



Leistungsbilanz
2 0 0 4

IC 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 IC Investitionen per 31.12.2004	4
3. Die Leistungsbilanz 2004	5
Das IC Fondsportfolio	5
Gesamtanalyse	5
Deutschland	5
Niederlande	5
Nordamerika	5
Steuerliche Ergebnisse / Fondsergebnisse / Ausschüttungen	6
4. Liquiditäts- und Fremdmittelstatus per 31.12.2004	7
5. Kapitalherkunft der Fonds	10
6. Vermietungen bei den IC Fonds im Jahr 2004	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 das Objekt Düsseldorf des IC Deutschland 15. Das an eine Werbeagentur vermietete Objekt hat eine Mietfläche von 2.325 qm.

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 IC Investitionen per 31. 12. 2004

IC Fonds	Objektlage	Auflage	Volumen in Mio. €	Objektfunktion
 Deutschland 1	München-Karlsfeld, Essen, Alzey	1988/89	11,1	Gewerbepark, Einzelhandelsimmobilien
Deutschland 2	Castrop-Rauxel	1989	10,7	Einkaufszentrum
Deutschland 3	Neuss	1990	15,0	Gewerbepark
Deutschland 4	Schwerte	1990	5,5	Wohn- und Geschäftshaus
Deutschland 5	Pirna	1991	15,5	Fachmarktzentrum
Deutschland 6	Leipzig	1992	18,3	Bürogebäude
Deutschland 7	Teltow	1993	45,2	Bürogebäude
Deutschland 8	Erfurt, Lutherstadt Eisleben	1993	72,1	Bürogebäude, Einkaufszentrum
Deutschland 9	Erfurt, Glauchau, Münster	1994	69,1	Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude
Deutschland 10	Chemnitz	1994	25,2	Stadtteilzentrum
Deutschland 11	Zwickau	1995	30,4	Bankgebäude, Wohn- und Geschäftshaus
Deutschland 12	Chemnitz	1995	37,9	Bank und Geschäftshaus
Deutschland 13	Potsdam, Langenfeld, Neubrandenburg	1996	58,3	Geschäftshäuser, Industrieimmobilie
Deutschland 14	Chemnitz	1996/97	64,7	Bürogebäude, Wohn-/Geschäftshäuser
Deutschland 15	Düsseldorf, Quickborn, Chemnitz, Dresden	1997	80,7	Wohn- und Geschäftshaus
Deutschland 16	Halle, Plauen, Crimmitschau	1998	38,6	Verwaltungs-, Wohn- und Geschäftsgebäude
Deutschland 17	Eschborn, Quickborn, Zwickau	1999	66,8	Bürogebäude, Hotel und Seniorenpflegeheim
 Holland 1	Venlo	1998	12,4	Distributionszentrum
Holland 2	Arnhem, Alphen, Venray, Amsterdam	1999	51,5	Bürogebäude, Distributionszentrum
 USA 2, 3 ¹⁾	California, Arizona	1984/85	8,9	Gewerbepark, Distributionszentrum, Bürogebäude
USA 8 ¹⁾	Los Angeles, California	1995	7,2	Fachmarktzentrum
USA 10 ¹⁾	Atlanta, Georgia	1999	30,0	Fachmarktzentrum
 Kanada 1, 4	Quebec, Manitoba, Ontario	1982/87	25,5	Bürogebäude, Gewerbepark, Apartments
Summe IC Immobilien Fonds			800,6	

Volumen zu ursprünglichen Anschaffungspreisen; bei Fondsinvestitionen handelt es sich um das Gesamtinvestitionsvolumen gemäß Prospekt ohne Agio für das Eigenkapital. Devisenkurse: IC Fonds USA 2, 3 und IC Fonds Kanada 1, 4 (vormals RWI International) mit historischen Einstandskursen von 1 US\$ = 0,95 € und 1 can\$ = 0,69 €; IC Fonds USA 8: 1 US\$ = 0,72 €; IC Fonds USA 10: 1 US\$ = 1 €
 1) Die Objekte wurden im Laufe des Jahres 2004 veräußert, die Fonds werden aufgelöst.

