



Leistungsbilanz
2 0 0 4

BBV Immobilienfonds

IC

I C F o n d s G m b H
Ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe

| | |
|---|-----------|
| 1. Die IC Immobilien Gruppe | 3 |
| 2. Die BBV Immobilien-Investitionen per 31.12.2004 | 4 |
| 3. Die Leistungsbilanz 2004 | 5 |
| Das BBV Fondsportfolio | 5 |
| Gesamtanalyse | 5 |
| Deutschland | 5 |
| Niederlande | 5 |
| Steuerliche Ergebnisse / Fondsergebnisse / Ausschüttungen | 6 |
| 4. Liquiditäts- und Fremdmittelstatus per 31.12.2004 | 8 |
| 5. Kapitalherkunft der Fonds | 10 |
| 6. Vermietungen bei den Fonds | 11 |

Die der Leistungsbilanz zugrunde liegenden Werte sind aus den Emissionsprospekten sowie den Geschäftsberichten bzw. den Jahresabschlussprüfungsberichten der Fondsgesellschaften entnommen. Die entsprechenden Unterlagen können auf Anfrage eingesehen werden.

Das Titelbild zeigt die historische Fassade des Objektes Rostock der BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 14 GMBH & CO. KG. Das Fondsobjekt mit ca. 19.400 qm Mietfläche umfasst das Einkaufszentrum „Galerie Rostocker Hof“ sowie einen Hotel- und Bürotrakt.

Die IC Immobilien Gruppe ist seit 1988 als Dienstleister im Immobilienbereich sowie als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds tätig. An 12 Standorten in Deutschland und Nordamerika beschäftigt sie zum Jahresende 2004 etwa 200 Mitarbeiter mit der Betreuung eines Investitionsvolumens von rund € 4,1 Mrd. für etwa 34.000 private und institutionelle Anleger.

Von der IC betreutes Investitionsvolumen zum 31.12.2004

| Investitionssegment | Volumen in Mio. € |
|--|-------------------|
| IC Immobilienfonds – Deutschland | 665 |
| IC Immobilienfonds – Nordamerika | 72 |
| IC Immobilienfonds – Holland | 64 |
| Summe IC Immobilienfonds | 801 |
| BBV Immobilienfonds – Deutschland | 1.397 |
| BBV Immobilienfonds – Holland | 72 |
| Summe IC und BBV Immobilienfonds | 2.270 |
| Portfoliomanagement / Fonds- und Objektverwaltung für Dritte | 509 |
| Gesamtsumme Immobilieninvestitionen | 2.779 |
| BBV Mobilien-Leasingfonds | 1.360 |
| Gesamtsumme IC Investitionen | 4.139 |

Das von der IC Immobilien Gruppe per 31.12.2004 verwaltete Immobilienvermögen mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund € 2,78 Mrd. steht für etwa 1,4 Mio. qm vermietbare Nutzfläche in Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, den USA und Kanada. Das Immobilienportfolio besteht zu etwa je einem Drittel aus Einzelhandels- und Büroflächen. Das letzte Drittel setzt sich aus Logistik- und Wohnflächen sowie sonstigen Flächen zusammen. Hinzu kommen ferner Flächen in Spezialimmobilien, wie z. B. Hotels oder Pflegeeinrichtungen.

Der Vermietungsstand des IC Immobilien-Fondsportfolios von geschlossenen Publikumsfonds lag zum Jahresende 2004 bei 96,1%. Das im Juli 2003 in die Betreuung übernommene BBV Immobilien-Fondsportfolio mit einer anteiligen

Fläche von rund 713.000 qm war zum Stichtag zu 89,6% vermietet.

Der Bereich Portfoliomanagement steht für Privatplatzierungen der IC sowie für Objekt- und Fondsmanagementaufgaben für institutionelle Auftraggeber. Bis zur Jahresmitte 2005 konnte dieser Bereich das verwaltete Investitionsvolumen auf über € 800 Mio. weiter deutlich ausbauen.

Das ebenfalls im Sommer 2003 in die Betreuung übernommene Segment der BBV Mobilien-Leasing-Fonds steht per 31.12.2004 für 19 noch aktive Fondsgesellschaften, die insbesondere in Airbus-Flugzeuge investiert sind.

