



INHALT

	Seite
Das Jahr 2012 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	3
Eckdaten	4
Jahresüberblick 2012	5
Finanzbericht	20
Bestätigungsvermerk	31
Anlage	32



Das Jahr 2012 aus der Sicht der Geschäftsführung

Nach einer Schwächephase im Herbst und Winter 2011 zeigten die Indikatoren zu Beginn 2012 wieder nach oben. Letztendlich konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2012 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 % immerhin noch ein Wachstum ausweisen, auch wenn dieses gegenüber dem Jahr 2011 mit rund 3 % spürbar geringer ausfiel. Für das Gesamtjahr 2013 wird ein geringes Wachstum in der Größenordnung wie im Jahr 2012 erwartet. Im Jahr 2014 soll dann wieder ein Wachstum von 1 - 2 % erzielt werden. Vor dem Hintergrund der hohen Unsicherheiten in den Finanz- und Realgütermärkten und der Entwicklungen im Rest Europas ist das sicherlich noch eine zufriedenstellende Entwicklung.

Die Zinsen befanden sich im Berichtszeitraum auf einem historisch niedrigen Niveau. Von dieser Situation können wir allerdings nur profitieren, wenn bei Darlehen die festgeschriebene Zinslaufzeit ausläuft oder eine Refinanzierung erfolgt. Bei bestehenden Darlehen mit fest vereinbarten Zinssätzen führt hingegen das aktuell niedrige Zinsniveau zu relativ hohen Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn ein Darlehen vorzeitig abgelöst werden soll. Vor diesem Hintergrund haben wir – soweit möglich - hohen Tilgungsleistungen Priorität eingeräumt, um die Abhängigkeit von Banken zu reduzieren und zukünftig bei Bedarf von günstigen Finanzierungskonditionen zu profitieren. Dadurch ersparte Zinsaufwendungen stärken die zukünftige Ertragskraft. In unserer mittelbaren Tochtergesellschaft DLF-Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sind rund EUR 7 Mio. laufende Tilgungen und rund EUR 6 Mio. Sondertilgungen erfolgt.

Die Flächenauslastung innerhalb des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios der DLF-Gruppe verringerte sich von rund 84 % zum 31.12.2011 um rund 12.500 qm auf rund 77 % zum 31.12.2012. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei die Projektentwicklungen in Hamburg-Wandsbek und Hamm mit zusammen 12.200 qm enthalten sind. Auf dem Grundstück in Hamm wird derzeit ein Hotel errichtet, welches in 2014 fertig gestellt sein wird und langfristig an den Hotelbetreiber B&B vermietet ist. Die Objekte in Hamburg-Wandsbek und Pirmasens wurden im März bzw. April 2014 veräußert.

Weiterhin halten wir an unserer grundsätzlichen Strategie fest, die US-amerikanischen Objekte mittel- bis langfristig zu veräußern. Im Verlauf des Jahres 2012 haben wir weitere Objekte verkauft. Insbesondere konnten wir kleinere Objekte, die wir gemeinsam mit unserem wichtigsten Joint Venture Partner Highwoods (NYSE: HIW) gehalten haben, vermarkten. Dieser Strategie folgten wir auch im Jahr 2013 mit weiteren Dispositionen.

Bei der im Jahr 2011 begonnenen Reorganisation der DLF-Gruppe haben wir im Jahr 2012 weitere wichtige Weichen gestellt. Die Integration der Verwaltungsgesellschaften wurde vorbereitet und im April 2013 umgesetzt. Am 06.02.2014 wurde die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in die balandis real estate ag, Stuttgart, in das Handelsregister eingetragen. An dieser Gesellschaft sind wir zusammen mit unseren DLF-Schwestergesellschaften direkt beteiligt. Weitere Informationen können dem Anlegerbereich auf der Webseite www.balandis.ag entnommen werden. Im Rahmen der Reorganisation wurde auch die KC Verwaltungs GmbH in balandis Verwaltungs GmbH umfirmiert. Ende April 2014 schlagen wir Ihnen, wie auch den Treugebern der anderen DL-Fonds und DHB-Ansparfonds, im Rahmen einer Sonderbeschlussvorlage die Auflösung der Gesellschaften vor. Das Ergebnis ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts noch nicht abschließend bekannt. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie als Anleger und Treugeber selbstverständlich jeweils zeitnah informieren.

Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 94/17 - Walter Fink - KG

balandis Verwaltungs GmbH als
geschäftsführende Kommanditistin

Claudia Gerum
Geschäftsführerin

Wolfgang Essler
Geschäftsführer



Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2012 wurden wie in den Vorjahren unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften, aufgestellt. Dies erfolgte erstmals durch geschäftsführende Kommanditistin, die KC Verwaltungs GmbH (seit 20.02.2014 balandis Verwaltungs GmbH).

Nach unseren Feststellungen gibt es keinen Anlass sowohl zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung als auch zu Beanstandungen bezüglich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften.

Der nachstehend abgedruckte Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, München, geprüft und erhielt einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Konzern-Jahresabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (ab 06.02.2014 balandis real estate ag) und deren in- und ausländischen Tochtergesellschaften wurde für das Jahr 2012 nach IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt. Im nachstehenden Bericht ist neben dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft auch die Bilanz und die GuV des geprüften und uneingeschränkt testierten Konzern-Jahresabschlusses abgebildet.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist in den meisten DLF und deren deutschen Tochtergesellschaften die KC Beteiligungs GmbH. Herr Fink ist nur noch bei den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 und DLF 97/22 als Komplementär im Handelsregister eingetragen. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin in den DLF erfolgt unverändert durch die ATC, die seit Anfang 2011 als ATC Treuhandgesellschaft mbH firmiert. Die Treuhänderin wurde per 01.01.2011 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG erworben und aus aktienrechtlichen Gründen im Rahmen der Reorganisation zum 30.11.2013 an die KC Holding GmbH veräußert. Die balandis real estate ag hat das Recht, die Treuhandgesellschaft zum Verkaufspreis zurück zu erwerben. Die Steuerberatung erfolgte im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2012 durch die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH, München. Seit 2013 erfolgt die steuerliche Abwicklung durch die Beteiligungsgesellschaften selbst bzw. deren Organe. Nur für spezielle steuerliche Fragen wird der Rat externer Berater in Anspruch genommen.

Der persönlich haftende Gesellschafter bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin hat uns die Geschäftsberichte sowie die Berichte zur Situation der einzelnen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Diese Berichte enthalten keine Bemerkungen, denen wir nicht zustimmen konnten.

Gemäß den Bestimmungen zur Mittelverwendungskontrolle im Gesellschaftsvertrag wurde mit allen Banken vereinbart, dass die Komplementärin / der Komplementär beziehungsweise die mit der Geschäftsführung der DL-Fonds beauftragten Personen nur gemeinsam mit der Treuhänderin über die Konten verfügen können. Diese Vereinbarung wurde bei allen Kontenbewegungen eingehalten. Für Tochtergesellschaften sieht deren Gesellschaftsvertrag keine solche Vereinbarung vor. Es waren aber keine Unregelmäßigkeiten festzustellen.

