



Immobilien-Fonds Nr. 29

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

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



I. Zusammenfassung.....	4
II. Bericht zum Geschäftsjahr 2013	6
1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose.....	6
2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013.....	10
3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt	13
4. Steuerliches Ergebnis 2013	14
5. Ausschüttung 2013	14
6. Kapitalbindung zum 31.12.2013.....	15
7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014	17
III. Aktuelle Informationen zum Fondsobjekt.....	18
1. Allgemeines	18
2. Geschäftsverlauf der Mieter	18
3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten.....	23
4. Vermietungsstand 100% per 01.03.2015	25
IV. Prognoserechnung zum Geschäftsjahr 2014	26
V. Bericht des Beirates 2013	28
VI. Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012	31
VII. Jahresabschluss 2013 der Fondsgesellschaft	33
VIII. Wirtschaftliche Ergebnisse 2002 - 2013.....	37
IX. Steuerliche Ergebnisse 2000 - 2013	41

Das Jahr 2013 im Überblick

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand beträgt 100%.

Mieteinnahmen ¹⁾	Soll in T€	Ist in T€
2013 (gemäß Prognose)	4.195,6	4.047,9
2013 (gemäß Prospekt)	4.759,6	4.047,9
2012 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	8.281,7	8.137,1
2002 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	50.912,3	47.603,0

¹⁾ Nach Abzug Mietausfallwagnis

Liquiditätsreserve	Soll in T€	Ist in T€
Stand zum 31.12.2013 (gemäß Prognose)	1.700,2	1.585,0

Darlehen	Soll in T€	Ist in T€
Darlehenstand zum 31.12.2013	27.577,8	27.577,8
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prognose)	575,5	575,5
Tilgungsleistung 2013 (gemäß Prospekt)	575,5	575,5
2012 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	1.111,0	1.111,1
2002 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	4.983,4	4.983,1

Ausschüttung	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	4,0	4,0
2013 (gemäß Prospekt)	6,1	4,0
2012 – 2013 (kumuliert gemäß Prognose)	8,0	8,0
2002 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	69,5	61,5

Steuerliches Ergebnis	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prognose)	2,6	2,4
2013 (gemäß Prospekt)	4,3	2,4
2012 – 2103 (kumuliert gemäß Prognose)	4,8	4,9
2002 – 2013 (kumuliert gemäß Prospekt)	47,2	37,9

Kapitalbindung (bei 40% Steuersatz)	Soll in %	Ist in %
2013 (gemäß Prospekt)	42,9	46,9
Veränderung zum Vorjahr (gemäß Prospekt)	- 4,4	- 3,1

Wesentliche Fonds- und Objektdaten im Überblick

Fondsdaten	
Fondsgesellschaft:	ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG
Anschrift:	Landsberger Straße 439, 81241 München
Rechtsform:	GmbH & Co. KG
HRA-Nr.:	HRA 76567 Amtsgericht München
Emissionsjahr:	2000
Gesamtinvestitionsvolumen:	T€ 72.444,1 (inklusive Einsparung T€ 99,9)
Eigenkapital ohne Agio:	T€ 38.193,5
Eigenkapital inkl. Agio:	T€ 39.983,0
Fremdkapital:	T€ 32.561,0
Anzahl der Gesellschafter:	618
Finanzamt:	München Abt. I
Steuernummer:	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen
Komplementär:	Dr. Günter Lauerbach; ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsverwalter:	ILG Fonds GmbH
Objektdaten	
Art der Investition:	Erwerb einer vom Verkäufer errichteten Einzelhandelsimmobilie
Standort:	85221 Dachau, Fraunhofer-/Kopernikusstraße
Nutzung:	Einzelhandel als großflächiges Fachmarktzentrum mit Ankermieter Metro, REWE-SB Warenhaus und Hagebau Baumarkt
Baujahr:	2000/2001
Grundstücksfläche:	58.189 m²
Mietfläche:	30.245 m²
Mieteinheiten:	10
Stellplätze:	850

1. Soll-Ist-Vergleich 2013 zur Prognose

Im Geschäftsbericht zum Jahr 2010 wurde die neue Prognoserechnung für die Jahre 2012-2020 vorgestellt. Die Prognoserechnung berücksichtigte die Erfahrungswerte aus den vorangegangenen rund 10 Wirtschaftsjahren, insbesondere die nicht eingetretenen Mieterhöhungen aufgrund niedrigerer Inflationsraten sowie die erwarteten höheren Aufwendungen für die Finanzierung. Neben dem Vergleich zur neuen Prognoserechnung ist der Vergleich zu den Propektwerten unter Abschnitt 3 dargestellt.

Position	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	4.195,6	4.155,9	- 39,7
Mietausfall	0,0	- 108,0	- 108,0
Summe Mieteinnahmen	4.195,6	4.047,9	-147,7
Zinseinnahmen	67,9	101,8	+ 33,9
= Einnahmen	4.263,5	4.149,7	- 113,8
Annuität	2.582,7	2.637,1	- 54,4
davon Zinsen	2.007,2	2.061,6	- 54,4
davon Tilgung	575,5	575,5	0,0
Reparaturaufwand	135,0	74,1	+ 61,9
Nebenkosten	15,6	4,2	+ 11,4
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,0	5,0	0,0
Verwaltungskosten	125,9	121,9	+ 4,0
= Ausgaben	2.864,2	2.842,3	+ 21,9
Einnahmenminderung			- 113,8
Ausgabenminderung			+ 21,9
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.399,3	1.307,4	- 91,9

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Im Folgenden werden nur die Positionen erläutert, die Abweichungen gegenüber der Prognose aufweisen.

Mieteinnahmen: - T€ 39,7 (Mindereinnahmen)

Da wir in 2013 bis auf den Mietausfall Praktiker, der gesondert als Mietausfall aufgeführt ist, keinen weiteren Mietausfall verzeichnen mussten, ist die Differenz von T€ 39,7 ausschließlich auf noch nicht eingetretene Mieterhöhungen aufgrund der geringeren als erwarteten Inflationsentwicklung zurückzuführen.

Mietausfall: - T€ 108,0 (Mindereinnahmen)

Die Forderungen gegenüber Praktiker haben sich in 2013 auf rd. T€ 108 summiert. Diese Position ist gesondert als Mietausfall aufgeführt. Die Summe beinhaltet den Mietausfall inklusive Nebenkostenvorauszahlung für Juli 2013, eine Forderung aus der Nebenkostenabrechnung für 2012 sowie Verzugszinsen. Der Verlust einer Monatsmiete ist dem rechtlichen Ablauf eines Insolvenzverfahrens geschuldet, bei dem eine Fortführung des Mietvertrages durch den eingesetzten Insolvenzverwalter gegeben war. Dies war hier bis zum Einstieg durch Hagebau

als neuen Mieter der Fall. Die insgesamt besseren Mietvertragskonditionen mit Hagebau werden zukünftig diesen Ausfall mehr als ausgleichen.

Zinseinnahmen: + T€ 33,9 (Mehreinnahmen)

Position	in T€
Zinserträge aus Wertpapieren	50,9
Erträge aus Verkauf Wertpapiere	49,0
Sonstige Zinserträge	5,8
Kosten des Geldverkehrs	-3,9
Summe	101,8

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Teilverkauf des Wertpapiers Dexia Municipal Agency über T€ 400 mit einem Veräußerungsgewinn von T€ 49,0 vorgenommen.

Die Zinseinnahmen liegen in 2013 mit T€ 50,9 um T€ 17 unter dem kalkulierten Wert von T€ 67,9 aus der Prognoserechnung von 2010, was sich auf den Teilverkauf des oben berichteten Wertpapiers zurückführen lässt.

Bei den sonstigen Zinseinnahmen von T€ 5,8 handelt es sich um Zinserträge aus kurzfristigen Tagesgeldanlagen.

