



Leistungsbilanz

2 0 0 5

BBV Immobilienfonds

IC

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

INHALT

1. IC Immobilien Holding AG – Börsengang
2. Die IC Investitionen per 31.12.2005
3. Die BBV Immobilien-Investitionen per 31.12.2005
4. Die Leistungsbilanz 2005
 - Das BBV Fondsportfolio
 - Gesamtanalyse
 - Deutschland
 - Niederlande
 - Steuerliche Ergebnisse / Fondsergebnisse / Ausschüttungen
5. Liquiditäts- und Fremdmittelstatus per 31.12.2005
6. Kapitalherkunft der Fonds
7. Vermietungen bei den Fonds

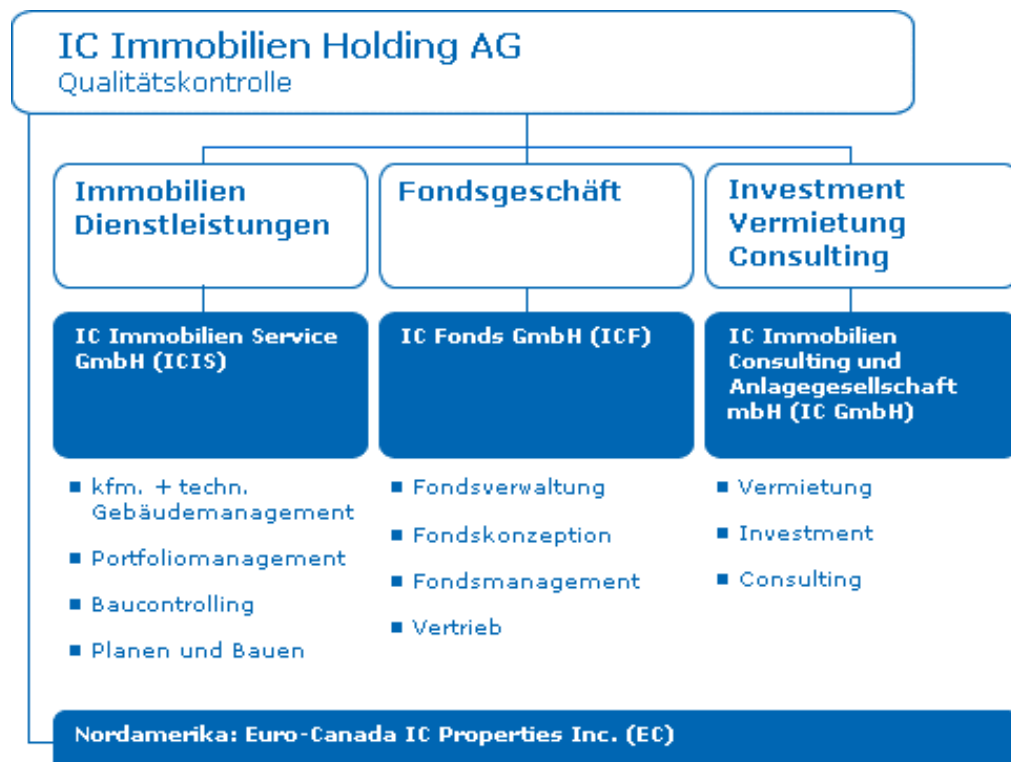
Die der Leistungsbilanz zugrunde liegenden Werte sind aus den Emissionsprospekten sowie den geprüften Geschäfts- und/oder Wirtschaftsprüfungsberichten der Fondsgesellschaften entnommen. Die entsprechenden Unterlagen können auf Anfrage eingesehen werden.

Das Titelbild zeigt die historische Fassade des Objektes Rostock der BBV IMMOBILIEN - FONDS NR. 14 GMBH & CO. KG. Das Fondsobjekt mit ca. 19.400 m² Mietfläche umfasst das Einkaufszentrum „Galerie Rostocker Hof“ sowie einen Hotel- und Bürotrakt.

IC Immobilien Holding AG - Börsengang

Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim bei München, einer der führenden deutschen Immobiliendienstleister, hat am 9. August 2006 erfolgreich die Aufnahme in das neue Handelssegment „Premium Capital Port“ im Freiverkehr an der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg vollzogen. Die Emissionsbanken **Comm Trust** Wertpapierhandelsbank AG, Hamburg (Lead), Bankhaus Lampe KG, Bielefeld und comdirect bank AG, Quickborn, haben aus einer Kapitalerhöhung des Unternehmens 888.838 Aktien zum Festpreis von 14 EUR je Aktie platziert.