Für die Jahre 2012 und 2013 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde bzw. wird gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

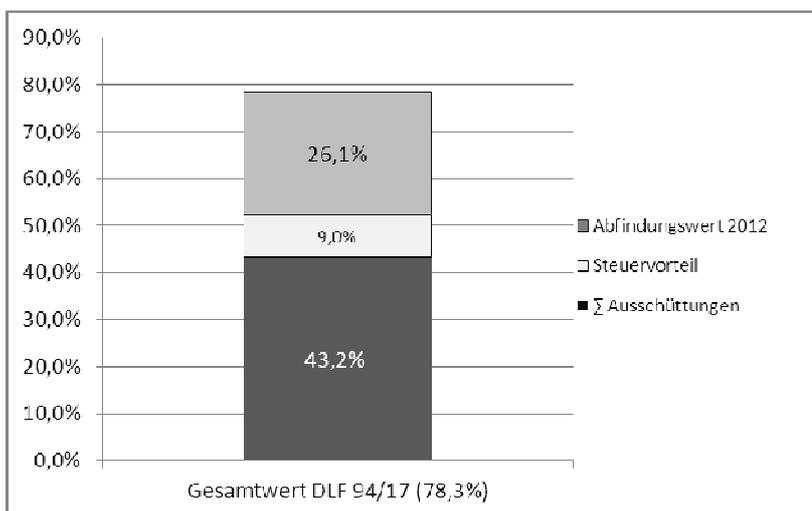
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



Eckdaten

1. Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Gesamtbeurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus der Summe aller Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, dem Steuervorteil aus der Investitionsphase sowie dem Abfindungswert 2012. Die Ausschüttungen unterstellen hierbei, dass seit 2001 die Ausschüttungsvariante „Ertragsausschüttung“ gewählt wurde. Der Steuervorteil unterstellt einen durchschnittlichen Steuersatz von 40 % multipliziert mit den Werbungskosten der Investitionsphase. Steuerliche Effekte aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden.



Steuerliche Effekte aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden.

2. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2012 in EUR	2012 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.145.178,22	0,34	-3.794.747,99	-0,59
GuV-Ergebnis	10.381.095,49	1,63	39.062.726,37	6,11
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	6.065.671,85	0,95	5.807.682,08	0,91
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	0,00	0,00	9.299.630,94	1,45
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	7.035.061,46	1,10	12.273.625,23	1,92
Liquide Mittel	2.812.024,62	0,44	1.838.575,53	0,29
Liquiditätsüberschuss	-4.578.010,15	-0,717	-16.082.803,29	-2,51

Hinweis: Das ausgewiesene GuV-Ergebnis ist jeweils eine Folge der durch einen externen Sachverständigen durchgeführten Bewertung des Immobilienvermögens der DLF-Gruppe. Auf dieser Basis wurde der Buchwert des SI-Centrums in 2011 um rund EUR 58,9 Millionen und im Jahr 2012 um rund 11 Millionen aufgewertet. Dieser Ertrag ist jedoch nicht zahlungswirksam.



3. Eckdaten einer Beteiligung (je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2012 in EUR	2012 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung	0,22	0,002	0,27	0,003
GuV-Ergebnis	166,23	1,63	624,40	6,11
Anteilige Tilgung	112,65	1,10	196,19	1,92
Steuerliches Ergebnis	-89,99	-0,88	-177,93	-1,74
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,12	0,001	0,00	0,00
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,10	0,001	0,27	0,003

Jahresüberblick 2012

1. Kapitalflussrechnung

Die Ermittlung des Liquiditätsüberschusses erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2004 im Wege der Kapitalflussrechnung gemäß HGB. Ziel der Umstellung war die Anlehnung an die einheitlich vorgegebenen Rechnungslegungsvorgaben des HGB und die damit einhergehende bessere Nachvollziehbarkeit. Gleichzeitig wird damit eine höhere Transparenz der relevanten Kennzahlen und eine bessere Vergleichbarkeit erreicht.

Aus der Kapitalflussrechnung wird gemäß den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (vgl. Anlage I).

2. Entwicklung in den Investitionsteilen

a. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

SI-Centrum, Stuttgart

Objektdaten

Standort:	Plieninger Straße, Stuttgart SI-Centrum, Phase I
Grundstücksfläche:	33.825,84 qm
Abschluss Kaufvertrag:	03.08.1994
Kaufpreis:	EUR 284.022.640,01 prospektiert: EUR 284.022.640,01 Abweichungen zum Prospekt: keine
Datum letzte Kaufpreisrate:	20.09.1996
Fertigstellung:	1994/1995
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 85.200.000,00
Mieter:	siehe Vermietungssituation



Jährliche Anfangsmiete:	EUR 23.519.424,49 zzgl. EUR 575.203,37 nach Fertigstellung Casino
Miete 2012:	EUR 7.606.698,95
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2013 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 =100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

SI-Centrum, Phase II

Grundstücksfläche:	29.677,00 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.03.1996
Kaufpreis:	EUR 146.224.774,14 prospektiert: EUR 146.229.784,02 Abweichungen zum Prospekt: EUR 5.009,88
Datum letzte Kaufpreisrate:	07.04.1998 EUR 711.466,14 (Einbehalt zur Absicherung von Gewährleistungsansprüchen)
Fertigstellung:	1997/1998
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 55.200.000,00
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 12.414.060,53
Miete 2012:	EUR 3.882.799,86
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2013 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 = 100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

SI-Appartements

Vermietbare Fläche:	5.425,29 qm
Einheiten:	126
Abschluss-Kaufvertrag:	05.02.2003
Kaufpreis:	EUR 13.200.000,00
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 11.600.000,00
Mieter:	Wohnungs- und Gewerbemieter
Miete 2012:	EUR 676.937,65
Wertsicherung:	Für jede Gewerbemieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2008 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2005 = 100) mit dem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

Mit Kaufvertrag vom 05.10.2004 wurde ein weiteres Appartement mit einer vermietbaren Fläche von 38,99 qm zum Preis von EUR 72.000,00 hinzugekauft. Der Übergang erfolgte zum 01.11.2004.



Vermietungssituation

Das Mietverhältnis mit dem Millennium Hotel Stuttgart lief zum 31.08.2011 aus. Ab 01.09.2011 übernahm die Gold Inn Gruppe das Hotel im SI-Centrum Stuttgart. Der übernommene Betrieb umfasst 454 Zimmer, 22 Konferenzräume und 5 unterschiedliche Restaurants, Bars und Cafes. Nach der Übernahme hat die Gold Inn Gruppe gemeinsam mit dem Verpächter begonnen, den Hotelkomplex im laufenden Betrieb umzubauen und zu modernisieren. Die Gold Inn Gruppe betreibt bereits 11 Hotels unter verschiedenen Marken. Die Premiummarke ist die Marke Dormero, die in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgebaut werden soll. Durch diese Vermietung wird die Attraktivität des Standorts SI-Centrum nachhaltig unterstrichen. Die anderen Gastronomiebetriebe im SI-Centrum wurden bzw. werden sukzessive an neue Betreiber vermietet und ebenfalls neu gestaltet. Das Angebot ist somit gleichermaßen attraktiv für Geschäft- und Tagungsreisende, Freizeit- und Städtereisende und für Gäste aus der Umgebung von Stuttgart.

Die Wandelschuldverschreibung der CinemaxX AG wurde am 18.06.2012 zuzüglich eines Agios in Höhe von 7,5 % zurückbezahlt und bis dahin mit 0,5 % p.a. verzinst. Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2012 nicht erzielt werden.