Die BBV Immobilien-Investitionen per 31.12.2004

| Fonds | Objektlage | Auflage | Volumen in Mio. € ¹⁾ | Objektfunktion | |
|---|--------------|--|------------------------------------|----------------|---|
|  | Erlangen GbR | Erlangen | 1986 | 6,2 | Einzelhandelsimmobilie |
| | 3 KG | Tübingen, Aachen, Köln, Weyhe | 1989 | 38,2 | EKZ, Büro- und Geschäftshaus, Logistik, Geschäftshaus mit Einzelhandelsfläche |
| | 4 KG | Homburg, Sendenhorst, Nordenham | 1989 | 11,4 | Baumarkt, 2 x SB-Markt |
| | 5 KG | Bad Kreuznach, Hamm, Hildesheim | 1990 | 44,7 | Rheuma-Fachklinik, Fachmarkt-Zentrum, Einzelhandelsimmobilie |
| | 6 KG | Hannover, Ahaus, Köln, Krefeld, Passau, Seligenstadt, Meschede, Emmerich, Frechen, Altenberge, Lippetal, Hamm, Waltrop | 1991 | 107,8 | Hotel, Fachmarkt-Zentrum, Logistik, Baumarkt, EKZ, 7 x SB-Markt, Geschäftshaus |
| | 7 KG | Hermsdorf bei Magdeburg | 1992 | 112,6 | EKZ |
| | 8 KG | Zittau, Querfurt, Radevormwald, Herbolzheim | 1992 | 93,7 | 2 x EKZ, Baumarkt, Seniorenwohncentrum |
| | 9 KG | München, Eisenach, Naumburg, Bad Salzungen, Weilburg | 1993 | 200,4 | Bürogebäude, Einkaufs- und Fachmarktzentrum, 3 x EKZ |
| | 10 KG | Eisenhüttenstadt, Wittenberg, Langen, Celle, Münster, Osnabrück, Rheda-Wiedenbrück, Ahaus, Genthin | 1993 | 187,2 | 2 x EKZ, Bürohaus, Fachmärkte, Baumarkt, Fachmärkte, 2 x Geschäftshaus, Nahversorgungszentrum |
| | 11 KG | Dresden, Teltow/Berlin | 1994 | 148,6 | 2 x Bürohaus |
| | 12 KG | Köln, Kerpen, Karlsruhe | 1995 | 72,6 | Büro- und Geschäftshaus, Logistik-Zentrum, Bürogebäude |
| | 14 KG | Berlin, Dresden, Rostock | 1995 | 174,2 | 2 x Bürogebäude, EKZ mit Hotel und Bürotrakt |
| | 16 KG | Frechen, Schönow | 1997 | 53,1 | Gewerbepark, Wohn- und Geschäftshaus |
| | 17 KG | Troisdorf, Laatzen, 2 x Bad Salzschlif | 1997 | 145,9 | Gewerbepark, Seniorenzentrum, Seniorenwohntift Reha-Klinik |
|  | Holland I KG | Amsterdam | 1999 | 72,4 | Bürogebäude |
| Summe BBV Fonds | | | 1.468,9 | | |

1) Volumen zu ursprünglichen Anschaffungspreisen; bei Fondsinvestitionen handelt es sich um das Gesamtinvestitionsvolumen gemäß Prospekt ohne Agio für das Eigenkapital

Die Immobilien-Investitionen per 31.12.2004 beziehen sich auf die von der BBV Immobilien-Fonds GmbH aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds. Die Fonds repräsentieren ein Gesamtinvestitionsvolumen von deutlich über € 1,4 Mrd. in insgesamt 58 Objekten. Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Geschäftsbesorgung und die Anlegerbetreuung der Fonds durch die IC Immobilien Gruppe wahrgenommen.

Es handelt sich im Einzelnen um die folgenden seit 1986 aufgelegten Fonds:

- BBV IMMOBILIEN-FONDS ERLANGEN GbR Erlangen GbR
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 3 GMBH & CO. KG 3 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 4 GMBH & CO. KG 4 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 5 GMBH & CO. KG 5 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 6 GMBH & CO. KG 6 KG

- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 7 GMBH & CO. KG 7 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 8 GMBH & CO. KG 8 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KG 9 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 10 GMBH & CO. KG 10 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 11 GMBH & CO. KG 11 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH & CO. NR. 12 KG 12 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 14 GMBH & CO. KG 14 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH & CO. NR. 16 KG 16 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH & CO. NR. 17 KG 17 KG
- BBV IMMOBILIEN-FONDS HOLLAND I GMBH & CO. KG Holland I KG

Das Immobilienfonds-Portfolio umfasste zum 31.12.2004 Gesamtmietflächen von rund 712.000 qm, welche zu 89,6% vermietet waren.

Das BBV Fondsportfolio

Die auf den folgenden Seiten im Einzelnen aufgeschlüsselte Leistungsbilanz der von der BBV Immobilien-Fonds GmbH aufgelegten und seit 2003 von der IC Immobilien Gruppe betreuten Publikumsfonds stellt die jeweilige Prospektaussage den tatsächlich erzielten Ergebnissen in den Determinanten Steuerliches Ergebnis, Fondsergebnis sowie Ausschüttungen gegenüber. Nachfolgend haben wir die nach Eigenkapitalvolumen der jeweiligen Fonds gewichtete Leistungsbilanz für alle BBV Publikumsfonds sowie die nach Teilmärkten aufgeschlüsselten Ergebnisse zusammengefasst und um den entsprechenden Vermietungsstatus ergänzt.