Die IC Immobilien Gruppe ist seit fast zwanzig Jahren national und international als Dienstleister im Immobilienbereich sowie als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds erfolgreich. Unter Einbeziehung des in 1988 übernommenen internationalen Fondsbereichs der Westdeutschen Landesbank verfügt die IC Immobilien Gruppe über mehr als 30 Jahre Immobilienerfahrungen. Die IC Immobilien Gruppe betreut mit rund 200 Mitarbeitern an elf Standorten für rd. 34.000 Kunden ein Anlagevermögen von rund 4,5 Milliarden EUR. Neben dem Asset Management gehören das Fondsmanagement / Fondsneugeschäft und die Bereiche Investment und Consulting zu den Kerngeschäftsfeldern.



2. IC Investitionen per 31.12.2005

<u>Investitionssegment:</u>	
IC Immobilienfonds – Deutschland	666
IC Immobilienfonds – Kanada	26
IC Immobilienfonds – Holland	64
<u>Summe IC Immobilien Fonds</u>	<u>756</u>
BBV Immobilienfonds - Deutschland	1.397
BBV Immobilienfonds – Holland	72
<u>Summe BBV Immobilien Fonds</u>	<u>1.469</u>
<u>Summe IC und BBV Immobilien Fonds</u>	<u>2.225</u>
Portfolio Management Fonds- / Objektverwaltung für Dritte	<u>619</u>
<u>Gesamtsumme Immobilien-Investitionen</u>	<u>2.844</u>
<u>BBV Mobilien-Leasingfonds</u>	<u>1.343</u>
<u>Gesamtsumme IC Investitionen</u>	<u>4.187</u>

Das von der IC Immobilien Gruppe per 31.12.2005 verwaltete Immobilienvermögen mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 2,84 Mrd. EUR steht für etwa 1,4 Mio. qm vermietbare Nutzfläche in Immobilien in Deutschland, in den Niederlanden, USA und in Kanada. Das Immobilienportfolio besteht zu etwa je einem Drittel aus Einzelhandels- und Büroflächen. Das letzte Drittel setzt sich zusammen aus Logistik- und Wohnflächen sowie sonstigen Flächen. Enthalten sind ferner Flächen in Spezialimmobilien, wie z. B. Hotels oder Pflegeeinrichtungen.

Der Vermietungsstand des IC Immobilien-Portfolios (geschlossene Publikumsfonds) mit einer anteiligen Fläche von 340.981 m² lag zum Jahresende 2005 bei 95,8%. Das im Juli 2003 in die Betreuung übernommene BBV Immobilien-Fondsportfolio mit einer anteiligen Fläche von rund 713.888 m² war zu 90,3% vermietet.

Der Bereich Portfoliomanagement steht für Privatplatzierungen der IC sowie für Objekt- und Fondsmanagementaufgaben für institutionelle Auftraggeber. Bis zum Jahresende 2005 konnte in diesem Bereich das verwaltete Investitionsvolumen auf 619 Mio. EUR weiter ausgebaut werden.

Das ebenfalls im Sommer 2003 in die Betreuung übernommene Segment der BBV Mobilien-Leasing-Fonds steht per 31.12.2005 für 12 noch aktive verwaltete Fondsgesellschaften, die insbesondere in Airbus-Flugzeuge investierten.

3. Die BBV Immobilien-Fonds per 31.12.2005

Fonds	Objektlagen	Auflage	Volumen [in Mio. €*]	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 Salzschlirf	1997	145,9	Gewerbepark, Seniorenzentrum, Seniorenwohnstift, Reha-Klinik
Holland I KG	Amsterdam	1999	72,4	Bürogebäude
Gesamtsumme			1.469,0	