Für die Theater Apollo und Palladium wurde im Juli 2011 das Mietverhältnis mit der Stage Entertainment Theater Services GmbH um 10 Jahre verlängert. Die Vertragslaufzeit endet am 30.06.2022 mit einer zweimaligen Verlängerungsoption des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre.

Objektzustand

Die Objekte SI I und SI II in Stuttgart befinden sich in einem guten Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung, eine Sachversicherung sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963).

Per 01.01.2005 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs AG.

Finanzierung

SI Phase I

Insgesamt ist zur Kaufpreisfinanzierung des 1. Bauabschnitts ein Darlehen in Höhe von EUR 143.161.726,73 über ein Bankenkonsortium unter Führung der HypoVereinsbank AG, München, in zwei Teilbeträgen aufgenommen worden.

Konsortialdarlehen A	
Grundsulddarlehen	EUR 89.101.813,55 / DM 174.268.000,00
Disagio	10 % (EUR 8.910.181,36 / DM 17.426.800,00)
Zins bis 31.01.2006	5,81 % p.a.
Zins ab 01.02.2006 bis 31.01.2016	4,73 % p.a.
Tilgung ab 01.02.1996 bis 31.01.2006	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen



Tilgung ab 01.02.2006 bis 31.12.2006 *	monatlich EUR 473.013,13
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2007	monatlich EUR 495.900,86
Tilgung ab 01.01.2008 bis 31.12.2009	monatlich EUR 534.047,08
Tilgung ab 01.01.2010 bis 31.01.2016	monatlich EUR 419.608,42
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 63.164.248,04
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 25.937.565,51

Konsortialdarlehen B	
Grundschulddarlehen	EUR 54.059.913,18 / DM 105.732.000,00
Disagio	10 % (EUR 5.405.991,32 / DM 10.573.200,00)
Zins bis 31.12.1995	7,29 % p.a.
Zins ab 01.01.1996 bis 31.12.2003	5,64 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 31.12.2013	6,35 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.09.1995
Tilgung **	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 45.999.921,71
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 8.059.991,47

* Ab 01.02.2006: fest vereinbarte Tilgungsraten.

** Mit Nachtrag vom 13.03./21.03.2002 wurde eine Sondertilgung in Höhe von EUR 20.452.000,00 zum 31.12.2003 vereinbart.

Zur Finanzierung der Modernisierung des Hotels wurde im Jahr 2011 mit der HypoVereinsbank AG, München, ein Rahmenkredit vereinbart. Ein Teil in Höhe von EUR 5.205.848,00 wurde bereits in 2011 ausbezahlt.

HypoVereinsbank AG, München	
Darlehen	EUR 12.000.000,00
Disagio	EUR 0,00
Auszahlung 2011	EUR 5.205.848,00
Auszahlung 2012	EUR 6.794.152,00
Zins bis 31.12.2018	3,78 % p.a.
Tilgungsbeginn	28.03.2013
Tilgung	EUR 90.000,00 / Quartal EUR 360.000,00 / Quartal ab 2014
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 0,00
Stand Darlehen per 31.12.2012	EUR 12.000.000,00

Bestellte Sicherheiten:	
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen, Nr. 15453 und 5901 bis 6021, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, München.	EUR 153.387.564,36 (DM 300.000.000,00)
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen, Nr. 15370, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, München	EUR 8.347.000,00

**SI Phase II**

Die Finanzierung des 2. Bauabschnitts ist bisher aus Eigenmitteln erfolgt. Die prospektierte Fremdfinanzierung durch ein Grundschulddarlehen in Höhe von EUR 85.215.313,19 abzgl. eines Disagios von 10 % wurde noch nicht durchgeführt.

SI-Appartements

Die Zahlung des Kaufpreises für 49 Appartements erfolgte im Wege der Erfüllungsübernahme und des Schuldbeitritts per 31.03.2003 hinsichtlich der Darlehensverbindlichkeit der Firma KC Gesellschaft für die Vermittlung von Verträgen für Vermögensanlagen mbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Kreissparkasse Böblingen. Das Darlehen ist seit 2008 planmäßig zurückgeführt:

Kreissparkasse Böblingen	
Grundschulddarlehen	EUR 3.019.808,84
Zins ab 08.09.1998 bis 30.09.2008	5,20 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen aktuell	EUR 0,00

Die Zahlung des Kaufpreises für 44 Appartements erfolgte durch die Übernahme der Darlehensverbindlichkeit der Firma Kapital-Consult Gesellschaft für Konzeption und Marketing Vermögensanlagen mbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Deutschen Bank AG. Das Darlehen wurde in 2012 planmäßig zurückgeführt.

Deutsche Bank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag 12.03.2003	EUR 1.900.000,00
Zins ab 12.03.2003 danach drei Monats-Euribor plus Zinsmarge (0,75 %). Zinssicherung über eine Zinsswap-Vereinbarung.	5,56 % p.a.
Zins ab 01.03.2007 bis 30.09.2012	5,98 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 0,00

Die Zahlung des Kaufpreises für 33 Appartements erfolgte durch die Übernahme der Darlehensverbindlichkeit der Firma KC Finanzierungsvermittlungs- und Beratungs GmbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Stuttgarter Volksbank und Aareal Bank (Schuldbeitritt). Das Darlehen bei der Aareal Bank ist seit 2008 planmäßig zurückgeführt:

Aareal Bank	
Grundschulddarlehen mit Schuldbeitritt 07.04.2003	EUR 1.444.555,11
Zins ab 24.08.1998 bis 31.07.2008	5,65 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen aktuell	EUR 0,00

Stuttgarter Volksbank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag	EUR 474.111,82
Annuität 12.03.2003 bis 31.08.2008	monatlich EUR 3.527,91
bei einem Zinssatz ab 12.03.2003 bis 30.08.2008 von	5,60 % p.a.
Annuität seit 01.09.2008	monatlich EUR 4.069,38
bei einem Zinssatz ab 01.09.2008 bis 31.08.2018 von	5,40 % p.a.
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 240.874,92
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 233.236,90

**Bestellte Sicherheiten:**

Grundsschulden, eingetragen in 49 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der KSK Böblingen.	Gesamtgrundsschulden EUR 1.500.000,00 bis EUR 13.300.000,00
Grundsschulden, eingetragen in 44 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Deutschen Bank AG.	Grundsschuld EUR 10.000.000,00
Grundsschulden, eingetragen in 27 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten Aareal Bank.	Einzelgesamtgrundsschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 3.068.262,58 (DM 6.001.000,00)
Grundsschulden, eingetragen in 7 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Stuttgarter Volksbank.	Einzelgesamtgrundsschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 861.526,81 (DM 1.685.000,00)

Die Grundsschulden zugunsten der KSK Böblingen sowie zugunsten der Aareal Bank sind nicht valutiert.

Residenz am Golfplatz, Baden-Baden**Objektdaten**

Standort:	Baden-Baden
Grundstücksfläche:	10.228 qm
Abschluss Kaufvertrag:	04.07.1994
Kaufpreis:	EUR 10.366.954,18 / DM 20.276.000,00 (inkl. Maklergebühr)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	1995
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 9.500.000,00
Mieter:	MedExpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 796.695,01
Miete 2012:	EUR 968.694,51 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	30.09.2028
Mietoption:	Automatische Verlängerung um jeweils ein Jahr

Vermietungssituation

Die Schwimmbadrenovierungsarbeiten wurden im Jahr 2004 abgeschlossen. Seit Januar 2005 hat sich somit die monatliche Grundmiete auf EUR 67.641,25 erhöht.

