



## INHALT

	Seite
Die Jahre 2011/2012 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	4
Eckdaten	5
Jahresüberblick 2011	6
Finanzbericht	17
Anlage	29



## Die Jahre 2011/2012 aus der Sicht der Geschäftsführung

Die deutsche Wirtschaft startete mit einer Fortsetzung des Aufschwungs in das Jahr 2011. Nachdem die Erholung der Weltkonjunktur im ersten Halbjahr stabilisierend gewirkt hatte, gerieten die Finanzmärkte in der zweiten Jahreshälfte zusehends in den Sog der erhöhten Unsicherheit über den weiteren Fortgang der Schuldenkrise in einigen EWU-Ländern. In der zweiten Jahreshälfte führte die sich zuspitzende internationale Staatsverschuldungskrise zu wachsenden Spannungen an den Finanzmärkten und zu einer deutlichen Dämpfung der Konjunktur im Euroraum.

Aufgrund der Entwicklungen am Geldmarkt im Euro-Währungsgebiet verabschiedete der EZB-Rat ab August 2011 eine Reihe geldpolitischer Sondermaßnahmen mit dem Ziel, einer Liquiditätsklemme der europäischen Banken entgegenzuwirken. So kündigte der EZB-Rat im August 2011 beispielsweise an, dass das Eurosystem den Banken noch bis 2012 über unbegrenzte Mengenender Liquidität zur Verfügung stellt. Bis zum Ende des Jahres folgten zahlreiche weitere Maßnahmen, um die Länder- und Bankenfinanzierungen zu stabilisieren. Noch im Dezember kündigte der EZB-Rat zusätzliche erweiterte Maßnahmen zur Stützung der Kreditvergabe durch die Banken sowie der Liquidität am Geldmarkt im Euro-Währungsgebiet an. Konkret wurde die Durchführung von zwei längerfristigen Refinanzierungsgeschäften mit einer Laufzeit von drei Jahren und der Option einer vorzeitigen Rückzahlung nach einem Jahr beschlossen. Im Ergebnis konnten die Finanzmärkte zunächst beruhigt werden. Die Aktienmärkte konnten sich auch stabilisieren. So stürzte der Deutsche Aktienindex (DAX) von Höchstkursen in der ersten Jahreshälfte von rund 7.500 auf rund 5.100 Punkte im September 2011 ab, konnte sich dann aber bis zum Jahresende auf rund 5.900 Punkte erholen. Im Jahr 2012 ging diese grundsätzlich positive Entwicklung, bei sehr volatilen Bewegungen, weiter bis zu Höchstständen über 7.500 Punkten zum Jahresende.

Volkswirtschaftlich zeigte das Jahr 2011 einen breit angelegten realwirtschaftlichen Aufschwung. Dieser wurde jedoch zum Jahresende durch die Verlangsamung der globalen Konjunkturdynamik und die Zuspitzung der europäischen Schuldenkrise erkennbar belastet. Im Verlauf des Jahres hat das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) dennoch den Stand des Zeitraums vor der Finanzmarktkrise wieder erreicht. Insbesondere gegen Ende des Jahres, als die Auslandsnachfrage spürbar zurückging, hat die binnenwirtschaftliche Nachfrage die Konjunktur stabilisiert. Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm im Jahresdurchschnitt mit 3,0 % deutlich zu. Maßgeblich wurde der wirtschaftliche Aufschwung im Jahr 2011 wieder von der Industriekonjunktur getragen. Erfreulich ist aber auch, dass der Aufschwung auf breiter sektoraler Basis erfolgte. Der Groß- und Außenhandel, das Transportgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie sogar die Bauwirtschaft erhöhten ihre Volumina.

Von der oben skizzierten Zinspolitik der Zentralbanken profitierten auch die Geschäftsbanken, deren Refinanzierung, praktisch zum Nulltarif, gesichert werden konnte. Jedoch ist zu beobachten, dass die (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten für deutsche Gewerbeimmobilien immer noch keine wesentliche Verbesserung erfahren hat. Die Anforderungen sowie die Länge der Prozesse bei (Neu-) Kreditvergaben sind nur unwesentlich besser als in den letzten Jahren. Auch können wir nicht wie gewollt an dem niedrigen Zinsumfeld profitieren. Bestehende Finanzierungen können in der Regel nur gegen Vorfälligkeitsentschädigungen getilgt werden. Somit wäre der finanzielle Vorteil vergeben. Dafür haben wir im Jahr 2011 im deutschen Portfolio durch planmäßige und Sondertilgungen insgesamt die Verschuldung um 29,2 Millionen Euro (22,9 Millionen Euro auf Ebene aller DL-Fonds sowie 6,3 Millionen Euro auf Ebene der DLF-Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) weiter reduzieren können.

Der Gewerbeimmobilienmarkt zeigte nur in einigen wenigen Segmenten eine grundsätzliche stabile Nachfrage. Die teilweise boomartige Entwicklung im Investmentmarkt konzentriert sich nur auf sehr wenige Märkte, wie z.B. München und Frankfurt, und dort überwiegend nur auf die Bestlagen mit langfristigen Mietern bester Bonität. Immobilien in den sogenannten Regionalzentren, der Schwerpunkt unseres deutschen Immobilienvermögens, konnten von dieser Entwicklung bisher nicht profitieren. Im Bereich der Vermietung haben sich erste Nachfragebelegungen gezeigt, allerdings zeigt sich hier nach wie vor der – bereits im letzten Geschäftsbericht – aufgezeigte Trend, dass für Neuvermietungen durch Incentives sowie Ausbaurkosten zunächst die Liquidität belastet wird. Der Leerstand der deut-



schen Gewerbeimmobilien der DLF-Gruppe entwickelte sich leicht positiv von rund 11,7 % im Januar 2011 auf 10,8 % im Januar 2012.