* Gesamtinvestitionsvolumen gemäß Prospekt ohne Agio für das Eigenkapital

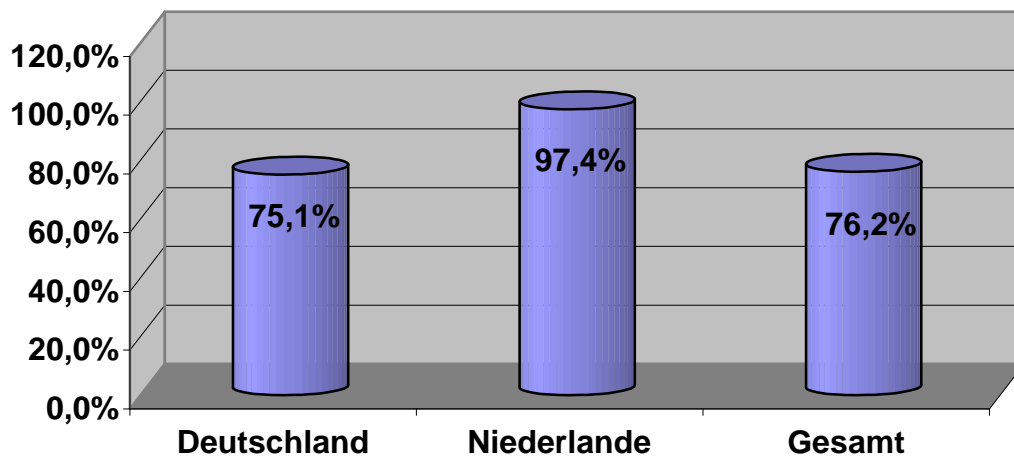
Das BBV Immobilien Fondsportfolio

Die auf den folgenden 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.

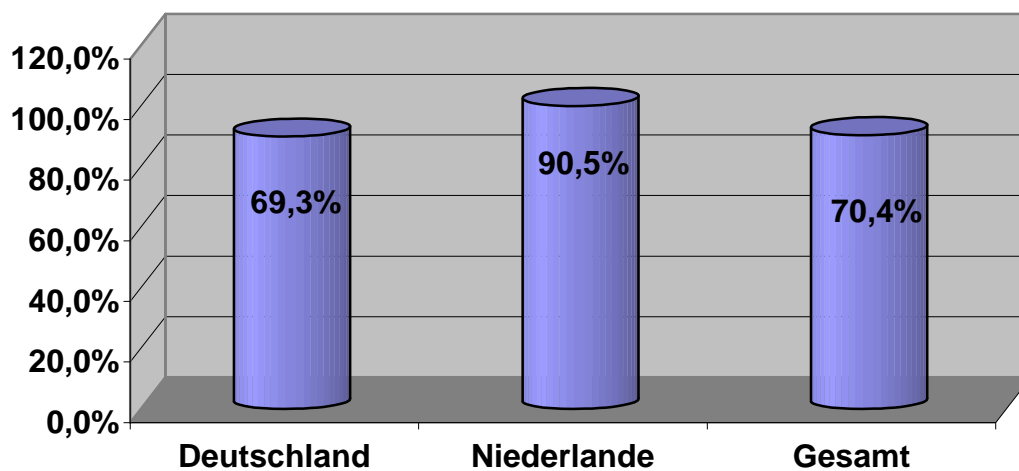
Gesamtanalyse

Bei einem ursprünglichen Eigenkapital von insgesamt 705 Mio. € wurde bis zum 31.12.2005 ein Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnis von insgesamt 310 Mio. € erzielt. Gegenüber einem Soll von rund 407 Mio. € entspricht dies einer Zielerreichungsquote von insgesamt rund 76,2 %. Das Ausschüttungsergebnis lag bis zum 31.12.2005 bei rund 235 Mio. € gegenüber einer Planzahl von 334 Mio. €. In der Gesamtbetrachtung konnte demnach das Ausschüttungsziel zu insgesamt 70,4 % erreicht werden. Diese Abweichungen von den Planwerten haben sowohl gesamtwirtschaftliche als auch fonds- bzw. objektspezifische Gründe. So haben, bei einem deutschen Portfolioanteil von rund 95 % leerstandsbedingte Abweichungen und die in den letzten Jahren unter dem langjährigen Durchschnitt zurückgebliebene Entwicklung der Lebenshaltungskosten dazu geführt, dass prognostizierte Mieteinnahmen nicht in vollem Umfang eingetreten sind.

Fonds- bzw. Bewirtschaftungsergebnisse in % der Planzahlen



Ausschüttung seit Auflage in % der Planzahlen



Deutschland

Bei einem anteiligen Eigenkapital von rund 669 Mio. € konnten im deutschen Fondsportfolio bis zum 31.12.2005 mit Fondsergebnissen von insgesamt 291 Mio. € rund 75,1 % der Planwerte erreicht werden. Bei den Ausschüttungen wurden mit insgesamt ca. 219 Mio. € rund 69,3 % der Planwerte erreicht.