Bei Gründung des Klinikbetriebes wurde vom Finanzamt festgelegt, dass die medizinischen Leistungen der Privatklinik umsatzsteuerfrei bleiben. Anlässlich einer in 2008 erfolgten Betriebsprüfung der MedExpert GmbH unter Berücksichtigung des BFH-Urteils vom 18.03.2004 (Aktenzeichen VR 53/00), das die Umsatzsteuerbefreiung der medizinischen Leistungen von Privatkliniken aufhebt, wurde vom Finanzamt festgelegt, dass die gesamten Klinikumsätze rückwirkend ab Oktober 2004 dem Regelsteuersatz unterworfen werden. Die daraus resultierende hohe Nachzahlung an das Finanzamt sowie die laufende, erheblich höhere Besteuerung stellte eine enorme finanzielle



Belastung unseres Mieters dar, die unter Umständen eine Aufrechterhaltung des Klinikbetriebs unmöglich gemacht hätte. Die Konsequenz wäre u.a. gewesen, dass der Mieter die laufenden Mietzahlungen nicht mehr hätte leisten können. Aufgrund dessen haben wir auf Bitten des Mieters eine Einigung dahingehend erzielen können, dass wir auf die belegungsabhängige Miete für die Jahre 2007 und 2008 verzichten. Im Gegenzug wurde die Laufzeit des Mietvertrages vorzeitig um 5 Jahre bis 2020 verlängert.

Im Laufe des Jahres 2013 wurden und werden Investitionen für das Objekt in Baden-Baden getätigt. Unter anderem wird die Heizungsanlage erneuert. Im Zuge der Investitionen wurde der Mietvertrag um weitere 8 Jahre, auf den 30.09.2028, verlängert.

Objektzustand

Das Objekt Baden-Baden befindet sich in einem befriedigenden Bauzustand. Der Unterhaltungszustand befindet sich einem guten und die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282562), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319184) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen.

Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 5.153.822,16 / DM 10.080.000,00
Disagio	10 % (EUR 515.382,22 / DM 1.008.000,00)
Zins bis 15.10.2005	6,08 % p.a.
Zins ab 16.10.2005 bis 15.10.2015	6,98 % p.a.
Tilgungsbeginn	30.10.1999
Tilgung bis 15.10.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 16.10.2005 bis 15.10.2015	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 2.192.502,78
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2012	EUR 2.961.319,38
Bestellte Sicherheit: Grundsulde, eingetragen im Grundbuch zu Baden-Baden, Nr. 1828, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main	EUR 5.153.822,16 (DM 10.080.000,00)



b. Beteiligungen

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 74.696.021,44 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Eingebracht wurden ursprünglich die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots. Stand 31.12.2012 beläuft sich der Anteil auf 18,1260 % (Vorjahr: 21,4088 %). Die Minderung des prozentualen Anteils im Vergleich zum Vorjahr beruht darauf, dass drei Schwestergesellschaften ihre Beteiligungen an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG erhöht haben.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2012 von 16 DL-Fonds sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 8.825,72) und der Komplementärin (nominal EUR 9.708,30) gehalten. Die 17 DL-Fonds kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Gemäß Beschlussfassung 1/2011 erfolgte die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. Diese firmiert seit ihrem Handelsregistereintrag am 06.02.2014 als balandis real estate ag (Amtsgericht Stuttgart HRB Nr. 747795).

Die balandis real estate ag (vormals: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA. Per 31.12.2012 summieren sich die Gutachterwerte der deutschen Immobilien auf EUR 254.424.555,00. Für die Objekte in USA beläuft sich die Summe der Gutachterwerte zum Stichtag 31.12.2012 auf US-\$ 948.530.000,00, hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von US-\$ 668.250.277,63 (EUR 506.526.728,64) auf die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Per 31.12.2012 zählen im Einzelnen hierzu folgende Objekte:

Objekte in Deutschland

Objektart	Straße	PLZ	Ort
- Geschäftshaus	Bamberger Straße 1	01187	Dresden
- gemischt genutzt	Wörthstraße 110/116 / Teilstraße	47053	Duisburg
- Altes Kaufhaus	Ossenreyerstraße 8-13/Mönchstraße	18439	Stralsund
- Geschäftshaus	Rosa-Luxemburg-Straße 12-14	04109	Leipzig
- Geschäftshaus	Stuttgarter Straße 106/Carl-Zeiss-Straße	70736	Fellbach
- Geschäftshaus/Hotel	Wilhelmshöher Allee 239-241 / Willy-Brandt-Platz 2	34121	Kassel
- Verwaltungsgebäude	Poppenhusenstraße 4-14	22305	Hamburg
- Einkaufscenter	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
- Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
- Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
- Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
- Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
- Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
- Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
- Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
- Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
- Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
- Büro/Einkaufscenter	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
- gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden



-	Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
-	gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
-	gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
-	gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
-	Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
-	gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
-	gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
-	gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
-	gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
-	gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
-	gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
-	gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach
-	gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
-	gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
-	gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
-	gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
-	Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
-	Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
-	gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

Objekte in USA:

	Objektart	Objektname	Straße	Ort
-	Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
-	Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida
-	6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
-	2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
-	**Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
-	2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
-	*Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia



-	5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina
-	Bürogebäude	Maitland I	2400 Lucien Way	Maitland, Florida
-	Bürogebäude	Maitland II	2600 Lucien Way	Maitland, Florida
-	Bürogebäude	Maitland III	2599 Lucien Way	Maitland, Florida
-	Bürogebäude	One Pont Royal	4400 North Pont Parkway	Alpharetta, Georgia
-	Bürogebäude	University Research	8740 Research Drive	Charlotte, North Carolina
-	*Bürogebäude	Glenlake North / North Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Glenlake South / South Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	190 Oak Plaza	190 Oak Plaza Boulevard	Winston-Salem, North Carolina
-	Bürogebäude	Sand Lake	7208 Sand Lake Road	Orlando, Florida
-	Bürogebäude	Eola Park Center	200 & 209 East Robinson Avenue Orange County	Orlando, Florida