Die Kosten des Geldverkehrs betrafen in 2013 in Höhe von T€ 3,9 laufende Kosten für die Kontoführung, Depotgebühren sowie Verkaufsspesen für den Wertpapierverkauf.

Insgesamt konnten bei den Zinseinnahmen aufgrund des Teilverkaufs des Wertpapiers Dexia Municipal Agency Mehreinnahmen in Höhe von T€ 33,9 erzielt werden.

Annuität: - T€ 54,4 (Mehrausgaben)

Die Prognoserechnung 2012 bis 2020 ist von einer durchschnittlichen Kreditmarge von [REDACTED] ausgegangen. Vor dem Hintergrund, dass die von der Bank verlangte Zinsmarge höher als erwartet ausfiel, entstanden Mehraufwendungen in 2013 von T€ 54,4. Ursächlich hierfür war die unsichere Situation auf den Kapitalmärkten und die damit verbundenen Geldbeschaffungskosten. Die Tilgung erfolgte gemäß den Prognosewerten und auch der Zinssatz (ohne Kreditmarge) blieb unverändert, da dieser durch ein Swap-Geschäft bis zum Ende der Laufzeit mit [REDACTED] festgeschrieben ist.

Im Geschäftsbericht 2012 haben wir darüber berichtet, dass mit mehreren Banken Vertragsverhandlungen geführt wurden mit der Zielsetzung, die bestehende Finanzierung ganz oder teilweise zu Gunsten einer niedrigeren Kreditmarge abzulösen. Diese Bemühungen wurden durch die bekannte schwierige wirtschaftliche Situation des Mieters Praktiker und die in 2013 eingetretene Insolvenz belastet.

Schließlich ist es uns aufgrund veränderter Refinanzierungsbedingungen des Darlehensgebers und der Anschlussvermietung der Fläche des Baumarktes an die DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG (Hagebau) nunmehr gelungen, eine Vereinbarung mit der Bank dahingehend zu erreichen, dass die Kreditmarge seit dem [REDACTED] fixiert ist. Damit entspricht die Annuitätszahlung ab 01.01.2014 wieder dem Soll-Wert aus der Prognoserechnung 2012 bis 2020.

Reparaturaufwand: + T€ 60,9 (Einsparungen)

Unter dieser Position sind Instandhaltungen erfasst, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Nach den Regelungen der Mietverträge sind Kleinreparaturen und Aufwendungen zur Instandhaltung der Außenanlagen teilweise umlagefähig. Alle sonstigen Reparaturen an technischen Anlagen sowie am Gewerk Dach und Fach sind von der Fondsgesellschaft zu übernehmen. Insgesamt summierten sich die Aufwendungen auf T€ 74,1. Die Reparaturaufwendungen lagen T€ 60,9 unter dem prognostizierten Wert von T€ 135.

Folgende Reparaturkosten sind im Einzelnen angefallen:

Position	in T€
Anlieferung REWE	18,4
Ertüchtigung Entwässerung Parkplatz	15,1
Installation Schrankenanlage	5,2
Instandsetzung Sprinklerschrank	3,6
Dachwartung	3,5
Kamerabefahrung Rohrleitung Fettabscheider	3,2
Umklecken Fettabscheider	2,9
Ausbesserung Bestandspflaster	2,8
Erstellung Brandschutzordnung	2,8
Dachreparatur	2,8
Taubenabwehr	2,2
Reparatur Lüftungsanlage	1,0
Sonstiges unter je T€ 1,0	10,6
Summe	74,1

Im Folgenden werden ausschließlich Positionen über T€ 5 näher erläutert.

Im Anlieferbereich des Mieters REWE haben sich über Jahre hinweg Pflasterrinnen aufgrund der Schwerlastbefahrung durch LKWs gebildet. Der Mieter war hierdurch insbesondere bei starkem Regenfall durch Pfützenbildung beeinträchtigt. Daraufhin wurden Betonstreifen eingebracht, die speziell für derartige Belastungen ausgelegt sind. Hierfür fielen Reparaturkosten in Höhe von T€ 18,4 an.

Bei der großen Parkplatzfläche kam es bei starkem Regen ebenfalls zur Pfützenbildung. Daraufhin wurden zusätzliche Straßengullys und Sickerschächte eingebaut, um die Wassermassen bewältigen zu können. Die Kosten hierfür beliefen sich auf T€ 15,1.

Zur Vermeidung von Fremdparkern (insbesondere LKW) an den Wochenenden wurden an den Einfahrten Schranken installiert. Hierfür sind Aufwendungen in Höhe von T€ 5,2 entstanden.

Nebenkosten: + T€ 11,4 (Einsparungen)

Position	in T€
Sonstige Betriebskosten	5,7
Nicht umlagefähige Nebenkosten	4,7
davon Grundsteuer T€ 4,5	
davon Versicherungen T€ 0,2	
Beirat	3,4
Rechts- und Beratungskosten	1,3
Jahresabrechnung 2012 Wasser / Heizung	0,3
Überzahlung Nebenkosten	- 11,2
Summe	4,2

Unter den sonstigen Betriebskosten sind Aufwendungen in Höhe von T€ 2,7 für die Installation eines Stromanschlusses, der für die Konzessionärsvermietung genutzt wird, enthalten. Die Einnahmen aus der Konzessionärsvermietung stehen überwiegend der Centerverwaltung zu, die diese für Werbemaßnahmen und Veranstaltungen für Mieter nutzt.

In den Nebenkosten sind vertraglich nicht umlegbare Mietnebenkosten sowie Beiratsaufwendungen in Höhe von insgesamt rd. T€ 8,1 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen für Wasser/Heizung wurden an die Mieter weiterberechnet und sind im Berichtsjahr ausgeglichen worden.

Die Überzahlung der Nebenkosten in Höhe von - T€ 11,2 begründet sich aus der Abweichung zwischen der Schätzung des umlagefähigen Abrechnungsergebnisses und den tatsächlich umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter.

Verwaltungskosten: + T€ 4,0 (Einsparung)

Die Verwaltungskosten betragen 3 % der tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Einsparung in Höhe von T€ 4,0 ist auf die noch nicht eingetretenen Mieterhöhungen sowie den infolge der Praktikerinsolvenz entstandenen einmonatigen Mietausfall im Juli 2013, der Monat vor Insolvenzeröffnung, und damit einhergehend insgesamt geringeren Mieteinnahmen in 2013 in Höhe von T€ 147,7 zurückzuführen.

2. Liquiditätsreserve per 31.12.2013

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve zum Jahresanfang	1.844,0	1.799,2	- 44,8
+ Summe Einnahmen	4.263,5	4.149,7	- 113,8
- Summe Ausgaben	2.864,2	2.842,3	+ 21,9
= Liquidität vor Ausschüttung	3.243,3	3.106,6	- 136,7
- Ausschüttung 2013	1.543,1	1.543,1	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	1,4	- 1,4
+ Nebenkostenabrechnung Vorjahre	0,0	16,8	+ 16,8
+ Ausbuchung Ausschüttungen	0,0	6,1	+ 6,1
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	1.700,2	1.585,0	- 115,2

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Nachweis der Liquiditätsreserve zum 31.12.2013

Position	in T€
+ Wertpapiere des Anlagevermögens	1.051,6
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152,7
+ Sonstige Vermögensgegenstände	14,1
+ Guthaben bei Kreditinstituten	496,6
+ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,5
- Rückstellungen	- 5,0
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 22,5
- Sonstige Verbindlichkeiten	- 103,9
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2013	1.585,1

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Nachfolgend werden die einzelnen Bilanzpositionen erläutert.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Name	Nennwert in T€	Laufzeit bis	Zinssatz in %	Kurswert zum 31.12.2013 in T€	Anschaffungskosten in T€ (Bilanzwert)
C. Franc. D. Financ. Loc EO-Med.T.Obl. Foncierres 10 (20)	800,0	24.09.2020	3,50	882,1	792,3
Hypothesenbank Frankfurt AG MTN Hyp. Pfdbr. Em 2297 v. 09 (2016)	250,0	25.05.2016	3,75	268,4	259,3
Summe					1.051,6

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
Praktiker Deutschland GmbH, Miete + NK 07/2013, Nebenkostenabrechnung 2012, Verzugszinsen 2013	129,2
Wertberichtigung Praktiker Deutschland GmbH	- 108,0
DTC DA-Tanz-Center GmbH,	70,1
Nebenkostenabrechnung 2012	29,8
Nebenkostenabrechnung 2013	29,4
Handelsregisteranmeldung Gesellschafter	1,4
Sonstiges unter je T€ 1,0	0,8
Summe	152,7

Bei den Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung 2013 handelt es sich um einen vorsichtigen Schätzwert. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt.