Gesamtanalyse

Bei einem ursprünglichen Eigenkapital von insgesamt € 705 Mio. wurde bis zum 31.12.2004 ein Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnis von insgesamt € 348 Mio. erzielt. Gegenüber einem Soll von rund € 456 Mio. entspricht dies einer Zielerreichungsquote von insgesamt rund 76,3%. Das Ausschüttungsergebnis lag bis zum 31.12.2004 bei rund € 252 Mio. gegenüber einer Planzahl von € 374 Mio. In der Gesamtbetrachtung konnte demnach das Ausschüttungsziel zu insgesamt 67,5% erreicht werden. Diese Abweichungen von den Planwerten haben sowohl gesamtwirtschaftliche als auch fonds- bzw. objekt-spezifische Gründe. So hat, bei einem deutschen Portfolioanteil von rund 95%, insbesondere die in den letzten Jahren unter dem langjährigen Durchschnitt zurück-

gebliebene Entwicklung der Lebenshaltungskosten dazu geführt, dass prognostizierte, index-bedingte Mieterhöhungen nicht in vollem Umfang eingetreten sind.

Deutschland

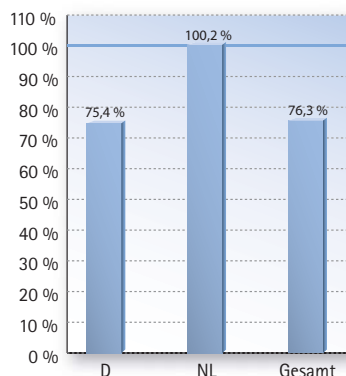
Bei einem anteiligen Eigenkapital von rund € 669 Mio. konnten im deutschen Fondsportfolio bis zum 31.12.2004 mit Fondsergebnissen von insgesamt € 332 Mio. rund 75,4% der Planwerte erreicht werden. Bei den Ausschüttungen wurden mit insgesamt ca. € 237 Mio. rund 66,2% der Planwerte erreicht.

Das deutsche Fondsportfolio umfasst eine Mietfläche von insgesamt ca. 678.500 qm. Der Gesamt-Vermietungsstand per 31.12.2004 lag bei den deutschen Immobilien bei 89,1%. Zum 30.06.2005 hatte das deutsche Fondsportfolio einen Vermietungsstand von 88,5%.

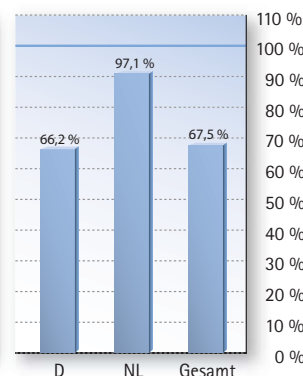
Niederlande

Das Portfolio in den Niederlanden repräsentiert ein Eigenkapitalvolumen von rund € 36,5 Mio. Bei Fondsergebnissen von insgesamt rund € 16,1 Mio. sind die Zielwerte zu ca. 100,2% erreicht worden. Die Ausschüttungen betragen bis einschließlich des Geschäftsjahres 2004 rund € 15,2 Mio., so dass das Ausschüttungsziel zu 97,1% erfüllt wurde. Der niederländische BBV-Fonds umfasst Mietflächen von insgesamt rund 35.000 qm, die sowohl zum Jahresende 2004 als auch zur Jahresmitte 2005 voll vermietet waren.

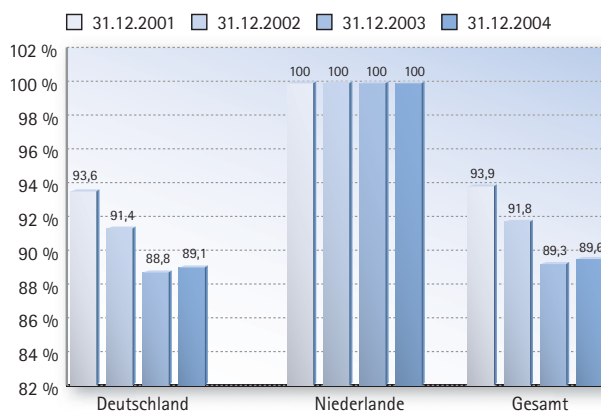
Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnisse seit Auflage in % der Planzahlen





