmerling betreut. Aktuell gibt es jedoch keine Neuerungen.

Im Vorfeld der Beiratssitzung wurde von den Hauptmietern der Geschäftsverlauf abgefragt. Von Seiten RENO wurde vermeldet, dass die Filiale in der Stad-Galerie die Nr. 2 der Region in Punkto Umsatz ist. Die Region umfasst insgesamt 30 Filialen und stellt angabegemäß eine der stärksten Regionen von RENO Deutschland dar. Vor dem Hintergrund des bestehenden Sonderkündigungsrechts von RENO, welches ebenfalls abhängig vom erzielten Umsatz im 4. Mietjahr ist, wurde diese Information sehr begrüßt. Es ist daher derzeit nicht davon auszugehen, dass RENO das Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des 5. Mietjahres in Anspruch nehmen kann.

Die Mieter C & A und NKD haben ebenfalls gute Umsätze gemeldet. C & A bestätigte, dass sich die Attraktivität der Innenstadt von Eschwege durch die Eröffnung der Schloss-Galerie und des Adler Modemarktes gesteigert und beides keine negativen Auswirkungen auf die Umsätze gehabt habe.

Tagesordnungspunkt 3: Prognose zum Geschäftsjahr 2011

Es wird davon ausgegangen, dass auch das Geschäftsjahr 2011 prognosegemäß verläuft. Die Mieten wurden durch alle Mieter gezahlt. Das Mietausfallwagnis wird voraussichtlich nicht beansprucht werden. Negative Abweichungen gibt es erneut im Bereich der Zinsanlagen. Die Zinsanlagen erfolgten zwischen 1,15 und 1,47 % p.a. und liegen damit weiterhin deutlich unter dem Prognosewert von 3,75 % p.a. für langfristige Anlagen bzw. 3,00 % p.a. für kurzfristige Anlagen. Die weiteren Kosten im Bereich von Reparaturen und Nebenkosten liegen unter bzw. im Plan. Sonderbelastungen ergeben sich lediglich aufgrund der vorerwähnten Einmalzahlung an C & A. Alle Ausschüttungen erfolgen monatlich und plangemäß. Die Liquiditätsreserve zum 31.12.2011 wird voraussichtlich T€ 50 – 55 über Plan liegen.

Von Seiten des Beirats wurde angefragt, wann erste Mietverhältnisse auslaufen und ob hier bereits im folgenden Geschäftsjahr Maßnahmen zu ergreifen sind. Hierzu wurde erläutert,

dass die ersten Mietverhältnisse im Jahr 2013 auslaufen. Es handelt sich hierbei um die Büros BKK, IPC und CDU, welche in Summe 6,5 % der Jahresmieten umfassen. Hier werden wir mit den entsprechenden Mietern frühzeitig Gespräche über eine Verlängerung der Mietverhältnisse führen. Das durch die IPC Vermögensanlagen GmbH bis zum 31.12.2013 angemietete Büro ist derzeit an ein Architekturbüro untervermietet. Bei Auslaufen des Mietverhältnisses der IPC und Übernahme des Architekturbüros in ein direktes Mietverhältnis könnten sich Abschläge in der Miete ergeben (die derzeit durch das Architekturbüro gezahlte Miete ist nicht bekannt). Es ist jedoch derzeit nicht davon auszugehen, dass etwaige Abschläge den Rahmen des Mietausfallwagnisses übersteigen. Nichts desto Trotz wird die ILG entsprechende Gespräche frühzeitig, d.h. zu Beginn des Jahres 2013 einleiten. Für das Geschäftsjahr 2011 und 2012 sind jedoch keine wesentlichen Entwicklungen zu erwarten.

Der Beirat befürwortet die vorerwähnten durchgeführten Maßnahmen und dankt der ILG für ihre Darstellungen und die erbrachten Betreuungsleistungen.

gez.

Josef Kauschinger

Beirat des ILG Fonds 33

gez.

Markus Schmeißer

Beirat des ILG Fonds 33

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€
1. Umsatzerlöse	733.661,46
2. sonstige betriebliche Erträge	525,88
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 242.843,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 109.478,14
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	629,47
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- <u>159.945,88</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 222.549,79
8. sonstige Steuern	- <u>1.560,54</u>
9. Jahresfehlbetrag	- 220.989,25
10. Verlustvortrag	- <u>1.447.367,59</u>
11. Bilanzverlust	- <u><u>1.226.378,34</u></u>

1. 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 Beteiligungsfonds 33 Eschwege GmbH & Co. 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 21. Juni 2011



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 16.898,54	- 1.251
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199,03	0
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	- <u>46</u>
4. Jahresfehlbetrag	- 16.699,51	- 1.297
5. Verlustvortrag	- <u>1.298.411,88</u>	- <u>1</u>
6. Bilanzverlust	- <u>1.315.111,39</u>	- <u>1.298</u>

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199,03	0,00	0,00	199,03
AUFWENDUNGEN				
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.898,54	638,44	3.427,60	14.109,38
Jahresfehlbetrag nach Bestandsvergleich	- 16.699,51	-	-	
		638,44	3.427,60	
Verlust nach Einnahmenüberschuss- rechnung				- 13.910,35

1. 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 Beteiligungsobjekt Eschwege GmbH & Co. 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.