Die Forderungen für die Nebenkostenabrechnung 2012 in Höhe von insgesamt rd. T€ 29,8 waren zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position enthalten sind T€ 13,2 aus der Zinsabgrenzung für Wertpapiere sowie T€ 0,9 aus der Verwaltungskostenabrechnung der ILG.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	in T€
HypoVereinsbank AG	494,5
Deka Bank	0,8
LBBW	0,7
Münchner Bank	0,6
Summe	496,6

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet eine Wartungspauschale der Kälteanlage in Höhe von T€ 1,5, die bereits im Monat Dezember 2013 für den Monat Januar 2014 bezahlt wurde.

Rückstellungen

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2013 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 5,0 gebildet, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nach Zahlung bereits aufgelöst war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	in T€
MR Dachau München-Nord DL GmbH, Winterdienst und Bereitschaftspauschale 12 / 2013	7,8
Stavos GmbH, Außenreinigung und Hausmeister 12 / 2013	7,4
Schwender KG, Wartung Heizkörper	3,0
Dr. Hans-Frieder Krauß, Handelsregisteranmeldung	1,4
Stadtwerke Dachau, Strom/Gas/Wasser 2013	1,2
Sonstiges unter je T€ 1,0	1,7
Summe	22,5

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	in T€
Verbindlichkeiten Umsatzsteuervoranmeldung November 2013 und Dezember 2013	66,1
Nicht eingelöste Ausschüttungsschecks zum 31.12.2013	31,2
Charles Vögele Deutschland GmbH, Guthaben Nebenkostenabrechnung 2012	2,6
Expert Techno Markt Dachau GmbH & Co. KG, Guthaben Nebenkostenabrechnung 2012	2,5
L & S Deutschland Schuhhandels GmbH, Guthaben Nebenkostenabrechnung 2012	1,5
Summe	103,9

Bis auf einen noch nicht eingelösten Verrechnungsscheck in Höhe von € 409,03 sind sämtliche sonstigen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ausgeglichen.

3. Soll-Ist-Vergleich 2013 zum Prospekt

Um einen Vergleich der wirtschaftlichen Ergebnisse mit den Werten laut Emissionsprospekt zu ermöglichen, werden nachstehend die Ist-Werte den prospektierten Soll-Werten gegenübergestellt.

	Soll in T€ 2013	Ist in T€ 2013	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	4.759,6	4.155,9	- 603,7
Mietausfallwagnis	0,0	- 108,0	- 108,0
Summe Mieteinnahmen	4.759,6	4.047,9	- 711,7
Zinseinnahmen	143,6	101,8	- 41,8
= Einnahmen	4.903,2	4.149,7	- 753,5
Annuität	2.415,0	2.637,1	- 222,1
davon Zinsen	1.839,5	2.061,6	222,1
davon Tilgung	575,5	575,5	0,0
Reparaturaufwand	135,0	74,1	+ 60,9
Nebenkosten	68,4	4,2	+ 64,2
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	6,0	5,0	+ 1,0
Verwaltungskosten	142,8	121,9	+ 20,9
= Ausgaben	2.767,2	2.842,3	- 75,1
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.136,0	1.307,4	- 828,6

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Auf eine Erläuterung der einzelnen Differenzen zwischen den Ist-Werten und den Soll-Werten laut Prospekt, insbesondere auf der Einnahmenseite, wird verzichtet und auf die ausführlichen Darstellungen in früheren Geschäftsberichten verwiesen.

4. Steuerliches Ergebnis 2013

Seit dem Jahr 2011 erfolgt eine Aufteilung des steuerlichen Ergebnisses in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

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

€ 2.085 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,0%) und

€ 285 für Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,2%).

Das im Vergleich zum prospektierten steuerlichen Ergebnis von € 2.585 um € 215 niedrigere steuerliche Ergebnis beruht insbesondere auf den niedrigeren Mieteinnahmen und den höheren Zinszahlungen.

Die Steuererklärung für das Jahr 2013 wird beim Betriebsstättenfinanzamt München Abt. I unter der Steuernummer [REDACTED] eingereicht.

Die Mitteilungen über die anteiligen steuerlichen Ergebnisse 2013 werden mit diesem Geschäftsbericht versandt.

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.

5. Ausschüttung 2013

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von

4,00 %

bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio wurde mit dem Rundschreiben Nr. 30 vom 19.12.2013 zur Auszahlung gebracht. Sie entspricht dem in der Prognoserechnung 2012 – 2020 vorgesehenen Wert für 2013.

6. Kapitalbindung zum 31.12.2013

Liquiditätsentwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio
(angenommener Beitrittstermin: 30.06.2002)

Gemäß Prognose

Jahr	Ausschüttungen in € gemäß Prognose		Steuerliches Ergebnis in € gemäß Prognose		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in €
	Soll	Ist	Soll	Ist	
2002	- 105.000	- 105.000			
2002	3.000	3.000	-28.500	- 28.942	
2003	6.000	6.000	3.900	4.346	
2004	6.000	6.000	3.900	3.390	
2005	6.000	6.000	4.000	3.376	
2006	6.000	6.000	4.400	3.954	
2007	6.000	6.000	4.600	3.912	
2008	6.000	5.500	4.800	4.457	
2009	6.100	5.500	5.200	4.136	
2010	6.100	5.500	5.100	4.453	
2011	6.100	4.000	3.000	958	
2012*	4.000	4.000	2.231	2.007	184
2013*	4.000	4.000	2.585	2.085	285
Summe	- 39.700	- 43.500	15.216	8.132	469

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	8.132	8.132	8.132
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	469	469	469
Steuerzahlung/-erstattung	- 4.190	- 3.376	- 2.563
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	61.500	61.500	61.500
Kapitalbindung Ist	- 47.690	- 46.876	- 46.063
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 47.308	- 45.786	- 44.265
Differenz	- 382	- 1.090	- 1.798

*) Die Darstellung der Kapitalbindung erfolgt durch Gegenüberstellung der tatsächlichen Ist-Werte zu den Plan-Werten gemäß Prospekt für den Zeitraum 2002 bis 2011 und zu den Plan-Werten gemäß der neuen Prognoserechnung ab 2012.