Die nachfolgend dargestellte Leistungsbilanz 2004 der IC Fonds konzentriert sich auf die von der IC seit 1988 aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds IC Fonds Deutschland 1 bis 17, Holland 1 und 2 sowie USA 8 und 10 (Objektveräußerungen und Liquidation der beiden US-Fondsgesellschaften erfolgte 2004).

Das IC Fondsportfolio

Die auf der folgenden Seite im Einzelnen aufgeschlüsselte Leistungsbilanz der von der IC aufgelegten Publikumsfonds stellt die ursprünglich getroffene 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 IC Publikumsfonds sowie die nach Teilmärkten aufgeschlüsselten Ergebnisse zusammengefaßt und um den entsprechenden Vermietungsstatus ergänzt. Bei dieser aggregierten Darstellung haben wir auf die Soll-Ist-Betrachtung der steuerlichen Ergebnisse verzichtet.

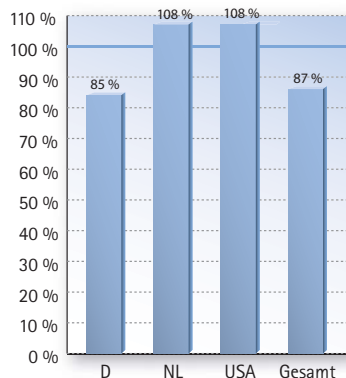
Gesamtanalyse

Die Berichterstattung im Rahmen dieser Leistungsbilanz beinhaltet die Entwicklung der 20 geschlossenen IC Immobilien Publikumsfonds, die im Jahr 2004 noch aktiv waren. Auch die beiden US-Immobilienfonds, deren Objekte im Herbst 2004 veräußert wurden, sind mit ihren laufenden Ergebnissen zeitanteilig bis zum Objektverkauf in die nachfolgenden Auswertungen der Fondsergebnisse eingeflossen. Bei einem fondsanteiligen Eigenkapital von rund € 404 Mio. wurde bis zum 31.12.2004 ein Bewirtschaftungsergebnis von insgesamt rund 170 Mio. EUR erzielt. Gegenüber einem Soll von rund 194 Mio. EUR entspricht dies einer Zielerreichungsquote von über 87%. Das Ausschüttungsergebnis lag bis zum 31.12.2004 für die zum Stichtag noch aktiven Fonds bei rund € 136 Mio. gegenüber einer Planzahl von € 168 Mio. In der Gesamtbetrachtung konnte demnach das Ausschüttungsziel zu insgesamt 81% erreicht werden.

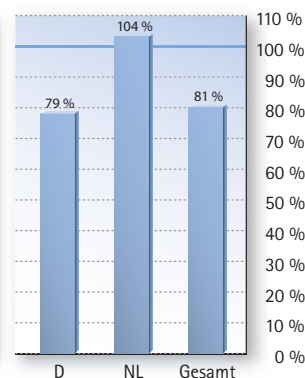
Deutschland

Bei einem anteiligen Eigenkapital von rund € 344 Mio. konnten im deutschen Fondsportfolio bis zum 31.12.2004 mit Fondsergebnissen von insgesamt € 146 Mio. rund 85%

Fondsergebnisse seit Auflage in % vom Plan



Ausschüttung seit Auflage in % vom Plan



der Planwerte erreicht werden. Bei den Ausschüttungen wurden mit insgesamt rund € 123 Mio. rund 79% der Planwerte erreicht. Das deutsche IC Fonds-Portfolio umfaßt eine Mietfläche von insgesamt über 281.000 qm, welche zum 31.12.2004 zu 95,2% vermietet war. Zur Jahresmitte 2005 hatte das deutsche Fondsportfolio einen Vermietungsstand von 95,0%.