Ausschüttungen seit Auflage in % der Planzahlen



Vermietungsstände in % der Gesamtmietfläche



Die Leistungsbilanz 2004

| | Steuerliches Ergebnis in % | | | | Fondsergebnis in % / Bewirtschaftungsergebnis in % | | | | Ausschüttung in % | | | |
|---|----------------------------|--------|-------|-------|---|-------|------|------|-------------------|------|------|-----|
| | seit Auflage | | 2004 | | seit Auflage | | 2004 | | seit Auflage | | 2004 | |
| | Soll | Ist | Soll | Ist | Soll | Ist | Soll | Ist | Soll | Ist | Soll | Ist |
|  Erlangen GbR ¹⁾²⁾ | 0,4 | -58,5 | -0,1 | -16,0 | 31,8 | -17,5 | 1,2 | 1,1 | 61,2 | 42,4 | 0,0 | 0,0 |
| 3 KG | 17,1 | 11,6 | 8,9 | 6,7 | 152,9 | 145,8 | 12,8 | 10,3 | 115,6 | 99,2 | 7,9 | 5,0 |
| 4 KG ¹⁾³⁾ | -34,9 | -34,2 | 0,0 | 0,0 | 67,3 | 63,9 | 12,5 | 10,2 | 32,6 | 15,0 | 11,9 | 0,0 |
| 5 KG ⁴⁾ | -21,6 | -63,9 | 7,1 | 1,2 | 100,5 | 65,1 | 9,8 | 4,0 | 83,8 | 35,7 | 6,9 | 2,0 |
| 6 KG ⁵⁾ | -4,4 | -31,5 | 5,7 | 0,1 | 100,1 | 73,1 | 9,2 | 4,0 | 82,1 | 41,1 | 6,4 | 1,5 |
| 7 KG ⁶⁾ | -63,8 | -109,8 | 6,1 | -4,9 | 72,3 | 17,4 | 7,2 | -2,0 | 63,4 | 12,4 | 6,1 | 0,0 |
| 8 KG ⁷⁾ | -42,1 | -45,7 | 5,3 | 2,9 | 83,8 | 89,2 | 8,0 | 8,0 | 73,9 | 73,8 | 6,4 | 4,0 |
| 9 KG ¹⁾¹⁾ | -35,1 | -32,6 | 5,4 | 4,4 | 71,8 | 67,5 | 7,2 | 5,7 | 61,1 | 57,3 | 6,1 | 4,0 |
| 10 KG ⁸⁾¹⁾²⁾ | -43,2 | -46,9 | 5,1 | 2,7 | 68,3 | 64,8 | 7,2 | 4,6 | 57,9 | 49,1 | 6,1 | 3,0 |
| 11 KG ⁹⁾¹⁾²⁾ | -65,4 | -107,3 | 5,4 | 1,1 | 58,8 | 24,0 | 6,9 | 6,7 | 50,3 | 5,1 | 6,1 | 0,0 |
| 12 KG ¹⁰⁾ | -163,0 | -217,1 | -9,9 | 73,3 | 31,7 | -90,9 | 8,3 | 10,8 | 1,5 | 0,0 | 0,7 | 0,0 |
| 14 KG ¹⁾¹⁾²⁾ | -52,3 | -60,9 | 1,9 | 1,7 | 40,1 | 37,7 | 2,9 | 4,3 | 36,0 | 32,0 | 4,6 | 3,5 |
| 16 KG ¹⁰⁾¹⁾³⁾ | -146,1 | -113,6 | -13,4 | 32,5 | 42,1 | 62,4 | 8,4 | 49,1 | 4,0 | 1,0 | 1,0 | 0,0 |
| 17 KG ¹⁰⁾ | -74,9 | -94,1 | -6,3 | -11,9 | 43,8 | 47,4 | 9,0 | 1,5 | 6,0 | 0,0 | 1,0 | 0,0 |
|  Holland I KG ¹⁾²⁾¹⁾⁴⁾ | - | - | - | - | 44,9 | 45,0 | 8,3 | 8,0 | 43,7 | 42,5 | 7,7 | 7,0 |

Allgemein

Die Prozent-Angaben beziehen sich auf die auf Euro umgestellten Kapitalkonten (Kapitalkonto I). Die Euro-Umstellung erfolgte bei der Erlangen GbR, der 12 KG, der 16 KG und der 17 KG nach den gesetzlichen Vorschriften im Verhältnis DM 1,95583 zu € 1. Bei den übrigen Fonds wurde das Kapital im Verhältnis DM 2,- zu € 1 umgestellt.

Steuerliche Ergebnisse

Die Ist-Ergebnisse gelten für Anleger, die den jeweiligen Fonds im Auflagejahr gezeichnet haben. Für Nacherwerber können sich abweichende Einzelergebnisse ergeben, die hier nicht berücksichtigt sind.

Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnisse

Unter dem Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnis ist der Überschuss vor Tilgung, Ausschüttung und Zuführung zur Liquiditätsreserve zu verstehen. Es ist zu berücksichtigen, dass die teilweise unter den Prognosewerten liegenden Fondsergebnisse häufig durch niedrigere steuerliche Belas-



tungen aus korrespondierenden höheren steuerlichen Verlusten kompensiert werden.