Gemäß Prospekt

Jahr	Ausschüttungen in € gemäß Prospekt		Steuerliches Ergebnis in € gemäß Prospekt		Erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen in €
	Soll	Ist	Soll	Ist	
2002	- 105.000	- 105.000			
2002	3.000	3.000	-28.500	- 28.942	
2003	6.000	6.000	3.900	4.346	
2004	6.000	6.000	3.900	3.390	
2005	6.000	6.000	4.000	3.376	
2006	6.000	6.000	4.400	3.954	
2007	6.000	6.000	4.600	3.912	
2008	6.000	5.500	4.800	4.457	
2009	6.100	5.500	5.200	4.136	
2010	6.100	5.500	5.100	4.453	
2011	6.100	4.000	3.000	958	
2012	6.100	4.000	3.900	2.007	184
2013	6.100	4.000	4.300	2.085	285
Summe	- 35.500	- 43.500	18.600	8.132	469

Persönlicher Steuersatz	50% in €	40% in €	30% in €
Steuerliches Ergebnis Vermietung und Verpachtung Ist	8.132	8.132	8.132
Steuerliches Ergebnis aus Kapitalvermögen (Steuersatz 26,375%)	469	469	469
Steuerzahlung/-erstattung	- 4.190	- 3.376	- 2.563
Kapitaleinzahlung	- 105.000	- 105.000	- 105.000
Ausschüttungen	61.500	61.500	61.500
Kapitalbindung Ist	- 47.690	- 46.876	- 46.063
Kapitalbindung lt. Prospekt	- 44.800	- 42.940	- 41.080
Differenz	- 2.890	- 3.936	- 4.983

Die insgesamt um € 8.000 verringerten Ausschüttungen werden durch das verringerte steuerliche Ergebnis von € 9.999 teilweise kompensiert, so dass die Abweichungen gegenüber dem Prospekt bei der Kapitalbindung relativ gering sind.

7. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert auf den 01.01.2014

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung in Höhe von € 100.000 zuzüglich 5 % Agio auf den 01.01.2014 beträgt € 47.438.

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

1. Allgemeines

Insolvenz Praktiker

In unserem Bericht für das Geschäftsjahr 2012 und den vorangegangenen Gesellschafter-rundschreiben haben wir bereits über die Insolvenz von Praktiker berichtet. Hierzu abschließend eine kurze Zusammenfassung:

Die Baumarktkette Praktiker geriet im Frühjahr 2013 in heftige Turbulenzen. Selbst Rabattaktionen wie "20 Prozent auf alles" zogen nicht mehr. Im Sommer beantragte das Unternehmen Insolvenz. Im Herbst 2013 sah es so aus, als gäbe es doch noch einen Hoffnungsschimmer. Auf einem Plakat am Objekt informierte das Unternehmen die Kunden, dass der Baumarkt von Max Bahr übernommen werde. Max Bahr war ein traditionsreicher und ertragsstarker Baumarktbetreiber, der 2006 von der Praktiker-Kette übernommen wurde und als selbständige Marke erhalten blieb. Praktiker teilte uns mit, dass Max Bahr nicht von der Insolvenz des Mutterkonzerns betroffen sei. Kurze Zeit später musste aber auch das Tochterunternehmen Insolvenz anmelden. Der Grund hierfür war der Widerruf der Garantiezusage der Warenkreditversicherer für die Bezahlung der bereits gelieferten Ware.

Das Mietverhältnis wurde seitens des Insolvenzverwalters außerordentlich zum 31.01.2014 gekündigt. Außer der Miete für Juli 2013 hat Praktiker sämtliche Mieten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bezahlt. Unsere Forderung wurde beim Insolvenzverwalter zur Insolvenzmasse angemeldet. Insgesamt wurden beim Insolvenzverwalter Forderungen in Höhe von € 137.775,41 angemeldet. Hierunter fallen die gesamte Mietzahlung für Juli 2013, Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 2012 und 2013, entgangene Zinsen sowie Kosten für die Instandsetzung von Mängeln aus der Rückgabe der Mietfläche. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Ausfall auf das minimal Mögliche begrenzt werden konnte.

Wir konnten vorausschauend die Nachvermietung an einen bonitätsstarken Mieter realisieren und einen nahtlosen Übergang des Mietverhältnisses an die DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG (Hagebau) ermöglichen. Die Nachvermietung erfolgte nahtlos an die außerordentliche Beendigung zum 31.01.2014/01.02.2014 und ging mit einer Verbesserung der Konditionen einher. Wie bereits in unserem Gesellschafterrundschreiben Nr. 30 vom 19.12.2013 informiert, sieht der Mietvertrag mit dem Nachmieter, dem Franchisenehmer von Hagebau, der DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG, eine Laufzeit von 14 Jahren ab Übergabe der Mietfläche, also bis zum 31.01.2028 vor.

2. Geschäftsverlauf der Mieter

Mietfläche SB-Warenhaus REWE Markt GmbH

Die REWE Markt GmbH steht als Untermieter neben dem Hauptmieter Metro Group Asset Management Services GmbH für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis über das SB-Warenhaus samt der Mallflächen mit einer Gesamtgröße von 13.359,25 m² ein. Somit stehen nach wie vor für [REDACTED] der gesamten Mieteinnahmen zwei der bonitätsstärksten Handelsunternehmen ein. REWE hat plangemäß zu Beginn des Berichtsjahres die Umflaggung von Toom auf das Großflächenkonzept „REWE-Center“ vorgenommen. Die Umflaggung war der erste Schritt, um das Warenhaus zukunftsfähig aufzustellen.

Bilder nach der erfolgten Umflaggung



Wie bereits im Gesellschafterrunds Schreiben Nr. 31 vom 03.06.2014 dargestellt, haben sich die Anforderungen an zeitgemäße SB-Warenhäuser in Bezug auf die Flächengestaltung und Größe verändert. Die SB-Warenhausfläche ist entsprechend den heutigen Maßstäben zu groß. Zudem wird von den Kunden eine größere Kompetenz im Lebensmittelbereich erwartet. Die Gewichtung der Randsortimente nimmt ab. Derzeit finden Verhandlungen mit REWE statt, in denen die verschiedenen Möglichkeiten einer Revitalisierung intensiv diskutiert und verhandelt werden. Ziel ist es, eine langfristige Anschlussvermietung bis 2031 mit einem Ankermieter sicherzustellen und damit die Qualität des Standortes InCenter nachhaltig zu sichern. Über den Ausgang der Verhandlungen und den damit eventuell einhergehenden Investitionen erfolgt eine gesonderte Information im Rahmen eines Gesellschafterrunds Schreibens, sobald diese abgeschlossen sind. Wir erwarten dies im Frühjahr 2015.

Der Umsatz der REWE Group kletterte in 2013 um 2,9 % auf € 50,6 Mrd. Davon wurden von selbständigen REWE-Kaufleuten alleine € 11,3 Mrd. umgesetzt. Das Konzernergebnis ohne Kaufleute vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen legte um 15,3 % auf € 466 Mio. zu. Der Nettogewinn verdoppelte sich auf € 200 Mio. Die Discount-Sparte Penny, die mitten in der Sanierung steckt, belastete das Ergebnis erneut. Die Verluste haben sich jedoch deutlich verringert. Der Umsatz ist im dritten Jahr in Folge sehr gut gewachsen. Für die Baumarktsparte Toom sah es zumindest Anfang des vergangenen Jahres aufgrund des verregneten Frühjahrs weniger zufriedenstellend aus. Die Sparte hatte sich im Jahresverlauf in die Erfolgsspur zurückgekämpft und profitierte dabei auch von der Praktiker-Insolvenz.

Das Supermarktgeschäft entwickelte sich wieder deutlich stärker als der Branchendurchschnitt. REWE in Deutschland und BILLA im Ausland waren starke Wachstumstreiber. Auch der selbstständige Handel unter dem Dach der REWE Group entwickelte sich sehr positiv und erzielte einen neuen Rekordumsatz. Ferner waren die Investitionen in die Modernisierung der stationären Märkte eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg.

Metro Group Asset Management Services GmbH

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 Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Metro hat in seinem Rumpfgeschäftsjahr (Januar 2013 bis September 2013) operativ mehr verdient. Bereinigt um Sondereffekte verbesserte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern von € 706 Mio. im Vorjahr auf nun € 728 Mio. im abgelaufenen Wirtschaftsjahr.

