

## Überblick wesentlicher Fondsdaten

|  |  |
|--|--|
| Name des Fonds   | ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Franken KG |
| Adresse<br>(Sitz der Gesellschaft lt. Register u. Satzung) | Landsberger Strasse 439, 81241 München                   |
| Rechtsform   | KG   |
| Emissionsjahr  | 1990   |
| Jahr der Schließung  | 1991   |
| Anzahl der Gesellschafter                                  | 63   |
| Steuerliche Einkunftsarten                                 | Vermietung und Verpachtung                               |
| Funktion des LB-Herausgebers:                              | Initiator  |
| Komplementär   | Dr. Günter Lauerbach                                     |
| Geschäftsführer  | Dr. Günter Lauerbach                                     |
| Fondsverwalter   | ILG Fonds GmbH   |
| Treuhänder   | -----  |
| Garantiegeber Miete  | -----  |
| Garantiegeber Platzierung                                  | ILG Fonds GmbH   |
| Garantiegeber sonstige                                     | -----  |
| Endgültige Steuerveranlagung bis                           | 2005   |
| Liquiditätsergebnis bei Auflösung                          |  |

## Soll - Ist Vergleich seit Emissionsjahr

| Investitionsphase in T €           | Soll    | Ist     | Erläuterungen   |
|------------------------------------|---------|---------|---|
| Gesamtinvestition                  | 3.629,4 | 3.612,8 |   |
| Agio                               | 97,3    | 97,3    | Achtung! Agio ist bei diesem Fonds auch Eigenkapital! |
| Eigenkapital ohne Agio             | 1.948,0 | 1.948,0 |   |
| Fremdkapital (brutto)              | 1.584,1 | 1.584,1 |   |
| Steuerliches Ergebnis (Inv.-Phase) | -33,3%  | -33,1%  |   |

| Bewirtschaftungsphase<br>in T €      | Seit Emission<br>kumuliert |         | nach<br>Prognose-<br>zeitraum<br>Ist | Vorjahr |         | Berichtsjahr |         | Erläuterungen<br>Nr. Anlage | Tendenz<br>Ist |
|--------------------------------------|----------------------------|---------|--------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|-----------------------------|----------------|
|                                      | Soll                       | Ist     |                                      | Soll    | Ist     | Soll         | Ist     |                             |                |
| Mieteinnahmen ohne Garantien         | 6.230,0                    | 5.147,2 |                                      | 408,9   | 212,3   | 422,5        | 193,5   | 2.1                         | →              |
| Garantiezahlungen                    | 0,0                        | 0,0     |                                      | 0,0     | 0,0     | 0,0          | 0,0     |                             |                |
| Sonst. Einnahmen                     | 247,1                      | 114,3   |                                      | 19,1    | 0,6     | 20,9         | 0,3     | 2.2                         | →              |
| Ausgaben ohne Tilgung                | 2.924,6                    | 3.559,8 |                                      | 156,1   | 171,3   | 154,1        | 113,4   | 2.3                         | →              |
| Zinsen                               | 1.865,4                    | 1.806,2 |                                      | 80,7    | 75,7    | 76,2         | 40,2    | 2.4                         | →              |
| Tilgung                              | 632,4                      | 497,6   |                                      | 59,9    | 70,3    | 64,4         | 57,3    | 2.4                         | →              |
| Bewirtschaftungskosten               | 1.059,2                    | 1.753,6 |                                      | 75,4    | 95,6    | 77,8         | 73,2    | 2.3                         | →              |
| Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung | 2.920,0                    | 1.204,0 |                                      | 212,0   | - 28,7  | 224,9        | 23,0    | 2.6                         | →              |
| Ausschüttung absolut                 | 2.729,2                    | 1.421,4 |                                      | 186,9   | 0,0     | 196,8        | 0,0     | 2.7                         | →              |
| Ausschüttung in % d. EK              | 138,7                      | 72,5    |                                      | 9,5     | 0,0     | 10,0         | 0,0     | 2.7                         | →              |
| Abschlußzahlung                      |                            |         |                                      |         |         |              |         |                             |                |
| Abschlußzahlung in % d. EK           |                            |         |                                      |         |         |              |         |                             |                |
| Steuerliches Ergebnis in % d. EK     | 101,7                      | 17,5    |                                      | 10,5    | - 1,4   | 11,4         | - 0,3   | 2.8                         | →              |
| Liquiditätsreserve                   | 255,7                      | 42,6    |                                      | 227,5   | 19,6    | 255,7        | 42,6    |                             | →              |
| Stand des Fremdkapitals              | 951,7                      | 1.086,5 |                                      | 1.016,1 | 1.143,7 | 951,7        | 1.086,5 | 2.5                         | →              |
| Gebundenes Kapital in % d. EK        | - 6,3                      | 26,3    |                                      | - 0,9   | 26,4    | - 6,3        | 26,3    | 2.9                         | →              |
| Gesamtrendenz                        |                            |         |                                      |         |         |              |         |                             | →              |

## ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Franken KG



|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Art der Investition</b> | Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Bestandsimmobilie |
| <b>Standort</b>            | 90443 Nürnberg, Am Plärrer 33                              |
| <b>Nutzung</b>             | Büroflächen  |
| <b>Baujahr</b>             | 1974   |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | 484 qm   |
| <b>Mietfläche</b>          | 2.352 qm   |
| <b>Mieteinheiten</b>       | 5  |
| <b>Stellplätze</b>         | 36   |
| <b>Vermietungsstand</b>    | 60%  |

## ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Franken KG

**Bewirtschaftungsphase****2.1 Mieteinnahmen ohne Garantien**

Den aufgrund der allgemeinen Entwicklung trotz früher gegebener Vollvermietung entstandenen Mindereinnahmen stehen höhere Mieteinnahmen in den 90er Jahren gegenüber. Sie sind teilweise dadurch begründet, dass von der Gesellschaft Sonderwünsche in Bezug auf die Ausstattung der Büros übernommen wurden. Für das 3. OG und 7. OG mit jeweils 470 m<sup>2</sup> konnte nach dem Auszug der früheren Nutzer noch kein Nachmieter gefunden werden.

**2.2 Sonstige Einnahmen**

Die gegenüber der Prospektannahme geringeren Zinseinnahmen sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass weniger liquide Mittel zur Anlage zur Verfügung standen.

**2.3 Ausgaben ohne Tilgung**

Die Abweichung resultiert aus Mehraufwendungen für den außerplanmäßigen Umbau bzw. die Modernisierung von Büroflächen (Kosten wurden zu 100 % von der Gesellschaft getragen) sowie eine vom Hauptmieter geforderte Fassadensanierung und Fenstererneuerung (Kosten wurden zu 60,59 % von der Gesellschaft als Miteigentümer getragen). In den Bewirtschaftungskosten enthalten sind aktivierte Kosten für Umbauten und Einrichtungen.

**2.4 Zinsen und Tilgung****Zinsen:**

Die Abweichung gegenüber dem Prospekt resultiert aus der Einsparung (= 1,25 % p. a. ab 01.12.2000) durch die Neukonditionierung der beiden Hauptdarlehen saldiert mit dem Mehraufwand aus der Bedienung von drei Zusatzdarlehen für die Durchführung der unter 2.3 geschilderten Maßnahmen.

**Tilgung:**

Die insgesamt niedrigere Tilgung ist auf die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel (T€ 200,0) für die unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen zurückzuführen. Die Darlehensaufnahmen wurden als negative Tilgungen ausgewiesen. Zwei in den Jahren 1992 und 1994 für den Umbau und die Modernisierung von Büroflächen aufgenommene Darlehen von zusammen T€ 209,6 (= TDM 410,0) wurden zwischenzeitlich vollständig getilgt.

**2.5 Stand des Fremdkapitals**

Der höhere Stand beruht auf der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zur Finanzierung der unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen.

**2.6 Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung**

Die Unterdeckung resultiert aus geringeren Miet- und Zinseinnahmen und den unter 2.3 genannten Aufwendungen.

## ABA Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Franken KG

**2.7 Ausschüttungen**

Trotz höherer Ausschüttungen in den Jahren 1993 - 1997 ergibt sich per Saldo eine negative Abweichung, da ab 1999 geringere Mieterlöse mit Mehraufwendungen für Umbau- und Renovierungsmaßnahmen (siehe Punkt 2.3) zusammenfielen und entsprechend niedrigere Ausschüttungen bzw. den Ausfall der Ausschüttung zur Folge hatten.

**2.8 Steuerliches Ergebnis**

Für die niedrigeren steuerlichen Ergebnisse waren sowohl gesunkene Miet- und Zinseinnahmen als auch die hohen Reparaturaufwendungen verantwortlich.

**2.9 Gebundenes Kapital**

Dargestellt ist das gebundene Kapital nach Steuern. Dabei wurde ein Steuersatz von 40 % angenommen.