Anmerkungen

- 1) Erlangen GbR, 4 KG: Es handelt sich um Ansparmodelle mit Lebensversicherungen, bei denen das Eigenkapital zunächst fremdfinanziert wurde. Erst bei Fälligkeit der Kapitallebensversicherungen, bis zu 13 Jahre nach der Platzierung, erfolgte die Ablösung der Darlehen. Ausschüttungen waren während der Ansparphase nicht vorgesehen. In die Fondsergebnisse der Erlangen GbR und der 4 KG sind dementsprechend von den übrigen Fonds abweichende Zahlungsströme eingeflossen, wie z.B. Beiträge zu den Kapitallebensversicherungen oder fällige Versicherungsleistungen.
- 2) Erlangen GbR: Da die Prognoserechnung des Emissionsprospektes nur bis ins Jahr 2003 reicht, wird hinsichtlich der Soll- bzw. Planzahlen für den Zeitraum 2004 bis 2008 auf die Fünf-Jahres-Prognose aus dem Geschäftsbericht 2003 zurückgegriffen.
- 3) 4 KG: Das Eigenkapital wurde durch eine anfängliche Einmalzahlung in Höhe von lediglich 3% der Beteiligungssumme (ohne Agio) und ansonsten über einen An-

- sparzeitraum von 13 Jahren erbracht. Die ausstehenden Einlagen wurden über ein Darlehen finanziert, welches in 2001/2002 durch die Auszahlung von Kapitallebensversicherungen (KLV) mit den Anlegern als versicherte Personen getilgt wurde. Während der Ansparzeit wurden aus den laufenden Einzahlungen der Gesellschafter die KLV-Prämien direkt von der Gesellschaft erbracht; diese Beiträge waren auf Ebene des Anlegers steuerlich allerdings wie eine Entnahme oder Ausschüttung zu werten. Aufgrund des Finanzierungsmodells kam es während der Ansparzeit zu steuerlichen Verlusten, die regelmäßig über den um die KLV-Prämien geminderten Einzahlungen lagen. Die über den Einzahlungen liegenden Verlustanteile konnten nicht sofort geltend gemacht werden, sondern mussten gemäß § 15a EStG vorgetragen werden. Der hierdurch aufgebaute „Verlustspeicher“ kann seit Tilgung des o.a. Darlehens mit den in der Folge positiven steuerlichen Ergebnissen verrechnet werden. Daraus ergibt sich ein steuerliches Null-Ergebnis für 2004; zum 31.12.2004 belief sich der noch verbliebene „Verlustspeicher“ für Zeichner des Jahres 1988 auf rund 48,5% des nominalen Eigenkapitals.
- 4) 5 KG: Mietmindereinnahmen durch Leerstand im Objekt Hildesheim und der abgeschlossene Vergleich nach jahrelangem juristischem Rechtsstreit beim Objekt Bad Kreuznach haben auch im Jahr 2003 zu einer Belastung des Bewirtschaftungsergebnisses geführt.
 - 5) 6 KG: Die Neuordnung der Mietverhältnisse bzw. die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen im Objekt Passau sowie die Umstellung des Dauernutzungsvertrages am Hotelobjekt Schweizerhof in Hannover haben das Bewirtschaftungsergebnis im Jahr 2004 belastet.
 - 6) 7 KG: Die Unterschreitung der prognostizierten Ergebnisse sowohl im Jahr 2003 als auch über die bisherige Fondslaufzeit resultiert aus einem anwachsenden Leerstand im Objekt und Anschluss- und Neuvermietungen zu unter den Prospektannahmen liegenden Marktmieten.
 - 7) 8 KG: Das über Plan liegende Fondsergebnis seit Fondsaufgabe wird wesentlich durch den Verkauf des Objektes „Regent-Hotel“ in Köln im Jahr 2002 beeinflusst.
 - 8) 10 KG: Aus den Mietgarantien für die Objekte Langen und Genthin hat der Fonds von der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH im Jahr 2004 ca. € 589.000 erhalten. Ohne diese Mietgarantiezahlungen hätte das Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2004 bei 3,9% gelegen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft damit seit 1994 ca. € 13,0 Mio. bzw. 13,4% des Eigenkapitals aus den Mietgarantien erhalten.
 - 9) 11 KG: Das unter dem Prognosewert liegende Bewirtschaftungsergebnis seit Fondsaufgabe beruht im Wesentlichen auf Leerständen sowie unter den Planwerten liegenden Mieterträgen je qm im Objekt Teltow. Aus der Mietgarantie für das Objekt Dresden hat der Fonds von der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH im Jahr 2004 ca. € 1,48 Mio. erhalten. Ohne diese Mietgarantiezahlung hätte das Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2004 bei 4,7% gelegen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft damit seit 1998 ca. € 8,9 Mio. bzw. 11,8% des Eigenkapitals aus der Mietgarantie erhalten. Die zusätzlichen Einlagen, die einzelne Gesellschafter im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in 2003/2004 zur Auffüllung ihrer Hafteinlage geleistet haben, wurden bei der Gegenüberstellung der Ausschüttungen außer Acht gelassen.
 - 10) 12 KG, 16 KG, 17 KG: Die Insolvenz wichtiger Generalmieter und die Neuvermietung der Flächen zu geringeren Mieten hat bei diesen §6b-Spezialfonds in den vergangenen Jahren zu teilweise deutlichen Belastungen der Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnisse geführt. Details zu den Hintergründen bei den einzelnen Fonds finden sich bei der Erläuterung des Liquiditäts- und Fremdmittelstatus.
 - 11) 14 KG: Aus den Mietgarantien für die Objekte Rostock, Dresden und Berlin hat der Fonds von der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH im Jahr 2004 ca. € 3,23 Mio. erhalten. Ohne diese Mietgarantiezahlungen hätte das Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2004 bei 1,5% gelegen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft damit seit 1995 ca. € 29,0 Mio. bzw. 25,5% des Eigenkapitals aus den Mietgarantien erhalten.
 - 12) 9 KG, 10 KG, 11 KG, 14 KG, Holland I KG: Ausschüttung inkl. Steuergutschrift (wie im Prospekt)
 - 13) 16 KG: Das deutlich über dem Prognosewert liegende Fondsergebnis resultiert aus einer Schadenersatzzahlung der Komplementärin BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH an die 16 KG im Jahr 2004 in Höhe von etwa € 7,5 Mio. Die Zahlung dieses Schadenersatzbetrages stand in Zusammenhang mit Untreuehandlungen der ehemaligen Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft.
 - 14) Holland I KG: Die Emission des Fonds erfolgte 1998/1999. Für das Geschäftsjahr 1998 haben Gesellschafter, die bis zum 31.12.1998 der Gesellschaft beigetreten waren, eine Vorabausschüttung in Abhängigkeit von ihrem Beitrittsdatum in Höhe von 6,75% ihres Kapitalanteils erhalten. Dies entsprach einer Ausschüttungssumme von T€ 1.014 bzw. 2,84% bezogen auf das Gesellschaftskapital. Diese Vorabausschüttung für das Geschäftsjahr 1998 ist nicht in der obigen Auswertung enthalten!