Gesamt betrachtet steht der Metro-Konzern auch weiterhin vor großen Herausforderungen: Nach einem Verlust in Höhe von € 19 Mio. im Vorjahr stand nun an gleicher Stelle ein Minus von € 71 Mio. in der Bilanz. Metro machte dafür neben Verkäufen der Real-Auslandsgesellschaften ein in weiten Teilen Europas nach wie vor schwieriges wirtschaftliches Umfeld sowie negative Wechselkurseffekte verantwortlich.

Von den Sparten kann sich derzeit nur der Großhandel METRO Cash & Carry mit schwarzen Zahlen schmücken, die vornehmlich aus dem operativen Geschäft stammen. € 339 Mio. haben die Abholmärkte als operatives Ergebnis vor Steuern und Zinsen verdient. Auch das Tochterunternehmen real SB-Warenhaus kann in dieser Position mit € 118 Mio. ein Plus vorweisen. Jedoch stammt das Ergebnis ausschließlich aus Einmaleffekten wie der Veräußerung von Auslandsgesellschaften.

Die Kaufhof-Warenhäuser haben mit - € 32 Mio. ebenfalls rote Zahlen abgeliefert, das darin begründet ist, dass das Weihnachtsgeschäft im Rumpfgeschäftsjahr fehlte. Keine andere

Metro-Sparte ist vom Geschäftsverlauf zum Jahresende so abhängig wie Kaufhof. Wenig erfreulich verlief auch das Geschäft bei Media Markt.

Im Fokus lag zudem die Senkung des Verschuldungsgrades. Im Rumpfgeschäftsjahr 2013 konnte die Verschuldung dank außerordentlicher Erlöse von € 7,3 Mrd. auf € 5,4 Mrd. gesenkt werden.

2013 änderte Metro seine Bilanzierung. Die Bilanz für das Rumpfgeschäftsjahr 2013 umfasst somit nur neun Monate, da der Handelskonzern seine Finanzberichterstattung verändert hatte. Seit 1. Oktober läuft das neue Geschäftsjahr. Die Vertriebslinien der Metro werden voraussichtlich im neuen Geschäftsjahr bessere Erträge ausweisen, weil ihnen jetzt auch Immobiliengewinne zugerechnet werden.

Mietfläche Baumarkt

Vor dem Hintergrund, dass bereits im allgemeinen Teil eine Zusammenfassung der Insolvenz des ehemaligen Mieters Praktiker dargestellt wurde, wird sich die Berichterstattung auf das neue Mietverhältnis mit Hagebaumarkt konzentrieren.

Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens konnte ein Mietvertrag mit dem von uns präferierten Mieter, der HEV Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG, abgeschlossen werden. Zu Beginn des Jahres erfolgte eine Übertragung auf die DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG, die im Unternehmensverbund mit der HEV Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG steht. Vor dem Hintergrund, dass die HEV Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG die gesamtschuldnerische Mithaftung zum Mietvertrag übernommen hatte, handelt es sich hier um eine reine Formsache. Zukünftig wird ausschließlich die DAH Heimwerkermarkt GmbH Co. KG erwähnt.

Der neue Mieter, die DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG, trat das Mietverhältnis zum 01.02.2014 an, gefolgt von der Neueröffnung im März. Im Vorfeld wurden umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen sowohl im Außenbereich als auch innen vom Mieter durchgeführt. Die Fassadenfarbe wurde dem Unternehmensauftritt von Hagebau angepasst. Der Markt wird seither professionell mit positiver Auswirkung auf das gesamte Center betrieben. Die HEV-Gruppe betreibt damit 18 Niederlassungen in Bayern und ist mit jetzt 16 Hagebaumärkten im Großraum München der größte Baumarktbetreiber in der Region. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 10.000 m² bietet der Markt mehr als 60.000 Verkaufsartikel in den Bereichen Bauen, Heimwerken und Garten an. Der Gartenbereich wurde im Vergleich zu Praktiker stark ausgebaut. Mit Gartenmöbeln, Gartentechnik, Holz, Pflanzen und Gartenaccessoires sind dort fünf Fachmärkte unter einem Dach vereint. Zu den Stärken der HEV im Gegensatz zu Praktiker, die den Einkauf zentral steuerte, zählt die Möglichkeit, die Sortimente der Märkte an lokale Gegebenheiten und Bedürfnisse der Kunden im Großraum München anzupassen. Im Vergleich zu Praktiker setzt Hagebau auf noch mehr Service. So gibt es einen Maschinen- und Anhängerverleih sowie einen Lieferservice. Kunden können sich Hölzer und Bretter zuschneiden oder auch Farben mischen lassen. Das Verkaufsteam besteht aus 50 Mitarbeitern. Die HEV-Gruppe übernahm alle Beschäftigten des ehemaligen Praktiker-Marktes.

Bilder des Hagebaumarktes in Dachau



Die Anzahl der Hagebau-Standorte steigerte sich um 43 auf insgesamt 1.651 Betriebsstätten zum Jahresende – so viele wie noch nie in der Geschichte von Hagebau. Davon befinden sich 267 außerhalb von Deutschland. Deren Anteil am Gesamtumsatz der Hagebau-Gruppe lag 2014 bei 12 % und zeigt den Trend zur Internationalisierung bei Hagebau.

1964 gegründet ist die Hagebau Handelsgesellschaft für Baustoffe mbH & Co. KG eine durch heute über 360 rechtlich selbstständige, mittelständische Unternehmen im Fach- und Einzelhandel getragene Kooperation. Die Hagebau-Gruppe ist an Standorten in Deutschland, Österreich, Schweiz, Luxemburg, Frankreich, Belgien und Spanien vertreten.

Die Hagebau-Gruppe konnte ihren Umsatz im Berichtsjahr um 6,5 % auf € 6,1 Mrd. steigern – ein neuer Rekordumsatz. Das stärkste Wachstum erzielten dabei die 327 genossenschaftlich organisierten deutschen Hagebaumärkte. Deren Netto-Verkaufsumsatz stieg um 22,8 % auf € 1,84 Mrd. Einer der Gründe hierfür ist die Integration ehemaliger Praktiker-Standorte, wie der Standort Dachau.

3. Neuvermietungen / Verlängerungen / Vermietungsaktivitäten

Vögele



Aufgrund der mietvertraglichen Regelung konnte zu Jahresbeginn die Mietindexierung umgesetzt werden. Die Miete steigt damit um .

Diskotheek

Für den zum Ende des Jahres 2016 auslaufenden Mietvertrag mit dem Diskothekenbetreiber laufen derzeit intensive Nachvermietungsaktivitäten. Angestrebt wird eine Umnutzung mit dem Ziel, die Attraktivität des Centers zu steigern. Derzeit laufen Verhandlungen mit einem Gastronomiebetreiber.

Shoe4You



Die L & S Schuhhandels GmbH hatte im März 2014 die Option auf eine Verlängerung des Mietvertrages um [REDACTED] geltend gemacht. Das Mietverhältnis besteht demzufolge [REDACTED] weiter. Zuvor wurden die Verkaufsflächen Mitte 2013 auf das höherwertige Sortiment „Shoe4You“ umgestellt. Die durchgeführten Umbaumaßnahmen und die Verlängerung unterstreichen die Qualität des Standortes InCenter.

mister*lady Jeans



Aufgrund der sehr guten Geschäftsentwicklung, die mister*lady im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Mietergespräche bestätigt hat, laufen derzeit Verhandlungen über eine Verlängerung [REDACTED].