Das deutsche Fondsportfolio umfasst eine Mietfläche von insgesamt ca. 679.000 m². Der Gesamt-Vermietungsstand per 31.12.2005 lag bei den deutschen Immobilien bei 89,9 %.

Niederlande

Das Portfolio in den Niederlanden repräsentiert ein Eigenkapitalvolumen von rund 36,6 Mio. € Bei Fondsergebnissen zum 31.12.2005 von insgesamt rund 18,8 Mio. € sind die Zielwerte zu ca. 97,4 % erreicht worden. Die Ausschüttungen betragen zum 31.12.2005 rund 90,5 Mio. € so dass das Ausschüttungsziel zu 90,5 % erfüllt wurde. Der niederländische BBV-Fonds umfasst Mietflächen von insgesamt rund 35.000 m² in einer Immobilie die zum 31.12.2005 voll vermietet war.

	Steuerliches Ergebnis in %				Fondsergebnis / Bewirtschaftungsergebnis in %				Auschüttungen in %			
	seit Auflage		2005		seit Auflage		2005		seit Auflage		2005	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
Erlangen GbR ¹⁾	-0,40%	-60,00%	-0,80%	-1,50%	32,2%	-17,2%	0,40%	0,30%	61,20%	41,00%	0,00%	0,00%
3 KG	7,80%	4,60%	24,90%	16,20%	168,10%	154,20%	15,20%	8,40%	123,10%	104,20%	7,50%	5,00%
4 KG ²⁾	-34,90%	-34,20%	0,00%	0,00%	77,70%	74,30%	10,40%	10,40%	40,60%	19,00%	10,70%	1,00%
5 KG ³⁾	-13,60%	-65,00%	8,00%	-1,10%	109,90%	49,60%	9,40%	3,20%	91,30%	37,70%	7,50%	2,00%
6 KG ⁴⁾	1,50%	-31,30%	5,90%	0,20%	106,50%	77,90%	6,40%	4,30%	88,50%	42,60%	6,40%	1,50%
7 KG ⁵⁾	-57,50%	-114,10%	6,40%	-4,30%	80,00%	14,40%	7,70%	-3,00%	69,40%	12,40%	6,00%	0,00%
8 KG	-35,60%	-42,10%	5,30%	3,00%	92,40%	90,70%	8,60%	4,90%	80,30%	77,30%	6,40%	3,50%
9 KG	-29,70%	-29,30%	5,80%	3,30%	79,20%	72,90%	7,40%	5,40%	67,20%	60,80%	6,10%	3,50%
10 KG	-37,30%	-45,00%	5,90%	1,90%	76,20%	69,20%	8,00%	4,40%	64,30%	52,10%	6,40%	3,00%
11 KG ⁶⁾	-59,30%	-106,70%	6,00%	0,70%	65,90%	27,60%	7,10%	3,60%	50,30%	5,10%	6,10%	0,00%
12 KG ⁷⁾	-170,78%	-230,90%	-7,78%	-13,8%	40,58%	-88,00%	8,88%	2,90%	3,71%	0,00%	0,00%	0,00%
14 KG ⁸⁾	-48,40%	-58,90%	3,90%	1,90%	45,00%	40,90%	5,00%	3,30%	40,6%	34,5%	4,60%	2,50%
16 KG ⁷⁾	-157,82%	-135,90%	-11,72%	-22,30%	51,99%	61,80%	9,89%	-0,60%	5,00%	1,00%	1,00%	0,00%
17 KG ⁷⁾	-80,01%	-129,40%	-5,11%	-35,30%	54,19%	48,7%	10,39%	1,30%	7,00%	0,00%	1,00%	0,00%
Holland I KG ⁹⁾	--	--	--	--	54,00%	52,60%	9,10%	7,60%	50,30%	45,50%	7,50%	3,00%

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 auf Basis vor Gesellschafterbeschlüssen 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 unter den Prognosewert liegenden Fondsergebnisse durch Einkommenssteuerminderungen aus höheren steuerlichen Verlusten zumindest teilweise kompensiert werden.