Im US-amerikanischen Portfolio sind die erwähnten Entwicklungen noch deutlicher zu spüren. Deshalb halten wir an unserer grundsätzlichen Strategie, die US-amerikanischen Objekte nachhaltig zu veräußern, weiterhin fest. Ende 2011 konnten wir ein erstes großes Objekt, Plaza of the Americas in Dallas, welches wir in einem 50 % / 50 % Joint Venture mit einer Tochtergesellschaft der Blackstone Group (NYSE: BX) gehalten haben, 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. Auch weiterhin werden wir, abhängig von der Auslastung, der Finanzierung sowie der jeweiligen Vermarktbarkeit, US-amerikanische Objekte zur Disposition stellen. Die dabei frei werdenden liquiden Mittel werden wir für Tilgungen von Darlehen und Neuvermietungen, jeweils in den USA und Deutschland, sowie sehr selektiv für neue Investments in Deutschland verwenden.

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. Sobald die Voraussetzungen für die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft geschaffen sind, werden wir diese umsetzen. Über diese Maßnahmen werden wir Sie als Anleger und Treugeber selbstverständlich jeweils zeitnah – voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2013 – informieren.

### SIEBTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

KC Verwaltungs GmbH als  
geschäftsführende Kommanditistin

Christian Pfeleiderer  
Geschäftsführer

Wolfgang Essler  
Geschäftsführer



## Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2011 wurden wie in den Vorjahren unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Aufgrund der in 1999 handelsrechtlich vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben sich im Berichtsjahr und in den Folgejahren Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Abschreibungen.

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. Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2011 wurden wie im Vorjahr durch die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellt und sofern dies von den jeweiligen Fondsgesellschaften beschlossen wurde, von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, München, geprüft. Nicht geprüft wurden die Gesellschaften 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 und DLF 99/32. Die geprüften Jahresabschlüsse erhielten alle den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Der Konzern-Jahresabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG und deren in- und ausländische Tochtergesellschaften wird für das Jahr 2011 derzeit erstmalig nach IFRS Rechnungslegung erstellt und nach Fertigstellung im Internet ([www.kc-holding.de](http://www.kc-holding.de)) veröffentlicht. Im nachstehenden Bericht werden neben dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft auch Bilanz und GuV des geprüften und uneingeschränkt testierten Einzelabschlusses der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gezeigt.

Die KC Beteiligungs GmbH folgte als persönlich haftende Gesellschafterin mittlerweile in den meisten DLF und deutschen Tochtergesellschaften Herrn Fink nach (siehe Geschäftsbericht). Die Umfirmierungen zur GmbH & Co. KG hat bisher nur in den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 und DLF 97/22 noch nicht stattgefunden. Der Ankauf der ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG ist zum 01.01.2011 erfolgt. Zuvor hatte die ATC die Zulassung als Steuerberatungsgesellschaft aufgegeben. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin erfolgt unverändert durch die ATC, die seit Anfang 2011 als ATC Treuhandgesellschaft mbH firmiert. In die Pflichten und Aufgaben der ATC als Steuerberatungsgesellschaft trat zunächst die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH ein. Der Steuerberatungsvertrag mit der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH endete zum 31.12.2012. Seither erfolgt die steuerliche Abwicklung durch die Beteiligungsgesellschaften selbst bzw. deren Organe. Nur noch 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 in den einzelnen Gesellschaftsverträgen wurde mit allen Banken vereinbart, dass der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär(in)) in den verschiedenen DLF nur gemeinsam mit unserer Gesellschaft über die Konten verfügen kann. 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 2011 und 2012 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

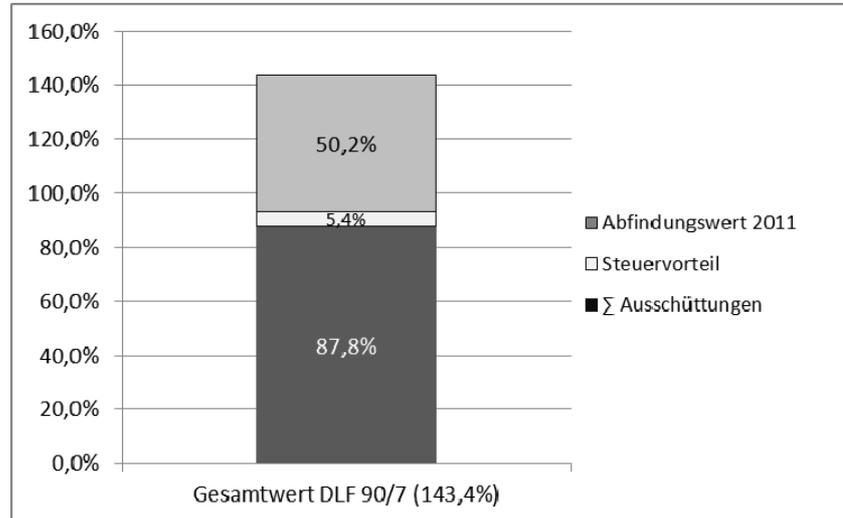
Claudia Gerum  
Geschäftsführerin



## 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 2011. 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.

### 2. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2011 in EUR	2011 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.556,43	0,19	-9.230,50	-0,08
GuV-Ergebnis	-1.802.916,27	-14,91	-184.359,78	-1,52
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	612.745,46	5,07	24.991,74	0,21
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	1.000.614,89	8,28	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	0,00	0,00	35.413,23	0,29
Liquide Mittel	17.916,22	0,15	32.079,07	0,27
Liquiditätsüberschuss	-185.239,15	-1,53	-159.785,62	-1,32