Liquiditäts- und Fremdmittelstatus per 31.12.2004

| Fonds | Liquiditätsreserve 2004 | | Langfristiges Fremdkapital 2004 | |
|--|-------------------------|---------------|---------------------------------|----------------|
| | Soll in € | Ist in € | Soll in € | Ist in € |
|  Erlangen GbR ¹⁾ | 138 | 113 | 0 | 1.320 |
| 3 KG | 314 | 2.026 | 15.747 | 15.744 |
| 4 KG | 553 | 1.182 | 4.157 | 4.023 |
| 5 KG ²⁾ | 423 | 2.240 | 17.757 | 17.514 |
| 6 KG ³⁾ | 1.322 | 7.811 | 44.466 | 44.354 |
| 7 KG | 2.977 | 3.165 | 47.180 | 47.373 |
| 8 KG ⁴⁾ | 127 | 5.630 | 39.129 | 31.837 |
| 9 KG ⁵⁾ | 2.572 | 6.907 | 88.143 | 87.436 |
| 10 KG ⁵⁾ | 3.297 | 5.955 | 82.272 | 81.921 |
| 11 KG ⁶⁾ | 1.737 | 5.819 | 66.267 | 52.680 |
| 12 KG ⁷⁾ | 1.413 | 1.681 | 54.350 | 62.039 |
| 14 KG | 2.186 | 5.662 | 54.871 | 54.871 |
| 16 KG ⁸⁾ | 3.112 | 2.233 | 40.658 | 37.634 |
| 17 KG ⁹⁾ | 6.823 | 2.694 | 110.193 | 104.096 |
| Summe Deutschland | 26.994 | 53.118 | 665.190 | 642.842 |
|  Holland I KG | 251 | 431 | 35.354 | 35.255 |
| Summe Holland | 251 | 431 | 35.354 | 35.255 |
| Gesamtsumme | 27.245 | 53.549 | 700.543 | 678.097 |

Liquiditätsreserve

Die kumulierte Liquiditätsreserve summiert sich per 31.12.2004 nach Abzug der im Jahr 2005 erfolgenden Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2004 auf rund € 53,5 Mio. Die prospektierten Werte werden damit in der Summe aller Fonds um 96,5% übertroffen. Einen wesentlichen Einfluss auf die in der Regel höher als geplant liegenden Liquiditätsreserven in den einzelnen Fonds haben neben den nachfolgend genannten Einflüssen die meist unter den prospektierten Werten liegenden Instandhaltungskosten. Diese stellen unter langfristiger Betrachtung keinen echten liquiden Überschuss dar, sondern sind vielmehr als eine noch nicht in Anspruch genommene Instandhaltungsreserve anzusehen. Weitere positive Einflüsse auf die Liquidität entstehen durch ersparte Zinsvorauszahlungen sowie planmäßiges Ansparen für Investitions- bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Fremdkapitalstatus



Der kumulierte Fremdkapitalstand per 31.12.2004 liegt mit etwa € 678,1 Mio. um rund € 22,4 Mio. unter dem entsprechenden Prognose-Sollwert und um € 33,8 Mio. unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Deutliche Abweichungen zwischen den Soll- und Ist-Werten sind bei der Erlangen GbR, der 8 KG, der 11 KG, der 12 KG, der 16 KG und der 17 KG festzustellen und werden nachfolgend erläutert. Des Weiteren hat die Finanzierung einiger Fonds mit Roll-Over-Krediten in Verbindung mit Zinsswap-Geschäften zu geringfügigen Planabweichungen geführt.