Anmerkungen zu Abweichungen (soweit nicht im wesentlichen indexbedingt)

1) Erlangen GbR:

Es handelt sich um ein Ansparmodell 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 sind dementsprechend von den übrigen Fonds abweichende Zahlungsströme eingeflossen, wie z.B. Beiträge zu den Kapitallebensversicherungen oder fällige Versicherungsleistungen.

Da die Prognoserechnung des Emissionsprospektes nur bis ins Jahr 2003 reicht, wird hinsichtlich der Soll- bzw. Planzahlen für den Zeitraum 2005 bis 2009 auf die Fünf-Jahres-Prognose aus dem Geschäftsbericht 2004 zurückgegriffen.

2) BBV Nr. 4 KG:

Das Eigenkapital wurde durch eine anfängliche Einmalzahlung in Höhe von lediglich 3% der Beteiligungssumme (ohne Agio) und ansonsten über einen Ansparzeitraum von 13 Jahren über eine Kapitallebensversicherung (KLV) erbracht. Die ausstehenden Einlagen wurden über ein Darlehen finanziert, welches in 2001/2002 durch die Auszahlung von 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 2005; zum 31.12.2005 belief sich der noch verbliebene „Verlustspeicher“ für Zeichner des Jahres 1988 auf rund 40,7 % des nominalen Eigenkapitals.

3) BBV Nr. 5 KG:

Mietmindereinnahmen durch Leerstand im Objekt Hildesheim und der abgeschlossene Vergleich nach jahrelangem juristischem Rechtsstreit beim Objekt Bad Kreuznach haben auch im Jahr 2005 zu einer Belastung des Bewirtschaftungsergebnisses geführt. Aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses wurde die Klinik in Bad Kreuznach Anfang 2006 an die Pächterin veräußert.

4) BBV Nr. 6 KG:

Die Neuordnung der Mietverhältnisse bzw. die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen im Objekt Passau sowie die Umstellung des Dauernutzungsvertrages (Pachtreduzierung) am Hotelobjekt Schweizerhof in Hannover haben das Bewirtschaftungsergebnis auch im Jahr 2005 belastet.

5) BBV Nr. 7 KG:

Die Unterschreitung der prognostizierten Ergebnisse sowohl im Jahr 2005 als auch über die bisherige Fondslaufzeit resultiert aus einem anwachsenden Leerstand (49 % per 31.12.2004) im Objekt und Anschluss- und Neuvermietungen zu unter den Prospektannahmen liegenden Marktmieten. Im Jahr 2005 wurde ein Teil des Einkaufszentrums umgebaut (von großflächigem Fachmarkt – in kleinere Shopflächen). Bis zum Jahresende 2005 konnte der Leerstand auf 43,20 % abgebaut werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Summe der vermietbaren Fläche von 48.999 m² durch den Umbau auf 43.269 m² reduziert wurde. Bis zum Zeitpunkt 31.12.2006 konnte der Leerstand weiter auf 32 % reduziert werden.

6) BBV Nr. 11 KG:

Das unter dem Prognosewert liegende Bewirtschaftungsergebnis seit Fondsaufgabe beruht im Wesentlichen auf Leerständen sowie unter den Planwerten liegenden

Mieterträgen je m² im Objekt Teltow. Aus der Mietgarantie für das Objekt Dresden hat der Fonds von der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH im Jahr 2005 ca. 1,264 Mio. € erhalten. Ohne diese Mietgaranziezahlung hätte das Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2005 bei 1,9 % gelegen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft damit seit 1998 ca. 10,2 Mio. € bzw. 13,5 % des Eigenkapitals aus der Mietgarantie erhalten. Die zusätzlichen Einlagen, die einzelne Gesellschafter im Zuge der Sanierungsmaßnahmen ab 2003 zur Auffüllung ihrer Hafteinlage geleistet haben, wurden bei der Gegenüberstellung der Ausschüttungen außer Acht gelassen.

7) BBV Nr. 12, 16, 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.

8) BBV Nr. 14 KG:

Aus den Mietgarantien für die Objekte Rostock, Dresden und Berlin hat der Fonds von der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH im Jahr 2005 ca. 3,11 Mio. € erhalten. Ohne diese Mietgaranziezahlungen hätte das Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2005 bei 0,56 % gelegen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft damit seit 1995 ca. 32,1 Mio. € bzw. 28,3 % des Eigenkapitals aus den Mietgarantien erhalten.