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

Eckdaten einer Beteiligung	2011 in EUR	2011 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung	0,67	0,01	1,46	0,01
GuV-Ergebnis	-1.524,73	-14,91	-155,91	-1,52
Anteilige Tilgung	0,00	0,00	29,95	0,29
Steuerliches Ergebnis	-145,21	-1,42	-145,21	-1,42
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,67	0,01	1,46	0,01

## Jahresüberblick 2011

### 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

##### SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau

##### Objektdaten

Standort:	Mannheim-Rheinau
Grundstücksfläche:	4.844 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.12.1992 UR-Nr. 356/92 von Notar Dr. Wolf Schiller
Erbbaurecht:	Gesamtlaufzeit 01.08.1993 bis 31.12.2089; Erbbauzins erhöht sich aufgrund einer Indexierung ab dem 01.03.2007 auf EUR 59.077,53 p.a.
Kaufpreis:	EUR 1.926.241,03 prospektiert waren: EUR 1.898.324,50 Abweichungen zum Prospekt: EUR 27.916,53 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.07.1993 Übergang Besitz, Nutzen und Lasten: 01.08.1993
Anschaffungsnebenkosten:	EUR 77.087,01 (Notar/Grunderwerbsteuer)
Fertigstellung:	Juli 1993
Gutachterwert 31.12.2011:	EUR 70.000,00

**2 Mieteinheiten:**

**Mieter Einheit 1:** Laden Nr. 5, seit 01.07.2009 DELTA Markt - Swetlana Tauberger  
Jährliche Anfangsmiete: EUR 146.638,52 zzgl. Umsatzsteuer  
Jährliche Miete: EUR 55.620,00 zzgl. Umsatzsteuer  
Mietvertragslaufzeit: 31.07.2014 (5 Jahre gerechnet ab Übergabe)  
Nebenkosten: Alle Nebenkosten, ausgenommen Mietausfallversicherung und die Grundsteuer, werden vom Mieter übernommen.

**Mieter Einheit 2:** Ladeneinheit Nr. 1-4 und Nr. 6  
Endmieter: Diverse (Friseur, Solarium, Kiosk, Imbiss)  
Jährliche Anfangsmiete: EUR 59.637,09 zzgl. Umsatzsteuer  
Jährliche Mieten: EUR 25.672,03 zzgl. Umsatzsteuer  
Mietvertragslaufzeit: für jeden Mieter separat geregelt  
Wertsicherung: Diverse Regelungen  
Nebenkosten: Marktübliche Nebenkostenregelungen

**Vermietungssituation**

Die Kaufpreisabweichung ist die Folge der Reduzierung eines Teils des ursprünglich prospektierten Erbbaurechts und der sich somit ergebenden höheren Nettomiete, die Grundlage der Kaufpreisermittlung ist (Faktorregelung). Gegenüber dem Prospekt ergibt sich eine baugenehmigungsbedingte Verschiebung von 11 Monaten. Die tatsächliche Miete zu Vertragsbeginn liegt mit EUR 3.804,01 über der prospektierten Miete. Ursache hierfür sind die Reduzierung eines Teils des ursprünglich prospektierten Erbbaurechts und die umplanungsbedingten Flächenerweiterungen für zusätzliche Ladeneinheiten. Diese Nutzflächenerweiterung liegt unter der vertraglich vereinbarten Toleranzklausel und hat deshalb zu keiner Kaufpreisanpassung geführt. Infolge der Verzögerungen beim Ankauf der Immobilie ergeben sich entsprechende Verschiebungen im Mietbeginn. Die Mieter der Ladeneinheiten 1-4 und Nr. 6 haben in den vergangenen Jahren einen Umsatzrückgang zu verzeichnen. Die Marktmieten sind im Umfeld des Objektes in Mannheim-Rheinau gesunken. Die Ladeneinheit 5 konnte am 01.07.2009 an einen Einzelhandel (DELTA Markt) zu den marktüblichen Mietkonditionen vermietet werden. Der Vertrag wurde jedoch fristlos gekündigt, da die Mieterin Zahlungsunfähig wurde und die Mieten nicht mehr aufbringen konnte. Die Zwangsräumung erfolgte am 12.12.2011.