Niederlande

Das niederländische IC Fondsportfolio repräsentiert ein Eigenkapitalvolumen von rund € 37,3 Mio. Aufgrund von Einsparungen in der laufenden Bewirtschaftung, aber auch




durch inflationsbedingt über Plan liegende Mieterträge konnten mit Fondsergebnissen von insgesamt rund € 14,5 Mio. die Ziele zu 108% erreicht werden. Diese Mehrerlöse haben sich zum Teil auch in höheren Ausschüttungen niedergeschlagen, die etwa 104% der Planwerte erreicht haben. Die niederländischen IC Fonds umfassen

Mietflächen von insgesamt rund 61.000 qm, die zum Jahresende voll vermietet waren. Zur Jahresmitte 2005 ergibt sich ein vorübergehender Leerstand von 1.950 qm.

Nordamerika

Im Jahr 2004 wurden die letzten beiden von der IC aufgelegten US Immobilienfonds USA 8 und USA 10 nach Objektverkäufen aufgelöst. Bis zum Zeitpunkt der Verkäufe konnten beide Fonds ihre prognostizierten Fondsergebnisse zu 108% erreichen. Unter Einbeziehung der Veräußerungserlöse konnten für den IC USA 8 ein Gesamtüberschuss vor Steuern von über 250% des Eigenkapitals und für den IC USA 10 ein Gesamtüberschuss vor Steuern von über 160% des Eigenkapitals erreicht werden. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Fondslaufzeiten belaufen sich die Renditen p.a. vor Steuern beim IC USA 8 auf etwa 19% und beim IC USA 10 auf annähernd 13%.

Die Leistungsbilanz 2004 der IC Fonds

		Steuerliches Ergebnis in %				Fondsergebnis in %				Ausschüttung in %			
		seit Auflage		2004		seit Auflage		2004		seit Auflage		2004	
		Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	Deutschland 01	4,7	-2,9	6,8	6,6	107,8	92,4	9,3	8,2	88,0	74,0	7,0	2,0
	Deutschland 03 ¹	4,5	-60,2	6,8	6,6	90,8	47,9	7,3	0,5	84,0	42,0	7,0	0,0
	Deutschland 04	-23,9	-53,0	5,8	0,9	83,6	56,8	7,4	3,4	76,0	48,0	6,5	0,0
	Deutschland 05	-34,8	-49,1	4,8	2,7	70,6	60,3	6,5	3,6	67,5	49,5	6,0	2,0
	Deutschland 06 ¹	-43,2	-59,0	4,8	2,0	72,6	63,8	6,6	3,6	66,5	53,0	5,5	2,0
	Deutschland 07	-49,3	-62,9	4,8	1,0	63,3	56,4	6,4	6,5	60,5	50,0	5,5	3,0
	Deutschland 08 ¹	-56,1	-60,6	5,0	2,5	64,5	57,5	6,6	4,3	60,5	49,0	5,5	0,0
	Deutschland 09 ¹	-51,4	-72,9	4,2	-0,1	58,2	41,9	6,4	2,3	55,0	32,5	5,0	0,0
	Deutschland 10	-66,8	-72,5	4,5	1,0	39,8	38,5	5,6	4,8	41,0	34,0	4,5	1,0
	Deutschland 11	-65,4	-72,7	3,9	2,0	41,1	32,7	5,5	3,7	44,0	38,0	4,5	4,0
	Deutschland 12	-68,3	-74,7	4,6	0,0	41,2	36,9	5,8	4,6	39,5	39,5	4,5	9,0
	Deutschland 13	-42,2	-48,6	4,0	3,2	48,5	43,3	6,6	5,8	41,5	35,5	5,0	2,0
	Deutschland 14	-78,0	-76,0	3,7	3,0	39,5	34,6	5,1	4,8	32,0	30,0	4,0	3,0
	Deutschland 15 ¹	-55,7	-67,4	3,7	0,8	36,7	30,6	6,0	4,0	30,5	19,0	4,5	1,0
	Deutschland 16	-50,2	-47,9	4,0	4,3	31,6	33,5	6,3	6,8	26,0	26,0	4,5	4,5
	Deutschland 17	-12,1	-28,4	3,4	0,3	32,5	31,5	8,2	7,3	27,5	27,5	5,5	5,5
	Holland 01	22,4	4,1	4,0	0,9	49,0	51,2	8,3	9,3	42,0	40,0	7,0	5,0
	Holland 02	18,4	-7,8	3,7	3,5	33,6	36,8	6,7	7,2	30,0	32,0	6,0	6,5
	USA 8 ²	61,1	160,9	7,7	110,7	81,2	280,5	10,0	200,6	63,0	258,1	7,0	200,6
	USA 10 ³	32,6	77,2	6,6	50,9	47,0	167,2	9,4	127,1	40,0	162,6	8,0	127,1