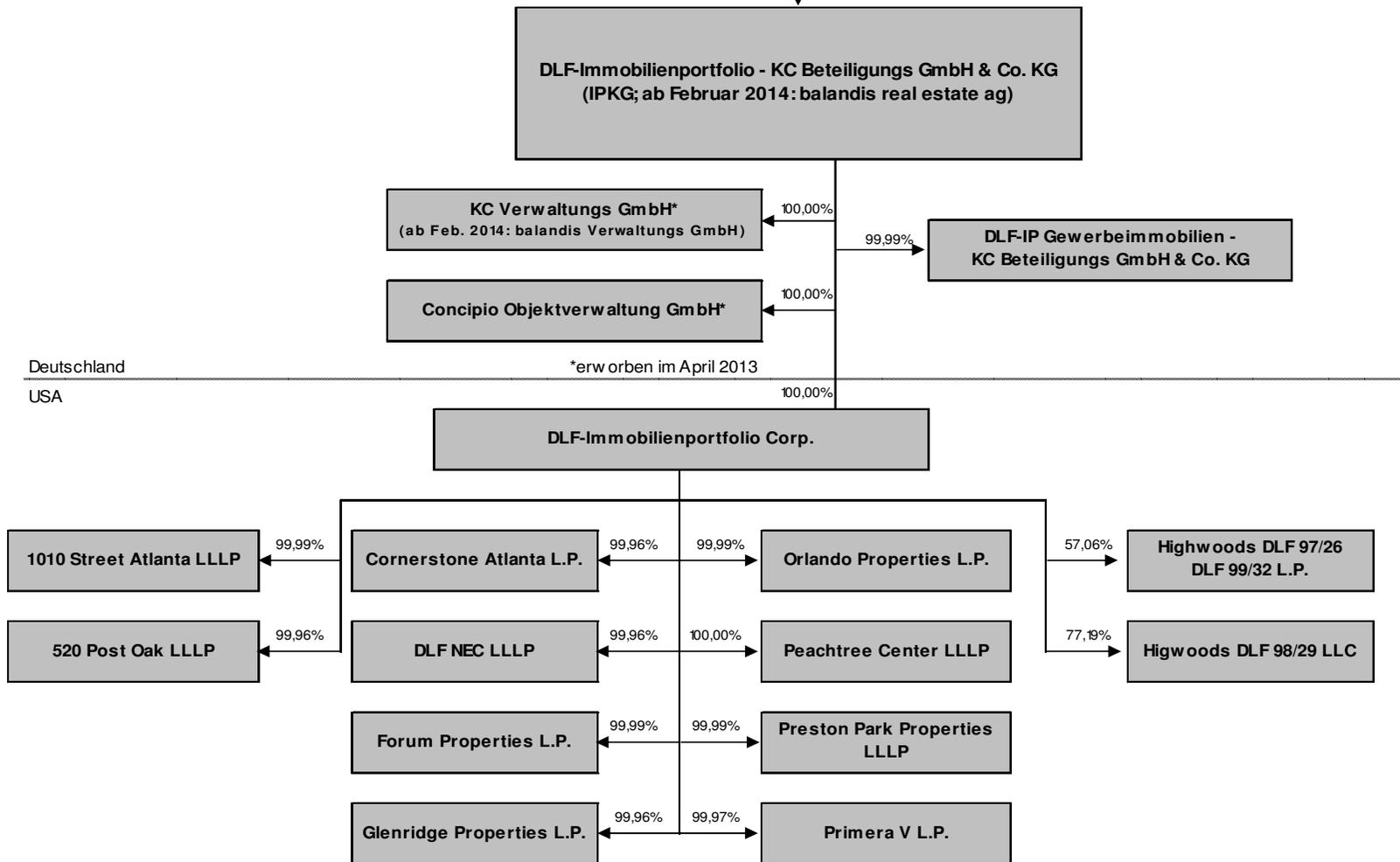
* Veräußerung in 2013 / ** Veräußerung in 2014

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite www.balandis.ag.



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

DLF 87/2	DLF 87/3	DLF 89/2	DLF 90/5	DLF 90/6	DLF 90/7	DLF 91/8	DLF 92/10	DLF 92/11	DLF 92/12	DLF 93/14	DLF 94/17	DLF 97/22	DLF 97/25	DLF 97/26	DLF 98/29	DLF 99/32
0,212%	0,293%	0,728%	0,370%	0,950%	1,987%	2,712%	4,416%	8,772%	5,766%	10,947%	18,126%	12,950%	4,680%	8,271%	14,786%	4,032%



Beteiligungsverhältnisse DLFs an IPKG Stand 31.12.2012



DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Nachfolgend dargestellt ist die Bilanz sowie die Gesamtergebnisrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der DLF 94/17 ist mit 18,1260 % als Kommanditist beteiligt.

Bilanz der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31.12.2012

AKTIVA		
TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Immaterielle Vermögenswerte	578	643
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	265.516	275.784
Sachanlagen	2	-
Finanzanlagen	30.030	28.615
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	183.668	119.740
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.653	2.372
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	-
Aktive latente Steuern	13.812	-
Langfristige Vermögenswerte	495.258	427.153
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	928	941
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.361	14.335
Forderungen gegen nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	2.521	2.317
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.772	2.252
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.150	46.059
Kurzfristige Vermögenswerte	57.732	65.903
Bilanzsumme	552.990	493.056
PASSIVA		
TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Komplementärkapital	10	11
Kommanditkapital	375.289	360.019
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	-247	-43.306
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	3.637	3.244
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	36	35
Eigenkapital	378.725	320.003
Finanzschulden	137.298	140.633
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.724	6.319
Passive latente Steuern	15.830	197
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	30	11
Langfristige Schulden	158.882	147.159
Sonstige Rückstellungen	522	520
Finanzschulden	8.216	18.243
Finanzschulden gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	46	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.828	3.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.266	111
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	149	2.553
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	357	939
Kurzfristige Schulden	15.383	25.894
Bilanzsumme	552.990	493.056

**Konzernergebnisrechnung für den Zeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012
der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG**

in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse	28.523	29.699
Unrealisierte Marktwertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11.587	-16.883
Sonstige betriebliche Erträge	2.273	3.330
Personalaufwand	551	545
Abschreibungen	66	117
Aufwendungen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.640	9.275
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.591	12.619
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	-4.640	-6.410
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	18.400	-18.453
Finanzierungserträge	742	858
Finanzierungsaufwendungen	7.572	8.012
Übriges Finanzergebnis	-20	-21.406
Finanzergebnis	11.549	-47.013
Ertragsteueraufwand	6.458	62
Periodenergebnis	451	-53.485
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	450	-53.493
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1	8
in TEUR	2012	2011
Periodenergebnis	451	-53.485
Recycling-fähiges erfolgsneutrales Ergebnis		
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	1.473	-1.831
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus Cash-flow-Hedges	596	-1.266
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-1.676	-38
Sonstiges Ergebnis	393	-3.135
Gesamtergebnis	844	-56.620
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	843	-56.628
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1	8

Hinweis:

Der Konzernabschluss zum 31.12.2012 (einschließlich Vorjahresangaben zum 31.12.2011) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.



3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss von rund TEUR -4.580 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR -4.578. Dies entspricht jeweils -0,717 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 14 (0,002 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital) verteilt. Dieser Betrag entspricht der Mindestausschüttung und deckt die von der Beteiligungsgesellschaft für die Treugeber und Gesellschafter abzuführenden US-Quellensteuer- (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) und Zinsabschlagsteuerbeträge ab.

Im Berichtsjahr haben sich 9,89 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 70,92 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 19,19 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2012 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) sowie sonstige Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	1994 bis 2008 bestandskräftig Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2009 bis 2011.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 17,79 % anerkannt: 22,61 %
Ertragsausschüttung 2012 in %	0,002 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	-0,88 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,42 %

*) Berechnungsgrundlagen analog zu den Vorjahren. Änderungen z.B. durch steuerliche Betriebsprüfung, können die Berechnungsgrundlagen verändern.



5. Beschlussfassungsergebnisse

a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2011

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde zum 24.04.2013 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 34,10 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Feststellung Jahresabschluss / Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010	98,56
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2010	98,69
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	96,40
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	93,40
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012	99,34
6. Firmensitzverlegung	99,41
7. Richtigstellung der Gebührensätze	98,61
8. Rückstellung der Firmenänderung	98,82

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2012 fand keine Sonderbeschlussfassung statt.