**Objektzustand**

Das Objekt SB-Markt und Ladeneinheiten in Mannheim-Rheinau befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

**Versicherungsschutz**

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282166), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319175 1 und GE 501021/319175 2) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

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 Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



## Finanzierung

Grundschulddarlehen	EUR 1.314.224,66 / DM 2.570.400,00
Disagio	10 % (EUR 131.422,47 / DM 257.040,00)
Zins bis 31.12.2002	6,69 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 31.12.2012	6,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	3,12 % p.a.
Tilgung 01.01.1997 bis 31.12.2002	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2012	2,57 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen (Tilgungsaussetzung ab dem 01.07.2010)
Tilgung ab 01.01.2012 bis 31.12.2013	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2011	EUR 626.151,20
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2011	EUR 688.073,46
Bestellte Sicherheit: Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Mannheim, Nr. 48251, zugunsten der BHW-Bank AG, Hameln	EUR 1.314.224,66 (DM 2.570.400,00)

### b. Beteiligungen

Stand 31.12.2011 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 8.448.231,37 (2,3465 %) an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals: DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG). Eingebracht wurden die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2011 von 16 DLF-Beteiligungsgesellschaften sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 10.000,00) und der Komplementärin (nominal EUR 11.000,00) gehalten. Die diversen DLF-Beteiligungsgesellschaften kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Zum 30.06.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007). Die neue Firma lautet seither: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA. Per 31.12.2011 summieren sich die Gutachterwerte der deutschen Immobilien auf EUR 263.650.000,00. Für die Objekte in USA beläuft sich die Summe der Gutachterwerte auf US-\$ 749.670.000,00, hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von US-\$ 542.110.353,92 (EUR 418.973.919,12) auf die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Per 31.12.2011 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
-	Einkaufszentrum	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/Einkaufszentrum	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:**

<b>Objektart</b>	<b>Objektname</b>	<b>Straße</b>	<b>Ort</b>	
-	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

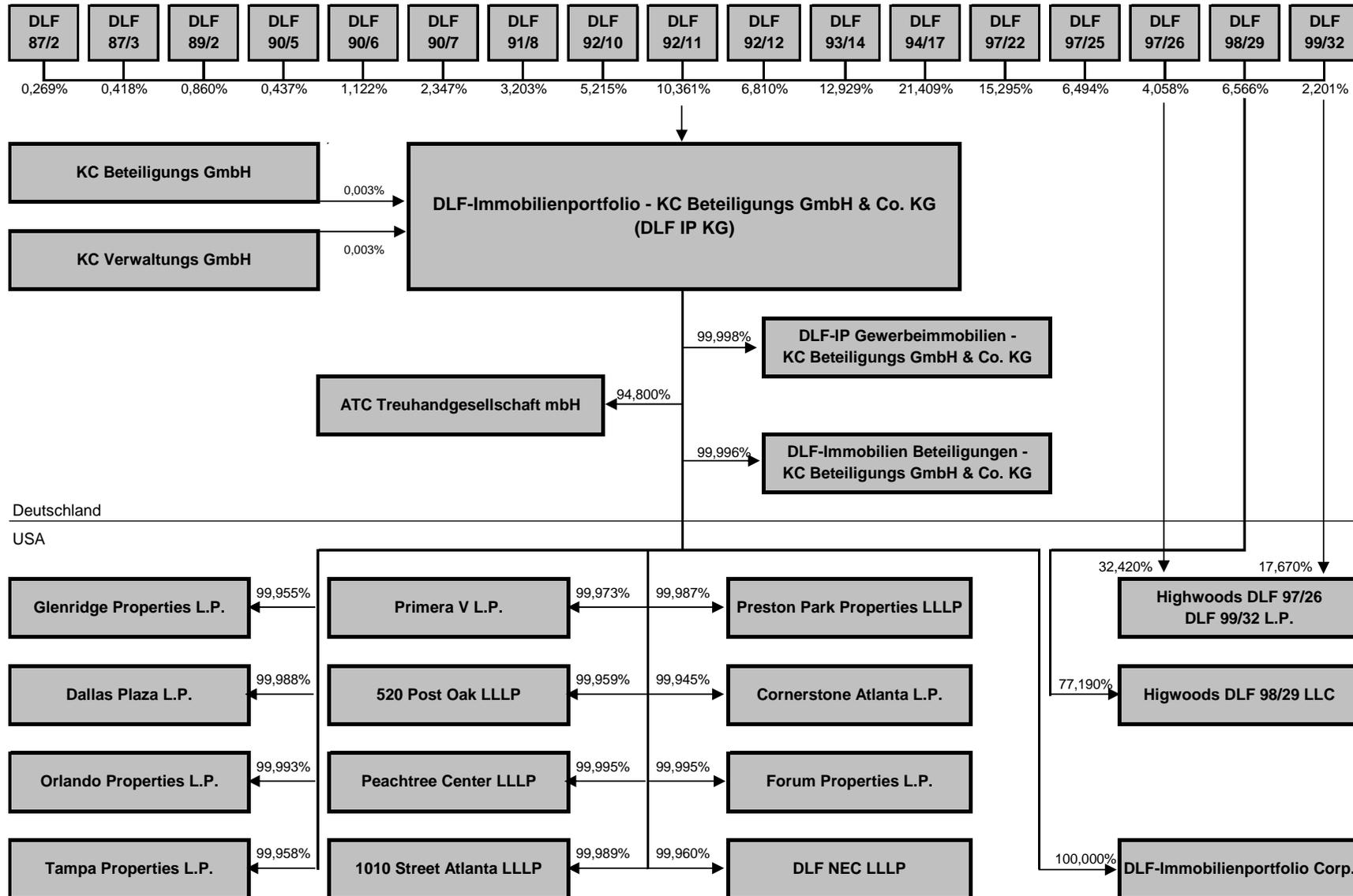


- Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Westshore Corporate Center	600 North Westshore Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	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

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite [www.kc-holding.de](http://www.kc-holding.de) unter „Produkte“ → „DLF“.



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (Stand 31.12.2011)





### Bilanz zum 31.12.2011 der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Nachfolgend dargestellt ist der Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Der DLF 90/7 ist mit 2,3465 % als Kommanditist beteiligt.