1) leerstandsbedingte Mindereinnahmen

2) USA 8: Das Fondsergebnis des Jahres 2004 aus der laufenden Bewirtschaftung (ohne Berücksichtigung der Objektveräußerung) liegt bei 8,6% und hat damit den prognostizierten Wert von 7,7% deutlich übertroffen. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2004 setzt sich zusammen aus einem laufenden zu versteuernden Einkommen von 5,8% und einem zu versteuernden Veräußerungsgewinn in Höhe von 104,9%.

3) USA 10: Das Fondsergebnis des Jahres 2004 aus der laufenden Bewirtschaftung (ohne Berücksichtigung der Objektveräußerung) beträgt 7,9% und liegt damit auf dem Niveau des Prospektwertes von 7,8%. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2004 setzt sich zusammen aus einem laufenden zu versteuernden Einkommen von 3,5% und einem zu versteuernden Veräußerungsgewinn in Höhe von 47,4%.

Steuerliches Ergebnis

Die Ist-Ergebnisse betreffen die Zeichner des jeweiligen Auflagejahres in % des Eigenkapitals ohne Agio. Für Nach-erwerber können sich abweichende Einzelergebnisse ergeben, die hier nicht berücksichtigt sind.

Durch Betriebsprüfung bestätigte Ergebnisse:



- bis 1999: Deutschland 9, 14, 17
- bis 2001: Deutschland 1, 2, 4, 5; Holland 1
- bis 2002: Deutschland 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16; Holland 2

Fondsergebnis / Ausschüttungen

Das Fondsergebnis ist der Überschuss vor Tilgung, Ausschüttung und Zuführung zur Liquiditätsreserve in % des eingezahlten Eigenkapitals ohne Agio. Die negativen Abweichungen im Fonds- und Ausschüttungsergebnis beruhen ergänzend zu den nachfolgenden Bemerkungen im wesentlichen darauf, dass die auf Indexsteigerungen basierenden Mieterhöhungen infolge der geringen Inflation der vergangenen Jahre noch nicht in vollem Umfang an die prospektierten Werte anschließen konnten.

Es ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass die teilweise unter den Prognosewerten liegenden Fondsergebnisse häufig durch niedrigere steuerliche Belastungen aus korrespondierenden höheren steuerlichen Verlusten kompensiert werden.

Liquiditäts- und Fremdmittelstatus der IC Fonds per 31.12.2004

IC Fonds	Liquiditätsreserve 2004		Langfristiges Fremdkapital 2004	
	Soll in €	Ist in €	Soll in €	Ist in €
 Deutschland 1	359.000	389.000	3.512.000	3.537.000
Deutschland 3	415.000	0	4.255.000	4.061.000
Deutschland 4	93.000	210.000	1.503.000	1.944.000
Deutschland 5	87.000	97.000	4.344.000	4.264.000
Deutschland 6	882.000	737.000	7.641.000	7.534.000
Deutschland 7	2.402.000	567.000	19.361.000	17.094.000
Deutschland 8	2.503.000	1.975.000	31.355.000	31.202.000
Deutschland 9	986.000	1.381.000	27.277.000	27.046.000
Deutschland 10	1.045.000	537.000	11.807.000	11.816.000
Deutschland 11	233.000	9.496.000	11.048.000	11.041.000
Deutschland 12	1.082.000	14.691.000	15.465.000	15.465.000
Deutschland 13	1.786.000	2.258.000	26.249.000	26.244.000
Deutschland 14	1.428.000	1.482.000	27.196.000	27.136.000
Deutschland 15	1.535.000	590.000	37.265.000	35.151.000
Deutschland 16	587.000	1.899.000	17.932.000	18.094.000
Deutschland 17	836.000	583.000	29.979.000	29.954.000
Summe Deutschland	16.259.000	36.892.000	276.189.000	271.583.000
 Holland 1	189.000	116.000	6.240.000	6.136.000
Holland 2	1.216.000	998.000	19.058.000	19.098.000
Summe Holland	1.405.000	1.114.000	25.298.000	25.234.000
Gesamtsumme	17.664.000	38.006.000	301.487.000	296.817.000