9) BBV 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 1.014 T€ bzw. 2,84 % bezogen auf das Gesellschaftskapital. Diese Vorabausschüttung für das Geschäftsjahr 1998 ist nicht in der obigen Auswertung enthalten!

5. Liquiditäts- und Fremdmittelstatus 31.12.2005

	Stichtagsliquidität [T€] per 31.12.2005		langfristiges Fremdkapital [T€] per 31.12.2005	
	Soll (Prospekt)	Ist	Soll (Prospekt)	Ist
Erlangen GbR ¹⁾	111	167	1.390	1.439
3 KG ²⁾	396	1.446	14.934	14.966
4 KG ³⁾	538	1.364	4.105	3.926
5 KG ⁴⁾	496	1.956	17.134	16.853
6 KG ⁵⁾	1.556	6.515	43.101	41.192
7 KG ⁶⁾	2.977	1.435	46.223	48.580
8 KG ⁷⁾	180	5.588	38.153	31.030
9 KG ⁸⁾	2.447	6.867	86.502	85.422
10 KG ⁸⁾	3.410	8.449	80.688	80.199
11 KG ⁹⁾	1.240	7.640	64.744	51.560
12 KG ¹⁰⁾	1.390	1.629	53.339	61.561
14 KG ¹¹⁾	2.095	5.166	54.117	53.901
16 KG ¹²⁾	3.576	1.635	40.146	37.147
17 KG ¹³⁾	6.895	1.694	107.545	102.699
SUMME Deutschland	27.307	51.551	652.121	630.475
Holland I KG	194	1.764	39.267	34.850
SUMME Holland	194	1.764	39.267	34.850
Gesamtsumme	27.501	53.315	691.388	665.325

*Die kumulierte Stichtagsliquidität entspricht dem prospektierten Liquiditätsvortrag 2004 zuzüglich Einnahmenüberschuss 2005 und abzüglich Ausschüttungsbetrag für 2004 in 2005 (beide Prospektwerte). Die Höhe der Ausschüttung für das Jahr 2005, da diese erst im Jahr 2006 erfolgt, bleibt unberücksichtigt.

Die Stichtagsliquidität:

Die Stichtagsliquidität summiert sich per 31.12.2005 nach Abzug der im Jahr 2005 erfolgten Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2004 auf rund 53 Mio. € Die prospektierten Werte werden damit in der Summe aller Fonds um rd. 93,9 % übertroffen. Einen wesentlichen Einfluss auf die in der Regel höher als geplant liegende Stichtagsliquidität in den einzelnen Fonds haben neben den nachfolgend genannten fondsspezifischen Einflüssen die meist unter den prospektierten Werten liegenden Instandhaltungskosten bei den ausschüttenden Fonds und die Notwendigkeit zum Aufbau der Liquidität, um in der Zukunft umfangreiche Sanierungsmassnahmen und Umbauten im Rahmen der Nachvermietung sowie Sondertilgungen und Ausschüttung vom Auseinandersetzungsguthaben bei den nicht ausschüttenden Fonds finanzieren zu können.

Fremdkapitalstatus:

Der kumulierte Fremdkapitalstand per 31.12.2005 liegt mit etwa 665 Mio. € um rund 17,2 Mio. € unter dem entsprechenden Prognose-Sollwert von 648 Mio. € Deutliche Abweichungen zwischen den Soll- und Ist-Werten werden nachfolgend erläutert. Des Weiteren hat die Finanzierung einiger Fonds mit Roll-Over-Krediten in Verbindung mit Zinsswap-Geschäften zu geringfügigen Planabweichungen geführt.

1) Erlangen GbR:

Es liegen keine Prospektwerte zur Höhe der aufgenommenen Fremdmittel und zur Stichtagsliquidität vor. Als Soll-Werte wurden die Soll-Werte aus dem Geschäftsbericht 2004 übernommen. Mit Hilfe der aufgenommenen Darlehen wurden die Umbaumaßnahmen in Jahren 2000-2004 finanziert, die liquiditätsmäßig nicht zufließenden Mieten ausgeglichen und die Sonderumlagen der WEG bezahlt.

2) BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 KG

Für zukünftig anfallende Umbaumaßnahmen in den Fondsobjekten und vor dem Hintergrund des zum 30.04.2007 auslaufenden Mietvertrages in Köln wurde die Liquidität gestärkt.