#### AKTIVA

	Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0
	<u>1,00</u>	<u>0</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0
	<u>0,00</u>	<u>0</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	252.541.396,95	293.696
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Beteiligungen	0,00	1
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0
	<u>252.541.396,95</u>	<u>293.697</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>	0,00	0
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.688.951,11	24.185
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.527.441,16	5.557
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.842.308,63	18.941
	<u>36.058.700,90</u>	<u>48.683</u>
<b>III. Wertpapiere</b>	0,00	7.485
<b>IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	30.379.281,78	24.751
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0
	<u><u>318.979.380,63</u></u>	<u><u>374.616</u></u>

#### PASSIVA

	Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)</b>		
1. Komplementärin	11.000,00	11
2. Kommanditisten	360.018.873,74	360.135
	<u>360.029.873,74</u>	<u>360.146</u>
<b>II. Kapitalkonto II</b>		
1. Komplementärin	-1.451,92	0
2. Kommanditisten	-44.446.890,65	12.966
	<u>-44.448.342,57</u>	<u>12.966</u>
	<u>315.581.531,17</u>	<u>373.112</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0
2. Steuerrückstellungen	0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	1.091.100,00	1.481
	<u>1.091.100,00</u>	<u>1.481</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.245.513,27	21
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.071,44	0
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.171,78	2
8. Sonstige Verbindlichkeiten	58.992,97	0
	<u>2.306.749,46</u>	<u>23</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0
	<u><u>318.979.380,63</u></u>	<u><u>374.616</u></u>



## DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH &amp; Co. KG

Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

	GuV-Rechnung Berichtsjahr EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.255.713,03	2.320.767,25
5. Materialaufwand	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	0,00	0,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.090.803,20	9.602.088,05
9. Erträge aus Beteiligungen	547.955,21	3.081.696,07
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	298.461,81	275.466,62
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	61.271.484,23	13.045.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	378,60	0,00
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-57.260.535,98</b>	<b>-16.969.158,11</b>
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>20. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-57.260.535,98</b>	<b>-16.969.158,11</b>

**Hinweis:**

Im Geschäftsbericht 2010 wurde der Konzernabschluss, in diesem Jahr der Einzelabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG abgebildet.



### 3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund TEUR -205 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR -185. Dies entspricht -1,69 % bzw. -1,53 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund EUR 795,40 (0,007 % 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- und Zinsabschlagsteuerbeträge ab.

Im Berichtsjahr haben sich 27,96 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 68,42 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 3,62 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2011 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer sowie sonstige Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Der Liquiditätsüberschuss wird grundsätzlich aus dem „Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit“ abgeleitet, ist jedoch gegebenenfalls um Positionen zu bereinigen, die in den Cash-Flows aus laufender Investitionstätigkeit bzw. aus laufenden Finanzaktivitäten enthalten sind. Für die Neuaufnahme eines Darlehens sind TEUR 161 zu berücksichtigen. In der Berechnung für 2011 erfolgt eine weitere Korrektur betreffend in 2010 doppelt verrechneter Quellensteuer. Diese Beträge stehen nicht für Ausschüttungszwecke zur Verfügung.

### 4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2006. 2007 bis 2010 unter Vorbehalt der Nachprüfung.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 13,24 %; anerkannt: 13,55 %
Werbungskosten Realisationsphase	Die in der Konzeption vorgesehenen steuerlichen Folgen wurden bislang auch in den steuerlichen Betriebsprüfungen bestätigt. Die steuerlichen Folgen der US-Investitionen entsprechen den prospektierten Vorgaben.
Ertragsausschüttung 2011 in %	0,01 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	-1,42 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,63 %

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



## 5. Beschlussfassungsergebnisse

### a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2010

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde zum 15.03.2012 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 70,21 % 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	99,27
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2010	99,27
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	95,27
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	97,92

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

### b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2011 wurde zum 16.09.2011 eine Sonderbeschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 75,14 % 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. Reorganisation der DLF-Gruppe, u.a. Integration der Verwaltungsgesellschaften und Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft	94,79
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	94,83
3. Herabsetzung Haftsumme	98,95
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	98,92
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	98,93