Anmerkungen

- 1) Erlangen GbR: Das nicht im Emissionsprospekt vorgesehene Darlehen von ca. € 1,3 Mio. resultiert aus notwendigen Umbaumaßnahmen am Objekt Erlangen.
- 2) 5 KG: Die über Plan liegende Liquiditätsreserve resultiert u.a. aus dem Ausschüttungsverzicht für die Jahre 2001 sowie 2002.

- 3) 6 KG: Zur Finanzierung der geplanten Restrukturierung des Objektes Passau hat die Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2004 eine Liquiditätsreserve von ca. € 7,8 Mio. aufgebaut.
- 4) 8 KG: Der im Vergleich zur Prospekt-Prognose niedrigere Fremdkapitalstand sowie die über Plan liegende Liquiditätsreserve resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des Objektes Köln.
- 5) 9 KG, 10 KG: Einen positiven Einfluss auf die über Plan liegenden Liquiditätsreserven haben die im Jahr 2002 ersparten Zinsvorauszahlungen.
- 6) 11 KG: Im Jahr 2003 wurde der Darlehensbetrag durch planmäßige Tilgung um ca. € 0,8 Mio. sowie durch die von der Gesellschafterversammlung am 21.07.2003 im Rahmen des Sanierungskonzeptes beschlossene Sondertilgung um € 13,9 Mio. vermindert.
- 7) 12 KG: Die Liquiditäts- und Fremdkapitalsituation der Fondsgesellschaft wird wesentlich durch den Ausfall des Generalmieters im Objekt Kerpen-Türnich geprägt, da nach dem Konkurs 1997/1998 die Neuvermietungen nur zu geringeren Mieten möglich waren. Ein weiterer Einflussfaktor, der sich auf die Liquiditäts- und Darlehenssituation ausgewirkt hat, liegt in der schwierigen Vermietungssituation des Objektes in Karlsruhe. Der im Vergleich zur Prospekt-Prognose um ca. € 7,7 Mio. höhere Fremdkapitalstand steht im Wesentlichen in Zusammenhang mit Zinsstundungen durch die Darlehensgeberin, die in zusätzliche Darlehen umgewandelt wurden. Im Jahr 2004 hat die Fondsgesellschaft eine Schadenersatzzahlung der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH in Höhe von € 2,0 Mio. erhalten, die einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Liquiditätsreserve hatte.
- 8) 16 KG: Die Fondsgesellschaft hat im Jahr 2004 eine Schadenersatzzahlung der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH in Höhe von € 7,5 Mio. erhalten. Während ein Betrag von € 3,0 Mio. für eine Sondertilgung verwendet wurde, ist der verbleibende Betrag der Liquiditätsreserve zugeflossen.
- 9) 17 KG: Die Liquidität der Gesellschaft wird durch zwei gegenläufige Entwicklungen geprägt: So hatte zum einen die Schadenersatzzahlung der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH an die Fondsgesellschaft im Jahr 2002 in Höhe von € 7,9 Mio. einen positiven Einfluss auf die Liquiditätsreserve. Zum anderen haben sich jedoch die Insolvenz der Mieterin der beiden Objekte in Bad Salzschlirf, die dadurch bedingten Mietausfälle, der vorübergehende Leerstand der Kurparkresidenz in Bad Salzschlirf und die anschließende Neuvermietung zu geringeren Mietzinsen negativ auf die Liquiditätsentwicklung der vergangenen Jahre ausgewirkt. Per 31.12.2004 ergibt sich letztlich eine um € 4,1 Mio. unter dem Prognosewert liegende Liquiditätsreserve. Diese negative Abweichung steht allerdings auch im Zusammenhang mit einer Sondertilgung von Darlehen der Fondsgesellschaft zum 01.01.2004 in Höhe von € 7,5 Mio.



Kapitalherkunft der Fonds

| Fonds | Gesamtinvestition in € | Fremdkapital in € | Eigenkapital in € | 1) | 2) |
|--|---------------------------|----------------------|----------------------|----|----|
|  Erlangen GbR ³⁾ | 6.243 | 0 | 6.243 | ja | - |
| 3 KG | 38.174 | 21.700 | 16.474 | ja | - |
| 4 KG ³⁾ | 11.433 | 5.113 | 6.320 | ja | - |
| 5 KG | 44.697 | 21.328 | 23.369 | ja | - |
| 6 KG | 107.785 | 53.481 | 54.304 | ja | - |
| 7 KG | 112.592 | 50.925 | 61.667 | ja | - |
| 8 KG | 93.656 | 44.260 | 49.396 | ja | - |
| 9 KG | 200.401 | 96.450 | 103.951 | ja | - |
| 10 KG | 187.202 | 90.256 | 96.946 | ja | - |
| 11 KG | 148.587 | 71.581 | 77.006 | ja | - |
| 12 KG | 72.604 | 57.756 | 14.848 | ja | - |
| 14 KG | 174.172 | 58.052 | 116.120 | ja | - |
| 16 KG | 53.051 | 42.007 | 11.044 | ja | - |
| 17 KG | 145.923 | 115.041 | 30.882 | ja | - |
| Summe Deutschland | 1.396.520 | 727.950 | 668.570 | | |
|  Holland I KG ⁴⁾ | 72.412 | 35.849 | 36.563 | ja | - |
| Summe Holland | 72.412 | 35.849 | 36.563 | | |
| Gesamtsumme | 1.468.932 | 763.799 | 705.133 | | |