- 3) BBV Immobilien-Fonds Nr. 4 KG
Im Hinblick auf anstehende Investitionen in Homburg/Saar wegen Anschlussvermietung im Jahre 2007 wurde die Liquidität der Gesellschaft gestärkt.
- 4) BBV Immobilien-Fonds Nr. 5 KG
Die über Plan liegende Liquiditätsreserve resultiert vorwiegend aus dem Ausschüttungsverzicht für die Jahre 2001 und 2002.
- 5) BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 KG
Zur Finanzierung der erforderlichen Investitionen für die Nachvermietung im Objekt Passau hat die Fondsgesellschaft eine Liquiditätsreserve vorwiegend durch Ausschüttungsverzicht aufgebaut. Im Jahr 2005 erfolgte eine Sondertilgung für das Objekt Köln.
- 6) BBV Immobilien-Fonds Nr. 7 KG
Die unter Plan liegende Liquidität resultiert aus leerstandsbedingten Mindereinnahmen. Der Liquiditätsstatus beinhaltet Einlagen der Gesellschafter zur Auffüllung ihrer Hafteinlage (insgesamt rund 1,1 Mio. €). Die Fremdmittel liegen aufgrund Zinsstundungen über Plan, die aus laufenden Einnahmen ab 2009 zu tilgen sind.
- 7) BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 KG
Der im Vergleich zum Prognosewert niedrigere Fremdkapitalstand sowie die über Plan liegende Liquiditätsreserve resultieren im Wesentlichen aus dem Zufluss der Finanzmittel aus dem im Jahr 2002 erfolgtem Verkauf des Fondsobjektes in Köln.
- 8) BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 KG, Nr.10 KG
Die über Plan liegende Liquidität resultiert im wesentlichen aus den im Jahr 2002 ersparten Zinsvorauszahlungen.
- 9) BBV Immobilien-Fonds Nr. 11 KG
Der im Vergleich zum Prognosewert niedrigere Fremdkapitalstand resultiert aus der im Rahmen der Sanierung erfolgten Sondertilgung um rd. 13,9 Mio. € im Jahr 2003. Die über Plan liegende Liquidität resultiert aus nicht angefallenen

Zinsvorauszahlungen bei Anschlussfinanzierungen sowie aus sanierungsbedingten Einzahlungen von Anlegern. (insgesamt annähernd 4 Mio. €)

Die Überschuldung der Gesellschaft (13,3 Mio. €) wird durch ein Patronat der BBV Immobilien-Fonds GmbH abgedeckt.

10) BBV Immobilien-Fonds Nr. 12 KG

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. Der im Vergleich zur Prospekt-Prognose um ca. 8,2 Mio. € höhere Fremdkapitalstand ist im Wesentlichen auf die Zinsstundungen durch die Darlehensgeberin zurückzuführen, die in zusätzliche Darlehen umgewandelt wurden. Die Überschuldung der Gesellschaft (21,1 Mio. €) wird durch ein Patronat der BBV Immobilien-Fonds GmbH abgedeckt.

11) BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 KG

Die weit über Plan liegende Liquiditätsreserve resultiert vorwiegend aus der Reduzierung der Ausschüttungen in den vergangenen Jahren. Die Liquiditätsvorhaltung begründet sich mit der kurzen Laufzeit der Mietverträge von unter 1 Jahr bei rd. 18 % der Mietflächen (Stand zum 31.12.05), der Leerstandsquote in den Fondsobjekten von insgesamt rd. 12,5 % (Stand zum 31.12.05) und mit dem zum Ende des Jahres 2005 abgelaufenen Generalmietvertrag für das Objekt Dresden.

12) BBV Immobilien-Fonds Nr. 16 KG

Der unter dem Plan liegende Fremdmittelstand resultiert aus der Sondertilgung im Jahr 2004 aus der Schadenersatzzahlung der BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH in Höhe von 7,5 Mio. € Trotzdem bleibt die Gesellschaft weiterhin bilanziell überschuldet (Abdeckung durch Patronat der BBV Immobilien-Fonds GmbH). Die weit unter dem Plan liegende Liquiditätsreserve ist vorwiegend auf die deutlich unter Plan liegende Mieteinnahmen zurückzuführen. Die Mieteinnahmen im Jahr 2005 waren um rd. 45,7 % niedriger als im Prospekt der Fondsgesellschaft angegeben.