4. Vermietungsstand 100% per 01.03.2015

Mieter	Nutzung	Laufzeit bis	Fläche in m²	Miete in €/Jahr
Metro Group Asset Management Services GmbH	SB- Warenhaus		13.359,25	
DAH Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG	Baumarkt		11.107,00	
expert Techno Markt Dachau GmbH & Co. KG	Elektronik		958,64	
expert Techno Markt Dachau GmbH & Co. KG	Elektronik		885,15	
Charles Vögele Deutschland GmbH	Textil		800,00	
L & S Schuhhandels GmbH	Schuhe		532,00	
mister*lady GmbH	Textil		388,56	
Herr Georg Walter	Optiker		351,08	
Matratzen Concord GmbH	Einrichtung/ Wohnen		322,50	
DTC DA-TANZ-CENTER GMBH	Diskotheek		1.328,00	
Wirkes Leder- und Trachtenmoden GmbH	Textil		212,64	
Summe			30.244,82	

Prognoserechnung zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich nachstehender Soll-Ist-Vergleich als Hochrechnung. Die Soll-Basis ist die neue Prognoserechnung ab 2012. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung kann es zu weiteren Umbuchungen kommen.

Position	Soll in T€ 2014	Ist in T€ 2014	Differenz in T€ *)
Mieteinnahmen	4.275,7	4.212,5	- 63,2
Zinseinnahmen	65,4	35,0	- 30,4
= Einnahmen	4.341,1	4.247,5	- 93,6
Annuität	2.583,4	2.583,4	0,0
davon Zinsen	1.964,7	1.964,7	0,0
davon Tilgung	618,7	618,7	0,0
Reparaturaufwand	135,0	70,0	+ 65,0
Nebenkosten	15,9	10,0	+ 5,9
Prüfungs-/Jahresabschlusskosten	5,1	5,1	0,0
Verwaltungskosten	128,3	126,4	+ 1,9
= Ausgaben	2.867,7	2.794,9	+ 72,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	1.473,4	1.452,6	- 20,8

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prognosewert und umgekehrt.

Mieteinnahmen

Die Abweichung bei den Mieteinnahmen resultiert aus [REDACTED] nicht eingetretenen Mieterhöhungen aus den indexierten Mietverträgen. Die Inflationsannahme in der neuen Prognoserechnung aus dem Jahr 2010 ging von 2% Preissteigerung aus. Die tatsächliche Inflation der letzten Jahre lag erheblich darüber.

Zinseinnahmen

Die Abweichung der Zinseinnahmen in Höhe von voraussichtlich T€ 30 lässt sich auf den im Vergleich zur Prospektierung um T€ 400 geringeren Wertpapierbestand in 2014 von T€ 1.050 anstatt T€ 1.450 begründen. Wie bereits bei den Zinseinnahmen zum Geschäftsjahr 2013 berichtet, wurde in 2013 ein Teilwertpapierverkauf über T€ 400 vorgenommen. Daraus resultieren die geringeren Zinserträge aus der Wertpapieranlage in 2014. Darüber hinaus ist die Kalkulation bei der kurzfristigen Liquiditätsanlage in Tagesgeldkonten von einem Zinssatz von 2 % p.a. ausgegangen, die tatsächliche Verzinsung bewegte sich im Geschäftsjahr 2014 aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus bei unter 0,2 % p.a.

Annuität

Nach der im Vorjahr mit der finanzierenden Bank geschlossenen Vereinbarung und einer Fixierung der Kreditmarge seit dem [REDACTED] entsprechen die Zinsen nun der neuen Prognoserechnung von 2012. Damit ist die Annuität ab dem Geschäftsjahr 2014 nun plangemäß der neuen Prognoserechnung.

Reparaturaufwand

Die Aufwendungen für die Reparaturen haben sich wie in den Vorjahren in einem üblichen Rahmen bewegt, sodass auch in 2014 eine deutliche Einsparung erreicht werden konnte.

Entwicklung der Liquiditätsreserve zum 31.12.2014 (Hochrechnung)

Position	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€ *)
Liquiditätsreserve am Jahresanfang	1.700,2	1.585,0	- 115,2
+ Summen Einnahmen	4.341,1	4.247,5	- 93,6
- Summen Ausgaben	- 2.867,7	- 2.794,9	+ 72,8
Liquidität vor Ausschüttung	3.173,6	3.037,6	- 136,0
- Ausschüttung	1.543,1	1.543,1	0,0
- Anrechenbare Steuern	0,0	2,0	- 2,0
= Liquiditätsreserve zum 31.12.2014	1.630,5	1.492,5	- 138,0

*) Bei einem positiven Vorzeichen ist der Ist-Wert besser als der Prospektwert und umgekehrt.

Bericht des Beirates der ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt InCenter Dachau KG, München

Beiratssitzung: 22.09.2014 in München

Beginn: 14.30 Uhr

Ende: 18.00 Uhr

Teilnehmer:	Beirat:	Frau Prof. Dr. Barbara Winckler-Ruß Herr Armin Neu Herr Heinrich H. Seltenreich
	ILG Fonds GmbH:	Herr Andreas Maurer (Leiter Fondsmanagement) Herr Jürgen Kraft (Portfoliomanagement) Herrn Rainer Goetze (Assetmanagement)

Sehr geehrte Gesellschafterin, sehr geehrter Gesellschafter,

der neugewählte Beirat bedankt sich für seine Wahl und beabsichtigt das Vertrauen durch eine gute Beiratsarbeit zurückzugeben. Zwei Beiratsmitglieder, Frau Prof. Dr. Winckler-Ruß und Herr Neu, wurden erstmalig in das Gremium gewählt. Herr Seltenreich wurde wiedergewählt. Zur konstituierenden Sitzung hat sich der Beirat am 22.09.14 in den Räumen der ILG getroffen. Die Sitzung dauerte von 14.30 h bis 18.00 h. Anschließend wurde in Begleitung von Herrn Kraft das InCenter besucht.

Zu Beginn der Sitzung wurden die Beiräte über eine Umstrukturierung innerhalb der ILG informiert: Herr Maurer, seit 01.08.2014 bei der ILG tätig, ist zukünftig für das Fondsmanagement und die Anlegerbetreuung einschließlich Kontakt und Kommunikation zum Beirat zuständig.

Weitere Themen waren die unklare Definition der Amtszeit und das Aufgabengebiet des Beirates. Beide Punkte wurden diskutiert und als Gesellschafterbeschluss vorbereitet (siehe beiliegenden Antrag auf Satzungsänderung):

- Für die Amtszeit des Beirates wurde eine eindeutige Regelung geschaffen.
- Das Aufgabengebiet des Beirates ist die Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung.

Laut Gesellschaftsvertrag sind die Beiräte auch zur „Überwachung“ der Geschäftsführung verpflichtet. Nach Meinung des Beirates entspricht die Überwachung der Geschäftsführung eher dem Aufgabenspektrum von Aufsichtsratsmandaten. Diese Überwachung ist für einen Beirat eher unüblich und mit den gegebenen Mitteln und dem üblichen Zeitaufwand nicht zu erbringen.

Die Vorschläge, eine Beiratsordnung festzulegen, sowie auch einen Beiratsvorsitzenden zu wählen, wurden diskutiert. Die Beiratsordnung wurde vertagt und der Beirat entschied sich für die gleichberechtigte Arbeit aller drei Beiräte.

Der Geschäftsbericht 2013 wurde sehr ausführlich besprochen. Wesentliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Geschäftszahlen des Jahres 2013 wurden dargestellt. Über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr 2013 wurde berichtet und die Einnahmen und Ausgaben wurden mit den im Geschäftsjahr 2010 gegenüber dem Emissionsprospekt korrigierten neuen Prognosewerten im Soll-Ist-Vergleich gegenübergestellt und die Abweichungen (Mehreinnahmen/Minderausgaben bzw. Mindereinnahmen/Mehrausgaben) wurden erläutert und diskutiert.

Weiter wurde dem Beirat der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2013 vorgelegt. Der Jahresabschluss ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, mit Datum vom 10. Juli 2014 versehen worden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer grundsätzlichen Feststellungen weder entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten festgestellt. Auf Nachfrage des Beirates, warum der Jahresabschluss geprüft werden muss, wurde erläutert, dass der Jahresabschluss durch die ILG selbst aufgestellt wird und per Gesellschaftsvertrag einer Prüfung unterliegt. Kosteneinsparungen sind hier folglich nicht möglich.