6. Fondsdaten

Firma: (Stand 31.12.2012)	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	München HRA 69693 (seit 14.08.2013: Stuttgart HRA 728977)			
Tag der Eintragung:	13.05.1994			
Sitz der Gesellschaft:	München (seit 14.08.2013: Stuttgart)			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2045			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2012)	Komplementär Walter Fink:	12.800.000,00 DM	6.544.536,08 EUR	(1,0253 %)
	Kommanditisten:			
	ATC Treuhand- gesellschaft mbH	15.951,00 DM	8.155,62 EUR	(0,0013 %)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0004 %)
	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0004 %)
	Treugeber	1.270.410.000,00 DM	649.550.318,79 EUR	(101,7607 %)
	Austritte Treugeber	-33.672.501,00 DM	-17.216.476,31 EUR	(-2,6972 %)
	Kündigungen	-1.134.997,00 DM	-580.314,95 EUR	(-0,0909 %)
	Summe	1.248.428.453,00 DM	638.311.332,15 EUR	(100,0000 %)
Anzahl Anteile:	19.177 (Stand 31.12.2012)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 63.208.512,00 (~ 10 % der Einlage) Stand 31.12.2012.			
Platzierung/ Schließung:	1994/1997			
Durchführung der Investi- tionen:	1994-1999			
	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	1.283.225.951,00	1.283.225.951,00	656.103.010,49	656.103.010,49
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	410.322.000,00	260.421.600,00	209.794.307,28	133.151.449,77
Grundschild USA (netto):	0,00	140.677.056,37	0,00	71.927.036,79
Lombardrahmenvertrag:	520.000.000,00	510.000.000,00	265.871.778,22	260.758.859,41
Gesamtinvestitionen:	2.213.547.951,00	2.194.334.607,37	1.131.769.095,98	1.121.945.469,38
Abweichung der Investitionsphase:	keine			
Austritte:	Das Beteiligungskapital reduziert sich im Jahr 2012 aufgrund von Austritten von Treugebern mit einem Kommanditkapital von insgesamt nominal EUR 309.331,60.			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			

Hinweis: Die KC Verwaltungs GmbH firmiert seit dem 20.02.2014 als balandis Verwaltungs GmbH.



a. Gesellschafterwechsel

Gesellschafterwechsel erfolgten durch die Übernahme von Anteilen durch verschiedene Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie durch die DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Diese haben im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von insgesamt nominal EUR 485.727,30 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2012 insgesamt nominal EUR 99.791.394,96 bzw. 15,63 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 94/17.

b. Austritt von Gesellschaftern

Gemäß § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages wurden von der Gesellschaft Anteile ausgeschlossen.

Ausschluss per	Anzahl Beteiligungen	Nominalkapital EUR	Kaufpreis EUR	Zahlung Datum
22.08.2012	1	102.258,38	25.768,99	Februar 2013
22.08.2012	1	53.685,65	13.507,31	Februar 2013
21.09.2012	1	102.258,38	25.774,32	Februar 2013
18.10.2012	1	51.129,19	12.881,44	Februar 2013
	<hr/>			
	4	309.331,60	77.932,06	

Finanzbericht

Im folgenden Teil werden sowohl die Bilanz als auch die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft, einschließlich des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers, für das Berichtsjahr 2012 dargestellt.



1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	Buchwert 31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	1. Komplementär	6.544.536,08	6.544.536,08
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00	2. Kommanditisten	5.112,92	5.112,92
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	3. Treuhandkommanditistin	8.155,62	8.155,62
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	4. Treugeber	631.753.527,53	632.062.859,13
	<u>2,00</u>	<u>2,00</u>		<u>638.311.332,15</u>	<u>638.620.663,75</u>
II. Sachanlagen			II. Kapitalkonto II		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	142.160.126,76	136.810.763,83	1. Komplementär	-4.760.809,91	-4.866.975,29
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-1.183,99	-1.267,76
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	1.949.155,75	1.756.225,75	3. Treuhandkommanditistin	-5.677,15	-5.814,64
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	227.145,53	0,00	4. Treugeber	-467.565.716,58	-478.057.530,27
	<u>144.336.428,04</u>	<u>138.566.989,58</u>		<u>-472.333.387,63</u>	<u>-482.931.587,96</u>
III. Finanzanlagen				165.977.944,52	155.689.075,79
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	B. Rückstellungen		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00
3. Beteiligungen	68.144.012,56	65.429.531,76	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	465.890,00	1.669.591,25
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	312.806,00		<u>465.890,00</u>	<u>1.669.591,25</u>
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
	<u>68.144.012,56</u>	<u>65.742.337,76</u>	1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.219.448,35	49.437.866,88
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	1.024.381,55	43.609,66	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	900.444,10	81.177,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	65.275,70	134.003,42	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Untern.	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.015.871,76	1.876.487,89	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	404.048,74	870.482,25
	<u>2.105.529,01</u>	<u>2.054.100,97</u>	8. Sonstige Verbindlichkeiten	452.130,70	451.392,96
II. Wertpapiere	0,00	0,00		<u>50.976.071,89</u>	<u>50.840.919,64</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.835.290,33	1.838.575,53	D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.355,53	2.419,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00		<u>217.421.261,94</u>	<u>208.202.005,84</u>
	<u>217.421.261,94</u>	<u>208.202.005,84</u>			



2. Erläuterungen zur Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	2,00	31.12.2011	EUR	2,00

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Software.

Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	144.336.428,04	31.12.2011	EUR	138.566.989,58

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

SI-Centrum, Stuttgart, Phase I:

Der Buchwert der Immobilie „Stuttgart International, Phase I, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem ursprünglichen Kaufpreis in Höhe von EUR 283.524.274,24 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 6.303.063,74 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 4.936.521,74, abzüglich der kumulierten plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen für die Jahre 1994 bis 2012 in Höhe von EUR 219.929.989,15.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 3.277.208,58 auf das Gebäude und wird degressiv mit 2,5 % der Anschaffungskosten für das Hotel Copthorne/Millennium, der Schwabenquellen, der Tiefgarage, der Musical Hall und der Collonaden sowie linear mit 2 % der Anschaffungskosten für das Hotel SI, Automatenspiel und Klassisches Spiel vorgenommen. Die weitere planmäßige Abschreibung entfällt mit EUR 333.991,68 auf die Einrichtungen. Hier wird die Abschreibung für die Erstausrüstung linear auf die Restnutzungsdauer und für nachträglich aktivierte Ersatzwirtschaftsgüter auf die Nutzungsdauer linear oder degressiv vorgenommen.

Im Jahr 1999 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 118.486.296,54 (44,7 % bezogen auf den Vorjahresbuchwert) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Dieser resultiert aus der Insolvenz des Generalmieters und den damit verbundenen Unsicherheiten der zukünftigen Mietentwicklung. Auf Basis von Gutachten erfolgten Zuschreibungen in Höhe von EUR 55.157.583,73 per 31.12.2011 und EUR 8.963.854,72 per 31.12.2012. Somit beträgt die noch enthaltene außerplanmäßige Abschreibung EUR 54.364.858,09.