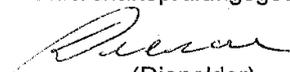
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 30. Juni 2011



Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

2. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA	Vorjahr		PASSIVA	
	€	T€	€	T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GEZEICHNETE KAPITAL		312		
	312.000,00			
B. ANLAGEVERMÖGEN Sachanlagen	9.247.319,00	9.430		
C. UMLAUFVERMÖGEN				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	1.253,82	0		
2. Forderungen gegen Gesellschaftler - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	0,00	66		
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	721,14	14		
4. Guthaben bei Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00	181.841,51	118		
			183.816,47	
A. EIGENKAPITAL				
1. Komplementärkapital	0,00		0,00	0
2. Kommerziellkapital	5.616.000,00		5.616.000,00	5.616
3. Ausschüttungen	-		310.705,69	-405
4. sonstige Entnahmen	-		202,11	0
5. Bilanzgewinn/-verlust	86.733,05		4.893.825,25	-149
			24.380,00	28
B. RÜCKSTELLUNGEN sonstige Rückstellungen				
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00			4.800.000,00	4.800
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 9.795,15			9.795,15	13
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 23.165,07			25.185,07	97
			9.753.135,47	10.000
			9.753.135,47	10.000

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	733.661,46	709
2. sonstige betriebliche Erträge	525,88	14
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 242.843,00	- 243
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 92.579,60	- 195
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	430,44	6
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 159.945,88	- 399
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	239.249,30	- 108
8. Sonstige Steuern	- 1.560,54	- 1
9. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	237.688,76	- 109
10. Verlustvortrag	- 148.955,71	- 40
11. Bilanzgewinn/ -verlust	88.733,05	- 149

4. Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2010 €	zum 31.12.2010 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	733.661,46	0,00	9.790,16	743.451,62
Zinsen und ähnliche Erträge	430,44	5.384,80	0,00	5.815,24
Sonstige Erträge	525,88	0,00	0,00	525,88
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	0,00	102.799,97	102.799,97
	<u>734.617,78</u>	<u>5.384,80</u>	<u>112.590,13</u>	<u>852.592,71</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	242.843,00	0,00	0,00	242.843,00
Grundsteuer	1.560,54	0,00	0,00	1.560,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.945,88	0,00 -	179,03	159.766,85
Sonstige Aufwendungen	92.579,60 -	6.624,13 -	7.390,57	78.564,90
bezahlte Vorsteuer	0,00 -	282,51	7.533,64	7.251,13
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	10.087,65	88.836,83	98.924,48
	<u>496.929,02</u>	<u>3.181,01</u>	<u>88.800,87</u>	<u>588.910,90</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>237.688,76</u>			
		<u>2.203,79</u>	<u>23.789,26</u>	
Gewinn nach Einnahmen- Überschuss-Rechnung				<u>263.681,81</u>

VIII. Steuerliche Ergebnisse 2010



Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine Beteiligung von € 100.00,00 (zzgl. 5 % Agio) und unterstellen eine Einzahlung des Gesellschaftsanteils zum 31.03.2009.

Jahr	Ergebnis lt. Prospekt	Ist –Ergebnis		Differenz
		lt. Betriebsprüfung (1)	lt. Steuerbescheid (2)	
	€	lt. Steuererklärung (3)	€	€
2009	- 2.395	- 3.413	(2)	+ 1.018
2010	3.652	3.286	(3)	-366
Summe	1.257	- 127		- 1.384

	2009			2010		
	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung	Ergebnis- projektion	Ist Ergebnis	Abweichung
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Liquiditätsreserve Jahresanfang	8,1	34,6	26,5	100,0	180,7	80,7
+ Einnahmen	665,9	682,9	17,0	669,6	668,2	-1,4
- Ausgaben	323,1	238,3	- 84,8	205,0	200,2	4,8
- Ausschüttung	250,9	298,4	47,5	392,8	392,8	0,0
= Liquiditätsreserve Jahresende	100,0	180,7	80,7	171,8	255,9	84,1







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