Der Beirat bat auf der Beiratssitzung um die Erstellung einer Prognoserechnung für das aktuelle Geschäftsjahr 2014. Diese Prognoserechnung für 2014 wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Laut Hochrechnung werden die Einnahmen mit € 4.234.500 etwa € 106.600 (hauptsächlich Mietausfall Praktiker, geringere Miete Metro und geringere Zinseinnahmen) geringer sein, als die prognostizierten Einnahmen. Die Ausgaben werden mit € 2.799.500 sich um ca. € 68.200 verringern. Die Ausschüttung kann für 2014 stabil bei 4% gehalten werden.

Wie bekannt läuft das Darlehen bzw. die Swap-Vereinbarung der [REDACTED] fest vereinbart. Nachdem zwischenzeitlich die Marge, insbesondere aufgrund hinzu gekommener Geldbeschaffungskosten, aufgrund der Verwerfungen am Kapitalmarkt, noch deutlich höher war, konnte ab [REDACTED] vereinbart werden. Die Mehrbelastung hierdurch beträgt pro Jahr ca. € 160.000,--. Tatsächlich war eine Festschreibung der Marge bei Vertragsabschluss [REDACTED] hinaus nicht möglich. Weiterhin wurde seitens einer Anwaltskanzlei überprüft, ob aufgrund der vertraglichen Gestaltung ein Kündigungsrecht der Swapvereinbarung aufgrund der Qualifizierung als „verbundenes Geschäft“ gemäß § 489 BGB gegeben sein könnte. Dieses wurde negativ beschieden.

Weitere Kostenpositionen wurden angesprochen. Als Fazit kann festgestellt werden, dass die Kosten insgesamt, insbesondere auch die Verwaltungskosten, eher günstig erscheinen.

Die Geschäftsführung berichtet weiter über die Anfrage eines asiatischen Restaurantbetreibers, welcher die vorhandenen Räumlichkeiten, die bisher von der Diskothek genutzt werden, größtenteils auf eigene Kosten umbauen möchte. Als Gesamtinvestition sind ca. € 1 Mio. im Gespräch. Für einen entsprechenden Mietvertrag hat dieser Investor die Verwaltung angesprochen, mit welchen Kosten sich die Gesellschaft an dieser Maßnahme beteiligen wolle. Die vorgelegten Zahlen sind ermutigend. Die Geschäftsführung möchte den Beirat unterrichtet halten.

REWE möchte seine Verkaufsflächen modernisieren, gleichzeitig seine Verkaufsfläche reduzieren. Dem Beirat scheinen die Umbaukosten in Millionenhöhe sehr ambitioniert. Seitens des Beirates wurde angefragt, inwieweit diese Maßnahmen zum strategischen Gesamtkonzept des InCenters passen. Über eine Kostenbeteiligung der Gesellschaft muss sicherlich verhandelt werden, macht aber in den Augen des Beirates nur Sinn, wenn das Gesamtpaket stimmig ist. Der Beirat wünscht auch hier über den Stand der Verhandlungen unterrichtet zu werden. Letztlich werden die Gesellschafter über eine zukünftige Abstimmung hierüber entscheiden müssen. Über die weiteren Mieter, Umsatzzahlen und Mietvertragsanpassungen wurde der Beirat ebenfalls informiert.

Herr Neu äußerte sich kritisch über die Aufbereitung des Anschreibens und der Abfrage über den möglichen Verkauf des InCenters. Nach seiner Meinung war die Kapitaleinsatz- und Rück-

flussrechnung nicht optimal dargestellt. Er wünscht sich in Zukunft, dass bspw. bei den Rückflüssen, nicht nur der Verkaufserlös, sondern auch die bisherigen Ausschüttungen berücksichtigt werden. Die Geschäftsführung nahm dies zur Kenntnis.

Im Anschluss wurde eine Vorortbesichtigung des InCenters mit den Beiratsmitgliedern Neu und Winckler-Ruß durchgeführt. Insgesamt vermittelt das InCenter einen guten Eindruck. Die Neuvermietung durch Hagebau hat sicherlich zur Attraktivität des InCenters beigetragen. Die Beiräte haben die Geschäftsführung gebeten, insbesondere auf die Sauberkeit der Parkflächen und insgesamt auf ein ordentliches Erscheinungsbild der Außenflächen zu achten. Im Rahmen einer Nachbesichtigung hat Herr Seltenreich das verbesserte Erscheinungsbild der Außenflächen fotografisch festgehalten.

Der Beirat dankt der Geschäftsführung für die engagierte und kompetente Betreuung des Objektes und des Fonds und steht für Auskünfte gerne zur Verfügung.

gez. Armin Neu gez. Heinrich H. Seltenreich gez. Prof. Dr. Barbara Winckler-Ruß

Abstimmungsergebnisse der Gesellschafterbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2012

An der Abstimmung haben sich insgesamt Gesellschafter mit einem Stimmenanteil von 45,20 % beteiligt. Bei den Abstimmungsergebnissen zu den Gesellschafterbeschlüssen zum Geschäftsjahr 2012 wurden zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmenthaltungen gemäß § 9 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 1:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.072.166	45,20%
abzüglich Stimmenthaltungen	89.842	0,22%
= abgegebene Stimmen:	17.982.324	44,98%
davon genehmigt:	17.819.574	99,09%
davon nicht genehmigt:	162.750	0,91%

Damit wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 genehmigt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 2:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.072.166	45,20%
abzüglich Stimmenthaltungen	63.000	0,16%
= abgegebene Stimmen:	18.009.166	45,04%
davon genehmigt:	17.819.574	98,95%
davon nicht genehmigt:	189.592	1,05%

Damit wurde Herrn Dr. Günter Lauerbach Entlastung für seine Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 3:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.072.166	45,20%
abzüglich Stimmenthaltungen	73.500	0,18%
= abgegebene Stimmen:	17.998.666	45,02%
davon genehmigt:	17.728.075	98,50%
davon nicht genehmigt:	270.591	1,50%

Damit wurde der Beirat für seine in 2012 geleistete Tätigkeit entlastet.

Abstimmungsergebnis zum Tagesordnungspunkt 4:

Gesamtanzahl der Stimmen	18.072.166	45,20%
abzüglich Stimmenthaltungen	264.100	0,66%
= abgegebene Stimmen:	17.808.066	44,54%
davon genehmigt:	17.618.474	98,94%
davon nicht genehmigt:	189.592	1,06%

Damit wurde die CIVIS Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bestellt.

Bestätigungsvermerk 2013

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 2013 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.