Liquiditätsergebnis

Die kumulierte Liquiditätsreserve summiert sich per 31.12.2004 nach Abzug der im Jahr 2005 erfolgten Ausschüttungen für 2004 auf rd. € 38 Mio. Dies entspricht insgesamt rund 215% des Sollwertes. Bei den deutschen Fonds beträgt der entsprechende Wert 227%, in Holland liegt die Liquiditätsreserve bei 79% des Sollwertes. Die deutlich über Plan liegende Liquiditätsreserve der deutschen Fonds ist insbesondere auf die Fonds Deutschland 11 und Deutschland 12 zurückzuführen. Bei beiden Fonds sind im Jahr 2004 Abstandszahlungen für Mietvertragsaufhebungen vereinbart worden, die zwar erst im 1. Quartal 2005 an die Fondsgesellschaften gezahlt wurden, jedoch dennoch in die vorstehende Liquiditätsbetrachtung per 31.12.2004 einbezogen wurden, da ein Teil dieser Zahlungen über die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2004 an die Anleger weitergegeben wurde.

Fremdkapitalstatus

Mit € 296,8 Mio. liegt das kumulierte Fremdkapital unter dem entsprechenden Sollwert von € 301,5 Mio. Alle Darlehen sind währungskongruent finanziert.

Anmerkungen

Deutschland 1

Die Differenz im Fremdkapital-Stand basiert auf einem späteren Tilgungsbeginn als in der Prognose angenommen, stimmt jedoch überein mit dem gemäß Darlehensvertrag vereinbarten Tilgungsplan.

Deutschland 3

Die Liquiditätsabweichung ergibt sich vor allem aus den in den letzten Jahren bestehenden Leerständen sowie den angefallenen Vermietungs- und Umbaukosten bei gleichzeitig geringeren Miet- und Zinseinnahmen. Ferner wurde

in 1998 aufgrund des niedrigen Zinsniveaus von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anschlussfinanzierung (5,78% eff., LZ 10 Jahre) gegen Bezahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung von rd. T€ 193 Gebrauch gemacht.

Deutschland 4

Unter Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2004 vorgeschlagenen Ausschüttungsverzichts konnte eine Liquiditätsreserve von T€ 210 aufgebaut werden. Vor dem Hintergrund eines Ende 2006 auslaufenden Hauptmietvertrages sind bauliche Maßnahmen für die Anschlußvermietung einzuplanen, die zu einem Teil durch die durch Ausschüttungsverzicht angesparte Liquidität finanziert werden sollen. Eine substanzerhöhende Fenstersanierung wurde in 1998 u.a. durch Aufstockung des Alt-Darlehens um T€ 426 auf € 2,071 Mio. finanziert.

Deutschland 5

Die Differenz im Fremdkapital-Stand basiert auf einem späteren Tilgungsbeginn als in der Prognose angenommen, stimmt jedoch überein mit dem gemäß Darlehensvertrag vereinbarten Tilgungsplan.