13) BBV Immobilien-Fonds Nr. 17KG

Die Liquidität der Gesellschaft wird weiterhin von zwei gegenläufigen 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 31.12.2005 ergibt sich letztlich eine um 5,2 Mio. € (d.h. um ca. 75,41 %) unter dem Prognosewert liegende Stichtagsliquidität. Diese negative Abweichung steht allerdings auch im Zusammenhang mit einer Sondertilgung von Darlehen der Fondsgesellschaft zum 1.1.2004 in Höhe von 7,5 Mio. €. Der Fremdmittelstand zum 31.12.2005 war um rd. 4,8 Mio. € niedriger als der Prospektwert. Die Überschuldung der Gesellschaft (10,3 Mio. €) wird durch ein Patronat der BBV Immobilien-Fonds GmbH abgedeckt.

6. Kapitalherkunft der Fonds

	Gesamtinvestition [T€]	Fremdkapital [T€]	Eigenkapital [T€]	prospektierter Investitionsplan eingehalten? ²⁾	per 31.12.2003 noch nicht abgeschlossene Platzierung
Erlangen GbR ¹⁾	6.243	0	6.243	ja	---
3 KG	38.174	21.700	16.474	ja	---
4 KG ¹⁾	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 ³⁾	72.412	35.849	36.563	ja	---
SUMME Holland	72.412	35.849	36.563		
Gesamtumme	1.468.932	763.799	705.133		

- 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.

- 2) Die BBV IMMOBILIEN-FONDS GMBH hat bei einzelnen Fonds Mehraufwendungen im Rahmen der Höchstkostengarantieverträge erstattet. Damit können die prospektierten Investitionspläne als erfüllt gewertet werden.

- 3) 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.

7. Vermietungen bei den BBV Fonds im Jahr 2005

	Leerstand per 31.12.2004		Leerstand per 31.12.2005		Vermietung von Leerstandsflächen *		Nachvermietung ohne Leerstand **	Gesamtvermietungen 2005		Fondsmietfläche
	in m ²	in % der Fondsmietfläche	in m ²	in % der Fondsmietfläche	in m ²	in % der Leerstandsfläche	in m ²	in m ²	in % der Fondsmietfläche	in m ²
Erlangen GbR	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	2.770
3 KG	295	1,00%	295	1,00%	0	0,00%	0	0	0	27.636
4 KG	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	9.049
5 KG¹⁾³⁾	7.110	27,00%	3.610	13,70%	3.500	49,40%	1.300	4.800	18,30%	26.257
6 KG	4.918	6,40%	10.520	13,70%	3.953	80,40%	0	3.953	5,20%	76.552
7 KG²⁾	24.495	56,77%	18.773	43,39%	2.882	11,80%	445	3.327	7,70%	43.269
8 KG	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	837	837	2,15%	38.961
9 KG	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0,00%	90.728
10 KG	4.928	5,20%	4.802	5,00%	0	0,00%	8.980	8.980	9,40%	95.679
11 KG	8.444	22,90%	8.351	22,60%	0	0,00%	2.406	2.406	6,50%	36.942
12 KG⁴⁾	3.612	6,80%	3.547	6,70%	63	1,70%	0	63	1,20%	61.839
14 KG	9.703	25,60%	5.366	14,10%	0	0	3.525	3.525	9,50%	37.198
16 KG	8.194	19,70%	1.234	3,00%	6.961	85,00%	0	6.961	16,80%	41.521
17 KG	1.825	2,00%	12.257	13,50%	0	0,00%	0	0	0%	90.526
Summe Deutschland	73.524	10,83%	68.755	10,13%	17.359	23,61%	17.493	34.852	5%	678.927
Holland I KG	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	34.961
Gesamtsumme	73.524	10,3%	68.755	9,6%	17.359	23,6%	17.493	34.852	4,9%	713.888

* Vermietung von Flächen mit dem Leerstand von über 1 Kalendermonat (auch innerhalb des Berichtsjahres)

** einschließlich vorfällige Mietverlängerungen

1) incl. Objekt in Bad Kreuznach (verkauft zum 01.01.06)

2) Reduzierung der Mietfläche durch Umbau in 2005 von 48.911 m² auf 43.269 m²,

3) Gesamtmietfläche, incl. Tankstellenfläche von 1.085 m² in Hamm,

4) Gesamtmietfläche, incl. 10.357 m² von der vermieteten Freifläche in Kerpen-Türnich

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