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## 6. Fondsdaten

Firma: (Stand 31.12.2011)	Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG																																											
	Zum 31.03.2009 ist Herr Walter Fink als Komplementär ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007).																																											
Handelsregister:	München HRA 67218																																											
Tag der Eintragung:	28.09.1990																																											
Sitz der Gesellschaft:	München																																											
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2021																																											
Gesellschafter:	<table border="0"> <tr> <td colspan="5">Komplementärin:</td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH (KCB)</td> <td>245.000,00</td> <td>DM</td> <td>125.266,51</td> <td>EUR (1,0494 %)</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kommanditisten:</td> </tr> <tr> <td>ATC</td> <td>6.623,00</td> <td>DM</td> <td>3.386,29</td> <td>EUR (0,0284 %)</td> </tr> <tr> <td>KC Verwaltungs GmbH (KCV)</td> <td>5.000,00</td> <td>DM</td> <td>2.556,46</td> <td>EUR (0,0214 %)</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td>23.170.000,00</td> <td>DM</td> <td>11.846.632,89</td> <td>EUR (99,2435 %)</td> </tr> <tr> <td>Austritt Treugeber</td> <td>-80.000,00</td> <td>DM</td> <td>-40.903,55</td> <td>EUR (-0,3427 %)</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>23.346.623,00</td> <td>DM</td> <td>11.936.938,60</td> <td>EUR (100,0000 %)</td> </tr> </table>				Komplementärin:					KC Beteiligungs GmbH (KCB)	245.000,00	DM	125.266,51	EUR (1,0494 %)	Kommanditisten:					ATC	6.623,00	DM	3.386,29	EUR (0,0284 %)	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0214 %)	Treugeber	23.170.000,00	DM	11.846.632,89	EUR (99,2435 %)	Austritt Treugeber	-80.000,00	DM	-40.903,55	EUR (-0,3427 %)	Summe:	23.346.623,00	DM	11.936.938,60	EUR (100,0000 %)
Komplementärin:																																												
KC Beteiligungs GmbH (KCB)	245.000,00	DM	125.266,51	EUR (1,0494 %)																																								
Kommanditisten:																																												
ATC	6.623,00	DM	3.386,29	EUR (0,0284 %)																																								
KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0214 %)																																								
Treugeber	23.170.000,00	DM	11.846.632,89	EUR (99,2435 %)																																								
Austritt Treugeber	-80.000,00	DM	-40.903,55	EUR (-0,3427 %)																																								
Summe:	23.346.623,00	DM	11.936.938,60	EUR (100,0000 %)																																								
Anzahl Anteile:	267 (Stand 31.12.2011)																																											
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.927.918,07 (DM 11.594.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2011.																																											
Platzierung/Schließung:	1990/1991																																											
Durchführung der Investitionen:	1991-1993																																											
	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)																																								
Eigenkapital:	23.416.623,00	23.416.623,00	11.972.729,23	11.972.729,23																																								
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92																																								
Grundsschuld BRD (netto):	2.313.360,00	2.313.360,00	1.182.802,19	1.182.802,19																																								
Grundsschuld USA (netto):	0,00	9.218.397,17	0,00	4.713.291,63																																								
Lombardrahmenvertrag:	9.900.000,00	9.900.000,00	5.061.789,62	5.061.789,62																																								
Gesamtinvestitionen:	<u>35.629.983,00</u>	<u>44.858.380,17</u>	<u>18.217.321,04</u>	<u>22.935.725,59</u>																																								
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +1.531.774,23 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert im Überwiegenden aus US-\$-Kursersparnissen beim Ankauf der Immobilien USA in 1991, den erhöhten kurzfristigen Verbindlichkeiten, die überwiegend aus noch nicht abgeflossenen Ausschüttungen und Quellensteuern aus 1993 stammen, abzüglich der erhöhten Investitionsausgaben für die Reduzierung des ursprünglich prospektierten Teil-Erbbaurechtes des SB-Marktes Mannheim-Rheinau und den Ertragsabweichungen der Anlaufphase 1991 bis 1993 sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH.																																											
Austritte:	entfällt																																											
Kündigungen:	entfällt																																											
Rückabwicklung:	entfällt																																											



**a. Gesellschafterwechsel**

Gesellschafterwechsel erfolgten im Geschäftsjahr keine. Die verschiedenen Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie die DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals DLF-Immobilien Beteiligungen - Walter Fink - KG) hielten per 31.12.2011 insgesamt nominal EUR 7.377.941,71 bzw. 61,81 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 90/7.

**b. Austritt von Gesellschaftern**

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

**Finanzbericht**

Im folgenden Teil werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unserer Gesellschaft für das Berichtsjahr 2011 dargestellt.



## 1. Bilanz zum 31.12.2011

### AKTIVA

	Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr T EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0
	<u>0,00</u>	<u>0</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	198.460,99	811
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
	<u>198.460,99</u>	<u>811</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Beteiligungen	7.171.495,94	8.175
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0
	<u>7.171.495,94</u>	<u>8.175</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.807,46	35
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	60.972,73	71
4. Sonstige Vermögensgegenstände	53.576,40	42
	<u>177.356,59</u>	<u>148</u>
II. Wertpapiere	0,00	0
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.916,22	32
C. Rechnungsabgrenzungsposten	49.231,27	49
	<u>7.614.461,01</u>	<u>9.215</u>

### PASSIVA

	Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr T EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	125.266,51	125
2. Kommanditisten	2.556,46	3
3. Treuhandkommanditistin	3.386,29	3
4. Treugeber	11.805.729,34	11.806
	<u>11.936.938,60</u>	<u>11.937</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-59.149,95	-40
2. Kommanditisten	-174,31	0
3. Treuhandkommanditistin	-1.329,20	-1
4. Treugeber	-5.601.705,65	-3.816
	<u>-5.662.359,11</u>	<u>-3.857</u>
	<u>6.274.579,49</u>	<u>8.080</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0
2. Steuerrückstellungen	0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	52.110,00	33
	<u>52.110,00</u>	<u>33</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	688.073,46	688
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.798,30	92
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	192.069,96	190
8. Sonstige Verbindlichkeiten	293.829,80	132
	<u>1.287.771,52</u>	<u>1.102</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0
	<u>7.614.461,01</u>	<u>9.215</u>