SI-Centrum, Stuttgart, Phase II:

Der Buchwert der Immobilie „Stuttgart International, Phase II, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 145.577.676,50 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 3.035.124,95 sowie nach-



träglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 753.136,83, abzüglich den kumulierten plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen der Jahre 1998 bis 2012 in Höhe von EUR 100.439.225,03.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 1.968.790,19 auf das Gebäude und wird linear mit 2 % vorgenommen. Die weitere planmäßige Abschreibung entfällt mit EUR 47.487,49 auf die Einrichtung und wird auf die Restnutzungsdauer verteilt bzw. auf die Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Im Jahr 1999 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 61.000.883,63 (37,0 % bezogen auf den Vorjahresbuchwert) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Dieser resultiert aus der Insolvenz des Generalmieters und den damit verbundenen Unsicherheiten der zukünftigen Mietentwicklung. Auf Basis von Gutachten erfolgten Zuschreibungen in Höhe von EUR 3.767.120,77 per 31.12.2011 und EUR 2.063.232,69 per 31.12.2012. Somit beträgt die noch enthaltene außerplanmäßige Abschreibung EUR 55.170.530,17.

SI-Appartements, 126 Appartements, Stuttgart :

Der Buchwert der Immobilie „SI-Appartements, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 12.973.542,70 zuzüglich Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 512.984,15 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 168.195,18, abzüglich der kumulierten Abschreibungen für die Jahre 2003 bis 2012 in Höhe von EUR 2.611.099,26. Die nachträglich aktivierten Wirtschaftsgüter enthalten das im Jahr 2004 erworbene weitere Apartment zum Kaufpreis in Höhe von EUR 70.186,99 zuzüglich Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 6.092,82.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 256.997,85 auf das Gebäude, das seit März 2003 mit linear 2 % abgeschrieben wird und mit EUR 6.468,20 auf die Einrichtung.

Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden:

Der Buchwert der Immobilie „Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 10.225.837,62 zuzüglich Vermittlungsprovision in Höhe von EUR 141.116,56, Notarkosten und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 242.706,38 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 23.253,37, abzüglich der kumulierten Abschreibungen für die Jahre 1995 bis 2012 in Höhe von EUR 3.267.990,17.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 174.727,86 auf das Gebäude und wird linear mit 2 % vorgenommen.

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2012	EUR 68.144.012,56	31.12.2011	EUR 65.742.337,76

Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilien und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen in Höhe von insgesamt EUR 73.977.391,98. Im Jahr 2010 wurden aufgrund eines geänderten Ausschüttungsbeschlusses der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG weitere EUR 776.083,31 eingelegt. Im Jahr 2011 erfolgte eine Reduzierung der Beteiligung um EUR 24.312,59. Zudem wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 9.299.630,94 vorgenommen.



In 2012 erfolgte ein Abgang in Höhe von EUR 33.141,26 wegen geleisteter Ausschüttungen, die um diesem Betrag Höhe waren, als der erwirtschaftete Gewinn sowie eine Zuschreibung wegen Werterhöhung in Höhe von EUR 2.747.622,06 auf im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigung. Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 18,1260 %.

Wandelschuldverschreibung CinemaxX AG:

Am 14.03.2008 wurde das an die CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG gewährte Darlehen in Höhe von EUR 312.806,00 gegen Teil-Wandelschuldverschreibungen eingetauscht (Wertpapiere des Anlagevermögens). Die Wandelschuldverschreibung der CinemaxX AG wurde am 18.06.2012 zuzüglich eines Agios in Höhe von 7,5 % zurückbezahlt und bis dahin mit 0,5 % p.a. verzinst.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	2.105.529,01	31.12.2011	EUR	2.054.100,97

Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	0,00	31.12.2011	EUR	0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	2.835.290,33	31.12.2011	EUR	1.838.575,53

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2012 überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	0,00	31.12.2011	EUR	0,00

b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	165.977.944,52



Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 638.311.332,15
Kapitalkonto II	EUR -472.333.387,63

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital von EUR 655.157.120,51 zuzüglich der Überzeichnung von EUR 945.889,98 aus. Als weitere Kommanditisten sind die KC Beteiligungs GmbH und die KC Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 mit einer Beteiligungssumme von EUR 5.112,92 dem DL-Fonds beigetreten.

Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2012 in Höhe von insgesamt EUR 17.796.791,26.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 31.587.676,31 sowie den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1994 bis 2012 in Höhe von EUR -307.154.629,47 und der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR -196.766.434,47.

Mit Einführung des Ausschüttungswahlrechts können die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen. Dadurch entwickeln sich die Kapitalkonten ab dem Zeitraum 2001 der einzelnen Anleger nicht mehr proportional zueinander. Aus diesem Grund wurde das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

2. Rückstellungen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2012	EUR 465.890,00	31.12.2011	EUR 1.669.591,25

Die Rückstellungen des Jahres 2012 enthalten EUR 15.890,00 für laufende Gebühren, EUR 195.100,00 für Rechts- und Beratungskosten, EUR 19.000,00 für Kosten zur Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, EUR 14.500,00 Gutachterkosten sowie EUR 220.700,00 sonstige Rückstellungen.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2012	EUR 50.976.071,89	31.12.2011	EUR 50.840.919,64

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschulddarlehen für das Objekt Stuttgart International, Phase I und II, Stuttgart, das Grundschulddarlehen für das Objekt SI-Appartements, Stuttgart sowie das Grundschulddarlehen für das Objekt Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden in Höhe von EUR 49.192.113,26 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung enthalten.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2012	EUR 1.355,53	31.12.2011	EUR 2.419,16



3. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

	GuV-Rechnung 2012 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge Vorjahre	0,00	0,00	0,00	477,96	
Mietgarantie	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	12.002.194,99	13.595.757,42	11.178.664,63	13.559.938,44	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlung	3.082.480,74	3.123.668,87	2.876.981,62	3.120.028,07	
Ertrag Miete Umsatzmiete	1.087.680,15	1.316.442,07	890.740,86	1.513.510,72	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	130.102,68	134.359,92	123.122,42	127.268,59	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	294.799,29	61.248,45	607.398,11	49.432,46	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	1.520.901,36	2.143.734,13	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	317.253,87	608.864,17	
Zahlungsdifferenzen	-12,76	6,88	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	-4.731,41	-5.771,40	0,00	0,00	
	16.642.513,68	18.225.712,21	17.565.062,87	21.123.254,54	-922.549,19
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	1.768,13	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	9.475,45	6.397,01	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	531,29	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,04	0,03	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Differenz einbehaltene ZAST/SolZ	0,00	2,00	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenz/Sachkontenanlage	0,02				
Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen	36.693,22	7.146,28	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	11.027.087,41	58.924.704,50	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen	2.747.622,06	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	24.194,68	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	62.920,30	85.303,79	60.562,40	79.862,45	
Gewinn Abfindungsmehrwert	2.266,03				
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur Rechnungsänderung	36.331,89				
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	3.654,72	3.271,35	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	13.950.777,11	59.028.593,09	60.562,40	79.862,45	13.890.214,71
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2012 EUR	Vorjahr EUR	2012 EUR	Vorjahr EUR	EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	5.677.724,48	5.648.792,08	7.851.606,56	7.851.606,56	
- Abschreibung Einrichtung	387.947,37	158.890,00	387.957,48	158.900,13	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	
	6.065.671,85	5.807.682,08	8.239.564,04	8.010.506,69	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	6.065.671,85	5.807.682,08	8.239.564,04	8.010.506,69	-2.173.892,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltungskosten	5.492.837,66	12.891.803,78	5.236.574,96	12.886.757,89	
Versicherungen	436.534,29	443.920,77	436.534,29	443.920,77	
Aufwendungen aus Währungskursdifferenzen	0,02	0,00	0,00	0,00	
Aufwendungen aus Währungsbewertung	1.464,19	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenzen Quellensteuer	0,00	26,86	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	1,99	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Hausgeldzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	3.098.126,80	2.935.882,98	3.394.184,91	3.019.233,67	
Kleinteile/-Material	1.465,58	3.170,63	1.465,58	3.569,65	
Gebühren/Sonstige Kreditverträge	1.124,84	0,00	0,00	0,00	
Maklerkosten/Vermietungsanzeigen	672,06	270.808,46	565,62	270.822,57	
Marketingkosten	201,77	201,66	201,77	201,66	
Rechts- und Beratungskosten	423.109,01	237.235,53	233.405,40	188.119,33	
Abschluss- und Prüfungskosten	63.544,53	1.485.801,45	1.409.393,02	19.741,45	
Verlust Abfindungsmehrwert	2.064,92	47.442,03	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	17.805,27	44.250,00	47.555,27	0,00	
Laufende Gebühren	984.297,71	1.530.526,07	759.272,00	1.621.830,23	
Sonstige Kosten	1.082,00	4.038,22	3.017,78	1.733,08	
Beiträge/Gebühren	28.255,69	28.162,83	26.882,04	29.810,67	
Nebenkosten Geldverkehr	137.750,86	7.696,39	137.274,40	7.278,88	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	19.755,04	127,67	0,00	0,00	
Abschreibung Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus pauschalierter EWB auf Forderungen	267.383,21	25.038,59	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	1.376.177,57	3.315.386,41	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10.977.475,45	19.956.135,91	13.062.504,61	21.808.406,26	-2.085.029,16
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	33.141,26	25.876,62	0,00	1.564,03	
Korrektur Beteiligungsertrag	-33.141,26	-24.312,59	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	209.044,44	5.286,84	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-850.434,10	-9.717.057,31	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	7.667,72	-1.645,53	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungssteuer	0,00	0,00	14.333,12	29.976,77	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungssteuer	0,00	0,00	33.010,07	535.832,74	
	0,00	1.564,03	-586.378,75	-9.146.042,46	586.378,75



	GuV- Rechnung 2012 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2012 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihun- des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.640,69	20.823,81	1.552,59	4.177,60	
CinemaxX Zinsen + Agio	0,00	0,00	25.380,14	0,00	
Bankzinsen	8.384,91	32.551,35	14.445,92	32.551,35	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	26.025,60	53.375,16	41.378,65	36.728,95	-15.353,05
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	9.299.630,94	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	2.538.270,23	2.531.526,42	2.538.514,23	2.532.459,42	
Aufwand aus Bankzinsen	10.747,27	4.768,23	10.747,27	4.768,23	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.767,38	14.485,92	782,37	131,59	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	2.562.784,88	2.550.780,57	2.550.043,87	2.537.359,24	12.741,01
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	11.013.384,21	39.695.014,99	-6.771.487,35	-20.262.468,71	17.784.871,56
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. <u>Außerordentliches Ergebnis</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern					
Grundsteuer Baden-Baden	9.003,64	9.003,64	9.003,64	9.003,64	
Grundsteuer SI-Centrum	623.285,08	623.285,08	623.285,08	623.285,08	
	632.288,72	632.288,72	632.288,72	632.288,72	0,00
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	10.381.095,49	39.062.726,27			
Einnahmen-Überschuss			-7.403.776,07	-20.894.757,43	17.784.871,56



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 Walter Fink KG, Stuttgart (vormals: München)**:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 Walter Fink KG, Stuttgart (vormals: München)**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

München, 9. Dezember 2013

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher
Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Gemäß § 48 WPO (Wirtschaftsprüferordnung) i.V.m. § 18 BS Wp/vBP (Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer) besteht bei freiwilligen Jahresabschlussprüfungen für Wirtschaftsprüfer keine Verpflichtung mehr ein Siegel zu führen. Insofern erfolgt bei freiwilligen Prüfungen keine Siegelung des Testats über die Jahresabschlussprüfung. Die Offenlegung unterschriebener Bestätigungsvermerke ist durch Einführung des elektronischen Handelsregisters nicht mehr erforderlich.

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 94/17 - Geschäftsjahr per Dezember 2012**

	kumulierte Werte 2012	kumulierte Werte 2011
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.987.358,61 EUR	39.640.075,80 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00 EUR	1.564,03 EUR
Zinserträge	26.025,60 EUR	53.375,16 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 632.288,72 EUR	- 632.288,72 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-) gemäß GuV	10.381.095,49 EUR	39.062.726,27 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	9.299.630,94 EUR
Afa Vermögensgegenstände	6.065.671,85 EUR	5.807.682,08 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	- 13.774.709,47 EUR	- 58.924.704,50 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	33.141,26 EUR	24.312,59 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	932,91 EUR	- 1.768,13 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	267.383,21 EUR	25.038,59 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	- 7.407.580,24 EUR	- 43.769.808,43 EUR
Veränderung Rückstellungen	- 1.203.701,25 EUR	1.454.341,25 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 862.071,21 EUR	- 89.209,06 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	622.507,90 EUR	- 601.609,58 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819.266,55 EUR	- 15.243,56 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 203.275,39 EUR	166.345,46 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.063,63 EUR	- 2.290,34 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	- 828.337,03 EUR	912.334,17 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.145.178,22 EUR	- 3.794.747,99 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	- 808.022,90 EUR	- 1.428.189,81 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	312.806,00 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	- 495.216,90 EUR	- 1.428.189,81 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 39.950,83 EUR	- 127.777,63 EUR
Veränderung ausstehendes Kapital	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Rücklagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Anleihen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Forderungen bet./verb. Unternehmen (ohne pEWB)	68.727,72 EUR	8.254,23 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	- 466.433,51 EUR	4.986,48 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.069,38 EUR	5.211.000,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 241.992,08 EUR	- 7.062.625,23 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 675.579,32 EUR	- 1.966.162,15 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	2.145.178,22 EUR	- 3.794.747,99 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	- 495.216,90 EUR	- 1.428.189,81 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 675.579,32 EUR	- 1.966.162,15 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	974.382,00 EUR	- 7.189.099,95 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 932,91 EUR	1.768,13 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	1.838.575,53 EUR	9.025.907,35 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.812.024,62 EUR	1.838.575,53 EUR
Überleitung zum Liquiditätsüberschuss		
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.145.178,22 EUR	- 3.794.747,99 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 932,91 EUR	1.768,13 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 4.069,38 EUR	- 5.211.000,00 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 7.030.992,08 EUR	- 7.062.625,23 EUR
zzgl. Rückzahlung Wandelschuldverschreibung CinemaxX	312.806,00 EUR	0,00 EUR
ab-/zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2011	0,00 EUR	- 16.198,20 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 4.578.010,15 EUR	- 16.082.803,29 EUR