Deutschland 6

Die Liquiditätsreserve ist beeinflusst durch die Leistung einer in 1998 gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung von T€ 409 im Rahmen einer vorzeitigen Nachfinanzierung (5,89% eff., LZ 15 Jahre). Ferner wirkt eine Kaufpreiserhöhung in 1996 von T€ 562 für Mehrmiete von rd. T€ 39 p.a. auf 15 Jahre plus Indexierung nach. Einen positiven Einfluss auf die Liquiditätsreserve hat ein von der IC GmbH treuhänderisch verwaltetes Abfindungsguthaben für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages in Höhe von T€ 737. Die Differenz im Fremdkapital-Stand basiert auf einem späteren Tilgungsbeginn als in der Prognose angenommen, stimmt jedoch überein mit dem gemäß Darlehensvertrag vereinbarten Tilgungsplan.

Deutschland 7

Der Abweichung der Liquiditätsreserve resultiert teilweise aus der Tatsache, dass die auf Indexsteigerungen basierende Mieterhöhung infolge der geringen Inflation noch nicht an die prospektierten Werte anschließen konnten. Zu berücksichtigen ist ferner der in 1996 angefallene Beitrag der Fondsgesellschaft für eine Überleitung des 20-jährigen Mietvertrages auf einen Nachmieter in Höhe von T€ 818. Durch Einsparungen in der Investitionsphase in Höhe von rd. T€ 500 konnte die Abweichung teilweise aufgefangen

werden. Im Rahmen einer Anschlussfinanzierung erfolgte im Jahre 2003 eine Sondertilgung in Höhe von € 1,8 Mio.

Deutschland 8

Die im Investitionsplan nicht vorgesehene Mallüberdachung im Einkaufszentrum Eisleben mit Aufwendungen in Höhe von ca. T€ 716 aus der Liquidität sowie die Mehrausschüttungen für 1997 in Höhe von T€ 179 sind die Hauptursachen für die Abweichung der Liquiditätsreserve. Ergänzend blieben im Geschäftsjahr wie auch in den Vorjahren indexbedingte Mieterhöhungen aufgrund der niedrigen Inflationsrate aus.

Deutschland 9

Die Liquiditätsreserve übersteigt den Prognosewert zum Jahresende 2004 deutlich. Dies ist insbesondere auf den Ausschüttungsverzicht für das Jahr 2004 zurückzuführen, mit der Absicht die angesparte Liquiditätsreserve stattdessen für Aufwendungen für Umbaumaßnahmen im Objekt Münster im Rahmen einer Anschlussvermietung zu verwenden.

Deutschland 11

Bei dem Fonds ist im Jahr 2004 eine Abstandszahlung für eine Mietvertragsaufhebung in Höhe von € 9,8 Mio. vereinbart worden, die zwar erst im 1. Quartal 2005 an die Fondsgesellschaft gezahlt wurde, jedoch dennoch in die vorstehende Liquiditätsbetrachtung per 31.12.2004 einbezogen wurde.

Deutschland 12

Bei dem Fonds ist im Jahr 2004 eine Abstandszahlung für eine Mietvertragsaufhebung in Höhe von € 15,1 Mio. vereinbart worden, die zwar erst im 1. Quartal 2005 an die Fondsgesellschaft gezahlt wurde, jedoch dennoch in die vorstehende Liquiditätsbetrachtung per 31.12.2004 einbezogen wurde.

Deutschland 13

Die Liquiditätsreserve übersteigt den Prognosewert zum Jahresende 2004 deutlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bereits seit dem Geschäftsjahr 2003 die Ausschüttungsbeträge reduziert wurden, um bei der im Jahr 2006 anstehenden Darlehensprolongation eine Sondertilgung vornehmen zu können.

Deutschland 15

Die Abweichung der Liquiditätsreserve resultiert aus geringeren Mieteinnahmen während der Erstvermietungsphase

im Objekt SchmidtBank-Passage 2. Bauabschnitt in Chemnitz sowie umfangreichen Sanierungen am Objekt in Düsseldorf im Zusammenhang mit einer langfristigen Anschlussvermietung. Ergänzend sind Mindereinnahmen aus dem Hotel in Dresden zu verzeichnen.