**2. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011**

	GuV-Rechnung 2011 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Ertrag Miete Fremdnutzung	81.291,96	91.923,96	35.339,28	49.826,54	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	35.846,16	37.458,44	4.078,70	0,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	3.583,67	14.978,03	8.377,96	38.753,44	
Periodenfremde Umsatzerlöse	0,00	0,00		-4.332,82	
Zahlungsdifferenzen	0,07	0,26	0,07	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	12.749,07	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	7.886,14	0,00	
	<b>120.721,86</b>	<b>144.360,69</b>	<b>55.682,15</b>	<b>96.996,23</b>	<b>65.039,71</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	1.089,96	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	92,77	1.166,54	0,00	0,00	
Erträge Differenz einbeh. ZAST/SolZ	0,12	0,02	0,00	0,00	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	5.300,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	181,99	0,00	-87,87	
Gewinn Abfindungsmehrwert	201,54	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>5.594,43</b>	<b>2.438,51</b>	<b>0,00</b>	<b>-87,87</b>	<b>5.594,43</b>
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	24.748,76	24.748,75	26.354,90	26.354,90	
- Abschreibung Erbbaurechte	242,99	242,99	242,99	242,99	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	587.753,71	0,00	0,00	0,00	
	<b>612.745,46</b>	<b>24.991,74</b>	<b>26.597,89</b>	<b>26.597,89</b>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>612.745,46</b>	<b>24.991,74</b>	<b>26.597,89</b>	<b>26.597,89</b>	<b>586.147,57</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Instandhaltung	2.412,92	7.354,19	1.566,72	9.354,49	
Versicherungen	1.695,53	1.814,65	1.695,53	1.814,65	
Aufwendungen aus Währungsbewertung	0,00	898,75	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,33	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,42	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	29.305,63	37.449,27	35.111,52	31.643,38	
Kleinteile/Material	301,65	0,00	0,00	0,00	
Erbbauzinsen	59.077,53	59.077,53	59.077,53	59.077,53	
Vorschüssige (transitorische) Kosten	-26,97	0,00			



	GuV- Rechnung 2011 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2011 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
Maklerkosten / Vermietungsanzeigen	376,89	130,32	389,34	117,87	
Rechts- und Beratungskosten	34.341,39	30.322,84	28.867,45	25.316,94	
Abschluss- und Prüfungskosten	25.808,81	0,00	0,00	0,00	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	197,86	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	1.810,00	0,00	0,00	0,00	
Laufende Gebühren	51.569,39	128.005,76	39.002,07	112.827,58	
Sonstige Kosten	0,00	64,13	0,00	64,13	
Beiträge / Gebühren	443,99	39,70	443,99	39,70	
Nebenkosten Geldverkehr	466,17	459,47	451,75	459,47	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus pauschalierter EWB auf Forderungen	58.994,59	43.829,55	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	7.240,75	8.739,99	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	10.752,92	12.495,26	
	<b>266.577,94</b>	<b>309.644,35</b>	<b>184.599,57</b>	<b>261.950,99</b>	<b>81.978,37</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	2.664,83	51.585,70			
Korrektur Beteiligungsertrag	-2.664,83	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	9.487,00	49.673,56	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-886.079,06	-151.552,28	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	-180,36		
- Kapitalvermögen mit Abgeltungssteuer	0,00	0,00	2.842,66	15.792,69	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungssteuer	0,00	0,00	48.821,42		
	<b>0,00</b>	<b>51.585,70</b>	<b>-825.108,34</b>	<b>-86.086,03</b>	<b>825.108,34</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.243,76	2.989,34	30,84	1.891,37	
Bankzinsen	46,24	15,39	46,24	15,39	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>2.290,00</b>	<b>3.004,73</b>	<b>77,08</b>	<b>1.906,76</b>	<b>2.212,92</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>1.000.614,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000.614,89</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	42.110,04	42.744,87	42.110,04	42.744,87	
Bankzinsen	0,09	0,05	0,09	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.170,54	3.064,80	3.661,26	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO	0,00	0,00	0,00	1.697,65	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>46.280,67</b>	<b>45.809,72</b>	<b>45.771,39</b>	<b>44.442,52</b>	<b>509,28</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.797.612,67</b>	<b>-179.056,18</b>	<b>-1.026.317,96</b>	<b>-320.262,31</b>	<b>-771.294,71</b>
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	5.303,60	5.303,60	5.303,60	5.303,60	
	<b>5.303,60</b>	<b>5.303,60</b>	<b>5.303,60</b>	<b>5.303,60</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss</b>	<b>-1.802.916,27</b>	<b>-184.359,78</b>	<b>-1.031.621,56</b>	<b>-325.565,91</b>	<b>-1.802.916,27</b>



### 3. Anhang

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Gemäß § 264a Abs.1 Nr.1 HGB sind neben den §§ 238 bis 263 HGB die besonderen Regelungen der §§ 264 bis 330 HGB anzuwenden. Gemäß § 267 Abs.1 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB gewählt.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken und Gebäuden wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, im Berichtsjahr vermindert - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung. Bei dem Gebäude SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau wird die Abschreibung seit dem Jahr 1993 degressiv mit 5 %, seit dem Jahr 2001 mit 2,5 % und seit dem Jahr 2007 mit 1,25 % der ursprünglichen Herstellungskosten vorgenommen.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 in der Fassung vom 25.11.2011 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Im Falle einer Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben. Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage -10 %; Verzug 60 Tage -30 %, Verzug 90 Tage -60 %, Verzug 120 Tage -100 %).

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt des Entstehens umgerechnet; bei Kursänderungen erfolgt die Bewertung grundsätzlich zum Wechselkurs des Bilanzstichtags unter Beachtung des §§ 256a, 252 Abs. 1 Nr. 4 Hs 2 und § 253 Abs. 1 S.1 HGB.