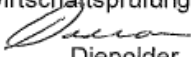
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 10. Juli 2014



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diepolder
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	Vorjahr		Vorjahr		PASSIVA	
	€	€	T€	T€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL	
1. Sachanlagen	44.764.975,79		45.746		1. Komplementärkapital	255.645,94
2. Finanzanlagen					2. Kommanditkapital	37.937.857,56
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.051.551,50	45.816.527,29	1.446		3. Kapitalrücklage (Agio)	1.789.521,58
B. UMLAUFVERMÖGEN						39.963.025,08
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.664,73		129		4. Ausschüttungen	- 24.663.993,05
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00					5. Sonstige Entnahmen	- 22.297,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	14.116,25		28		6. Bilanzgewinn	3.475.607,96
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00						18.772.342,03
3. Guthaben bei Kreditinstituten	496.632,54	663.413,52	581		B. RÜCKSTELLUNGEN	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00					sonstige Rückstellungen	4.968,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN		1.500,00	0			5
					C. VERBINDLICHKEITEN	
					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 614.346,66	28.153
					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 22.452,49	22
					3. Sonstige Verbindlichkeiten	
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 103.908,23	360
						27.704.130,68
						46.481.440,81
						47.932

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	4.526.775,67	4.436
2. Sonstige betriebliche Erträge	52.692,74	24
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 980.950,00	- 980
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 573.947,20	- 483
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56.700,99	62
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.061.567,69	- 2.122
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.019.704,51	937
8. Sonstige Steuern	- 100.740,52	- 101
9. Jahresüberschuss	918.963,99	836
10. Gewinnvortrag	2.556.643,97	1.721
11. Bilanzgewinn	<u>3.475.607,96</u>	<u>2.557</u>

Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013

	Bestands- vergleich €	Überleitungsposten		Einnahmen- überschuss €
		zum 01.01.2013 €	zum 31.12.2013 €	
ERTRÄGE				
Umsatzerlöse	4.526.775,67	61.020,21	- 167.750,77	4.420.045,11
Zinsen und ähnliche Erträge	56.700,99	16.927,39	- 13.168,49	60.459,89
Sonstige Erträge	52.692,74	0,00	0,00	52.692,74
Vereinnahmte Mehrwertsteuer	0,00	8.933,84	831.533,98	840.467,82
	<u>4.636.169,40</u>	<u>86.881,44</u>	<u>650.614,72</u>	<u>5.373.665,56</u>
AUFWENDUNGEN				
Abschreibungen auf Sachanlagen	980.950,00	0,00	0,00	980.950,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.061.567,69	0,00	0,00	2.061.567,69
Grundsteuer	100.740,52	0,00	0,00	100.740,52
Sonstige Aufwendungen	573.947,20	12.762,99	- 128.484,35	458.225,84
bezahlte Vorsteuer	0,00	2.452,94	78.859,90	81.312,84
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	69.838,86	709.768,57	779.607,43
	<u>3.717.205,41</u>	<u>85.054,79</u>	<u>660.144,12</u>	<u>4.462.404,32</u>
Jahresüberschuss nach Bestandsvergleich	<u>918.963,99</u>			
		<u>1.826,65</u>	- <u>9.529,40</u>	
Gewinn nach Ein- nahmenüberschussrechnung				<u>911.261,24</u>

Übersicht der wirtschaftlichen Ergebnisse

Position	2002			2003		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 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
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 1.154	+ 1.268	+ 114	+ 1.184	+ 1.404	+ 220

Position	2004			2005		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.184	+ 1.404	+ 220	+ 1.213	+ 1.504	+ 291
1. Investitionsphase						
- Ausgaben	- 193	- 193	0	- 207	- 207	0
2. Bewirtschaftungs- phase						
+ 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
- Anrechenbare Steuern	0	- 1	- 1	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 1.213	+ 1.504	+ 291	+ 1.263	+ 1.440	+ 177

Position	2006			2007		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 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. Bewirtschaftungs- phase						
+ 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
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	0	0
= Liquiditätsreserve	+ 1.450	+ 1.484	+ 34	+ 1.712	+ 1.555	- 157

Position	2008			2009		
	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Diffe- renz in T€
Liquiditätsreserve	+ 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. Bewirtschaftungs- phase						
+ 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
- Anrechenbare Steuern	0	0	0	0	- 1	- 1
= Liquiditätsre- serve	+ 2.041	+ 1.959	- 82	+ 2.479	+ 2.414	- 65

Position	2010			2011		
	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€	Soll in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.479	+ 2.414	- 65	+ 2.756	+ 2.322	- 434
+ Einnahmen	+ 4.615	+ 4.152	- 463	+ 4.740	+ 4.157	- 583
- Ausgaben	- 1.985	- 2.119	- 134	- 3.003	- 2.851	+ 152
- Ausschüttung	- 2.353	- 2.122	+ 231	- 2.353	- 1.543	+ 810
- Anrechenbare Steuern	0	- 3	- 3	0	- 3	- 3
= Liquiditätsreserve	+ 2.756	+ 2.322	-434	+ 2.140	+ 2.082	- 58

Position	2012					
	Pros- pekt in T€	Ist in T€	Differenz in T€	Prog- nose in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 2.140	+ 2.082	- 58	+ 2.084	+ 2.082	- 2
+ Einnahmen	+ 4.774	+ 4.159	- 615	+ 4.163	+ 4.159	- 4
- Ausgaben	- 2.758	- 2.898	- 140	- 2.860	- 2.898	- 38
- Ausschüttung	- 2.353	- 1.543	+ 810	- 1.543	- 1.543	0
= Liquiditätsreserve	+ 1.803	+ 1.800	- 3	+ 1.844	+ 1.800	- 44

Position	2013					
	Pros- pekt in T€	Ist in T€	Differenz in T€	Prog- nose in T€	Ist in T€	Differenz in T€
Liquiditätsreserve	+ 1.803	+ 1.800	- 3	+ 1.844	+ 1.799	- 45
+ Einnahmen	+ 4.903	+ 4.150	- 753	+ 4.264	+ 4.150	- 114
- Ausgaben	- 2.767	- 2.842	- 75	- 2.864	- 2.842	+ 22
- Ausschüttung	- 2.353	- 1.543	+ 810	- 1.543	- 1.543	0
- Anrechenbare Steuern	0	- 1	- 1	0	- 1	- 1
+ Nebenkosten Abrechnungen Vorjahre	0	+ 17	+17	0	+ 17	+ 17
+ Ausbuchung Ausschüttung	0	+ 6	+ 6	0	+ 6	+ 6
= Liquiditätsreserve	+ 1.586	+ 1.587	+ 1	+ 1.701	+ 1.586	- 115

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

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.

- 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. zeitan- teilig ab dem Monat nach Einzahlung ihres Kapitalanteils.

- Investitionsphase: Die Investitionsphase ist vollständig abgeschlossen und wird ab dem Jahr 2010 nicht mehr dargestellt.

Übersicht der steuerlichen Ergebnisse

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

Jahr	Soll in € lt. Pros- pekt	Ist in €				Abwei- chung in €
		lt. Betriebsprüfung (1) lt. Steuerbescheid (2) lt. Steuererklärung (3)				
		Beitrittsjahr				
		2000	2001	2002	2003	
2000		- 29.231 (1)				
2001		0 (1)	- 30.367 (1)			
2002		289 (1)	1.425 (1)	- 28.942 (1)		
2003		4.346 (1)	4.346 (1)	4.346 (1)	- 24.596 (1)	
2004		3.390 (1)	3.390 (1)	3.390 (1)	3.390 (1)	
2005		3.376 (1)	3.376 (1)	3.376 (1)	3.376 (1)	
2006		3.954 (1)	3.954 (1)	3.954 (1)	3.954 (1)	
2007		3.912 (1)	3.912 (1)	3.912 (1)	3.912 (1)	
2008		4.457 (1)	4.457 (1)	4.457 (1)	4.457 (1)	
2009		4.136 (1)	4.136 (1)	4.136 (1)	4.136 (1)	
2010		4.453 (2)	4.453 (2)	4.453 (2)	4.453 (2)	
2011		958 (2)	958 (2)	958 (2)	958 (2)	
2012		2.191 (2)	2.191 (2)	2.191 (2)	2.191 (2)	
2013		2.370 (3)	2.370 (3)	2.370 (3)	2.370 (3)	
Summe	16.885	8.601	8.601	8.601	8.601	- 8.284

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bis einschließlich 2009 sind die Steuerbescheide über die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte der Fondsgesellschaft und der jeweils auf die Gesellschafter entfallenden Beträge bestandskräftig.

Beim Ist-Ergebnis sind die Ergebnisse aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit den Einkünften aus Kapitalvermögen zusammengefasst.

In der im Jahr 2012 für die Jahre 2007 bis 2009 stattgefundenen steuerlichen Außenprüfung haben sich keine Änderungen ergeben.

12.03.2015



ILG Fonds GmbH

Landsberger Str. 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