Hier wurde auf eine Umsatzmiete und Mindestpacht umgestellt, die zu Einnahmen zwischen 62% und etwa 70% der ursprünglich vereinbarten Pacht führen. Im Zusammenhang mit der Umstellung des Hotelpachtvertrages wurde eine Sondertilgung von fondsanteilig rund € 1,1 Mio. geleistet. Weiterhin relativiert sich die unter Plan liegende Reserve durch die ebenfalls bei Fondsaufgabe unter Plan

liegende anteilige Fremdkapitalaufnahme für das Objekt in Chemnitz.




Deutschland 16

Die Erhöhung der Liquiditätsreserve resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen der Schlussabrechnung ermittelten Kaufpreisminderung und Zinsnachzahlungen beim Objekt in Plauen.

Deutschland 17

Die Abweichung der Liquiditätsreserve resultiert im Wesentlichen aus unter Plan liegenden Zinserträgen.

Kapitalherkunft der IC Fonds

IC Fonds	Gesamtinvestition in €	Fremdkapital in €	Eigenkapital in €	1)	2)
 Deutschland 1	11.146.163	4.601.627	6.544.536	ja	
Deutschland 3	14.955.288	5.112.919	9.842.369	ja	
Deutschland 4	5.445.259	1.789.522	3.655.737	ja	
Deutschland 5	15.492.144	5.112.919	10.379.225	ja	
Deutschland 6	18.304.249	8.845.350	9.458.900	ja	
Deutschland 7	45.249.331	21.729.905	23.519.427	ja	
Deutschland 8	72.117.720	35.867.125	36.250.594	ja	
Deutschland 9	69.105.955	31.781.648	37.324.307	ja	
Deutschland 10 ³⁾	25.155.561	13.140.201	12.015.359	ja	
Deutschland 11	30.370.738	12.271.005	18.099.733	ja	
Deutschland 12	37.937.858	16.872.632	21.065.226	ja	
Deutschland 13	58.287.274	29.143.637	29.143.637	ja	
Deutschland 14	64.678.423	29.654.929	35.023.494	ja	
Deutschland 15 ⁴⁾	80.732.988	41.925.934	38.807.054	ja	
Deutschland 16 ⁴⁾	38.602.537	19.429.091	19.173.446	ja	
Deutschland 17 ⁴⁾⁵⁾	66.831.992	31.191.740	35.640.252	ja	
Summe Deutschland	654.413.479	308.470.184	345.943.296		
 Holland 1 ⁶⁾	12.331.849	6.579.815	5.752.034	ja	
Holland 2 ⁷⁾	51.500.000	20.000.000	31.500.000	nein	
Summe Holland	63.831.849	26.579.815	37.252.034		
 USA 8 ⁸⁾	7.200.000	2.952.000	4.248.000	ja	
USA 10 ⁸⁾	30.000.000	13.400.000	16.600.000	ja	
Summe USA	37.200.000	16.352.000	20.848.000		
Summe IC Fonds	755.445.328	351.401.999	404.043.330		
Nicht platziertes EK			0		

1) Prospektierter Investitionsplan eingehalten?

2) Per 31.12.2004 noch nicht abgeschlossene Platzierung.

3) Unter Einbeziehung einer in 1999 vereinbarten Kaufpreisminderung von netto € 1,125 Mio. (2,2 Mio DM) zum 01.09.1997, die zur Reduzierung der Gesamtinvestition auf € 25,2 Mio. (49,2 Mio. DM) und des Eigenkapitals auf € 12,0 Mio. (23,5 Mio. DM) führte.

4) Unter Einbeziehung der Beteiligungen der Mitgesellschafter in Objektgesellschaften.



5) Gemäß aktualisierter Neufassung per 25.10.2001 des Emissionsprospektes vom 27.10.1999. EK-Darstellung inkl. Eigenkapital der Gründungsgesellschafter in Objektgesellschaften (€ 2,66 Mio.) und Cash-flow aus den Jahren 1999 – 2001 (rd. € 2,56 Mio.).

6) Die im Emissionsprospekt kalkulierte Parität/DM/Gulden basierte auf einem Umrechnungskurs von 0,90 DM/NLG. Entsprechend den offiziellen EURO-Umrechnungskursen wurden die Investitionsrechnung und die Prognoserechnung angepasst.