Anmerkungen

- 1) Prospektierter Investitionsplan eingehalten?
Die BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH hat bei einzelnen Fonds Mehraufwendungen im Rahmen der Höchstkostengarantieerträge erstattet. Damit können die prospektierten Investitionspläne als erfüllt gewertet werden, auch wenn noch nicht alle Vorgänge abgeschlossen sind.
- 2) Per 31.12.2004 noch nicht abgeschlossene Platzierung
- 3) Erlangen GbR, 4 KG: Es handelt sich um Ansparmodelle mit Lebensversicherungen, bei denen das Eigenkapital zunächst fremdfinanziert wurde. Erst bei Fälligkeit der Kapitallebensversicherungen, bis zu 13 Jahre nach der Platzierung, erfolgte die Ablösung der Darlehen.
- 4) Holland I KG: Die Abweichung der tatsächlich angefallenen Höhe für das Darlehen (T€ 35.849) gegenüber den Daten im Prospekt (T€ 35.948) ist darauf zurückzuführen, dass bei Erstellung des Prospektes noch nicht die amtlich festgelegten Euro-Wechselkurse feststanden.

Vermietungen bei den Fonds im Jahr 2004

| Fonds | Leerstand per 31.12.2003 | | Leerstand per 31.12.2004 | | Vermietung von Leerstandsflächen | | Nachvermietung ohne Leerstand | Gesamtvermietungen im Jahr 2004 | | Fondsmietfläche |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | in qm | in % der Fondsmietfläche | in qm | in % der Fondsmietfläche | in qm | in % der Leerstandsfläche | | in qm | in % der Fondsmietfläche | |
|  Erlangen GbR | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 2.670 |
| 3 KG | 300 | 1,0 | 300 | 1,0 | 0 | 0,0 | 150 | 150 | 0,5 | 28.870 |
| 4 KG | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 9.073 |
| 5 KG | 7.163 | 28,0 | 7.163 | 28,0 | 25 | 0,3 | 0 | 25 | 0,0 | 25.543 |
| 6 KG | 4.918 | 6,4 | 4.918 | 6,4 | 154 | 3,0 | 1.349 | 1.503 | 2,0 | 76.592 |
| 7 KG | 17.273 | 35,3 | 24.565 | 50,2 | 377 | 2,2 | 262 | 639 | 1,3 | 48.911 |
| 8 KG | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 39.138 |
| 9 KG | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 90.774 |
| 10 KG ¹⁾ | 2.232 | 2,3 | 4.928 | 5,2 | 112 | 5,0 | 513 | 625 | 0,7 | 95.677 |
| 11 KG ²⁾ | 10.882 | 29,4 | 8.444 | 22,9 | 3.828 | 35,2 | 192 | 4.020 | 10,9 | 36.942 |
| 12 KG | 3.913 | 7,4 | 3.811 | 7,2 | 0 | 0,0 | 4.993 | 4.993 | 9,5 | 52.829 |
| 14 KG ³⁾ | 9.184 | 24,2 | 9.703 | 25,6 | 933 | 10,2 | 4.170 | 5.103 | 13,5 | 37.936 |
| 16 KG | 19.533 | 46,5 | 8.194 | 19,5 | 11.351 | 58,1 | 0 | 11.351 | 27,0 | 41.979 |
| 17 KG | 936 | 1,0 | 1.825 | 2,0 | 8.210 | 877,1 | 0 | 8.210 | 9,1 | 90.425 |
|  Holland I KG | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 34.961 |
| Gesamtsumme IC | 76.334 | 10,7 | 73.851 | 10,4 | 24.990 | 25,4 | 11.629 | 36.619 | 5,1 | 712.320 |

Anmerkungen

- 1) Für das Objekt Langen besteht eine Mietgarantie der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH bis zum 30.09.2004. Für zwei Praxis-Mietflächen im Objekt Genthin besteht eine Mietgarantie der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH bis zum 06.10.2008.
- 2) Für das Objekt Dresden besteht eine Mietgarantie der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH bis zum 30.11.2005.
- 3) Für die Büroflächen des Objektes Rostock besteht eine Mietgarantie der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH bis zum 30.11.2005. Für die Objekte Dresden und Berlin besteht eine Mietgarantie der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH bis zum 31.12.2005.

IC

I C F o n d s G m b H
Ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe

85716 Unterschleißheim · Ohmstraße 4 · Telefon 089 / 552 27-0 · Fax 089 / 552 27-337
Sitz der Gesellschaft: Unterschleißheim · Kostenfreie Service-Nummer 0800 / 800 11 23 · E-Mail: ICF@IC-Group.de