7) Gemäß Gesellschafterbeschluss wurde die Fremdfinanzierung um € 10 Mio. erhöht bei gleichzeitiger Verringerung des Eigenkapitals. Das Investitionsvolumen konnte aufgrund über Plan liegender Liquidität durch Reduzierung des Eigenkapitals um € 500.000 entsprechend reduziert werden.

8) Historische Einstandskurse: USA 8 = 1 US-\$ = € 0,72 USA 10 = 1 US-\$ = € 1,00

Vermietungen bei den IC Fonds im Jahr 2004

IC-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	
 Deutschland 1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	13.720
Deutschland 3	4.999	41,4	1.377	11,4	3.842	76,9	3.263	7.105	58,9	12.064
Deutschland 4	71	1,6	232	5,1	71	100,0	155	226	5,0	4.516
Deutschland 5	0	0,0	196	2,5	0	0,0	117	117	1,5	7.777
Deutschland 6	534	8,2	2.198	33,8	69	12,9	1.244	1.313	20,2	6.507
Deutschland 7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	13.382
Deutschland 8	83	0,3	2.237	8,0	0	0,0	114	114	0,4	28.038
Deutschland 9	2.466	8,3	2.543	8,6	899	36,5	6.851	7.750	26,1	29.661
Deutschland 10	1.227	12,4	1.202	12,1	25	2,0	381	406	4,1	9.929
Deutschland 11	448	5,5	95	1,2	353	78,8	184	537	6,6	8.165
Deutschland 12	1.322	15,9	469	5,6	853	64,5	0	853	10,3	8.315
Deutschland 13	101	0,4	275	1,0	58	57,4	264	322	1,2	26.367
Deutschland 14	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	28.482
Deutschland 15	1.556	4,4	2.105	5,9	0	0,0	0	0	0,0	35.426
Deutschland 16	484	2,7	484	2,7	0	0,0	0	0	0,0	17.965
Deutschland 17	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	31.275
Summe Deutschland	13.291	4,7	13.413	4,8	6.170	46,4	12.573	18.743	6,7	281.589
 Holland 1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	19.472
Holland 2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.950	1.950	4,7	41.349
Summe Holland	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.950	1.950	3,2	60.821
Gesamtsumme IC	13.291	3,9	13.413	3,9	6.170	46,4	14.523	20.693	6,0	342.410

Anmerkungen

Die Aufstellung der im Jahr 2004 erfolgten Vermietungen bei den IC Fonds gibt zunächst eine Information über die flächenbezogenen Leerstände zu den Stichtagen 31.12.2003 und 31.12.2004. Daraufhin wird angegeben, wie viele Quadratmeter Leerstandsflächen im abgelaufenen Jahr 2004 vermietet worden sind und wie sich diese Vermietungsleistung zum Leerstand des Vorjahres verhält. Das unterjährige Auftreten von Leerständen wurde hierbei berücksichtigt.

Es ist uns ein besonderes Anliegen, Leerstand dadurch zu vermeiden, dass rechtzeitig vor Auslauf von Mietverträgen mit den Mietern über Anschlußmietverträge verhandelt wird.

In der Gesamtbetrachtung sind bei insgesamt gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert niedrigem Leerstand von 3,9% der Fondsmietflächen rund 46% der Leerstandsflächen per Ende 2003 im Jahr 2004 neu vermietet worden. Unter Berücksichtigung der Nachvermietungen bzw. Anschlußvermietungen ohne Leerstand konnten mit 20.693 qm Vermietungsumsatz rund 6% der Gesamtfläche neu- oder anschlußvermietet werden.

Bis zur Jahresmitte 2005 konnten bei einigen Fonds weitere erfreuliche Vermietungserfolge erzielt werden. So konnte z.B. beim IC Deutschland 8 der Leerstand um 1.762 qm auf 475 qm bzw. 1,7% der Fondsmietfläche reduziert werden. Beim IC Deutschland 10 gelang eine Steigerung des Vermietungsstandes von 87,9% auf 96,5%.

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