### Angaben zu Einzelposten der Bilanz

#### a. Aktiva

##### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
	31.12.2011	EUR	0,00	31.12.2010	EUR	0,00
<b>Buchwert per</b>						

##### Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

	Berichtsjahr			Vorjahr		
	31.12.2011	EUR	198.460,99	31.12.2010	EUR	811.206,45
<b>Buchwert per</b>						

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um das Objekt SB-Markt, Mannheim-Rheinau.

Der Buchwert der Immobilie „SB-Markt, Mannheim-Rheinau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 1.926.241,03 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 77.087,01 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1990 bis 2011 in Höhe von EUR 1.804.867,05.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2011 entfällt mit EUR 24.991,75 auf das Gebäude und wird degressiv - seit dem Jahr 1993 mit 5 %, seit dem Jahr 2001 mit 2,5 % und seit dem Jahr 2007 mit 1,25 % der ursprünglichen Herstellungskosten - vorgenommen. Im Jahr 2011 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den Verkehrswert von Grund und Boden (Erbbaurecht) in Höhe von EUR 18.961,97 sowie auf den Verkehrswert des Gebäudes in Höhe von EUR 568.791,74.

##### Finanzanlagen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
	31.12.2011	EUR	7.171.495,94	31.12.2010	EUR	8.174.775,66
<b>Buchwert per</b>						

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-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen.

Im Jahr 2010 wurden aufgrund eines geänderten Ausschüttungsbeschlusses der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG weitere EUR 85.063,68 eingelegt. Im Jahr 2011 erfolgte eine Reduzierung der Beteiligung um EUR 2.664,83. Zudem wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 1.000.614,89 vorgenommen.

Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 2,3465 %.



Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Absatz 2 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

Bruttoanlagespiegel

	AHK* Vorjahr	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	AHK* kumuliert	AfA** Vorjahr	AfA** 2011	AfA** aus Abgängen	Zuschrei- bungen	AfA** kumuliert	Buchwert 2011	Buchwert Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>SB-Markt, Mannheim-Rheinau</b>												
Gebäude	1.979.900,14	0,00	0,00	0,00	1.979.900,14	1.187.899,65	593.540,50	0,00	0,00	1.781.440,15	198.459,99	792.000,49
Erbbaurecht	23.427,90	0,00	0,00	0,00	23.427,90	4.221,94	19.204,96	0,00	0,00	23.426,90	1,00	19.205,96
	<b>2.003.328,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.003.328,04</b>	<b>1.192.121,59</b>	<b>612.745,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.804.867,05</b>	<b>198.460,99</b>	<b>811.206,45</b>
<b>SACHANLAGEN</b>	<b><u>2.003.328,04</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>2.003.328,04</u></b>	<b><u>1.192.121,59</u></b>	<b><u>612.745,46</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>1.804.867,05</u></b>	<b><u>198.460,99</u></b>	<b><u>811.206,45</u></b>
<b>Beteiligungen</b>												
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	8.174.775,66	0,00	0,00	2.664,83	8.172.110,83	0,00	1.000.614,89	0,00	0,00	1.000.614,89	7.171.495,94	8.174.775,66
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b><u>8.174.775,66</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>2.664,83</u></b>	<b><u>8.172.110,83</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>1.000.614,89</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>1.000.614,89</u></b>	<b><u>7.171.495,94</u></b>	<b><u>8.174.775,66</u></b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b><u>10.178.103,70</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>2.664,83</u></b>	<b><u>10.175.438,87</u></b>	<b><u>1.192.121,59</u></b>	<b><u>1.613.360,35</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>2.805.481,94</u></b>	<b><u>7.369.956,93</u></b>	<b><u>8.985.982,11</u></b>

\* Anschaffungs- und Herstellungskosten

\*\* Absetzung für Abnutzung



## 2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2011	EUR		31.12.2010	EUR	
			177.356,59			147.943,08

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 62.807,46 (Vorjahr EUR 35.292,78) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2011 in Höhe von EUR 60.972,73 (Vorjahr EUR 70.377,87) angefallen; davon betreffen EUR 60.972,73 (Vorjahr EUR 70.377,87) Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 53.576,40 (Vorjahr EUR 42.272,43) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen und Forderungen an den Treuhänder aus Quellensteuererstattungen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 52.325,62 (Vorjahr EUR 40.320,99) enthalten.

Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2011	EUR		31.12.2010	EUR	
			0,00			0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2011	EUR		31.12.2010	EUR	
			17.916,22			32.079,07

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten enthalten. Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2011 überein.

## 3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2011	EUR		31.12.2010	EUR	
			49.231,27			49.204,30

Die Rechnungsabgrenzung betrifft in voller Höhe die Erbbauzinsen für das Objekt in Mannheim-Rheinau.

**b. Passiva**

## 1. Eigenkapital

	<b>Berichtsjahr</b>	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2011	EUR 6.274.579,49

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 11.936.938,60
Kapitalkonto II	EUR -5.662.359,11

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 11.972.729,23 sowie die Einlage in Höhe von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH aus. Es verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2011 in Höhe von insgesamt EUR 40.903,55.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 590.286,47, der aufgelaufenen Jahresergebnisse für den Zeitraum 1990 bis 2011 von EUR 4.273.775,82 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR 10.526.421,40.

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 wird das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

## 2. Rückstellungen

	<b>Berichtsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2011	EUR 52.110,00	31.12.2010	EUR 33.540,00

Die Rückstellungen des Jahres 2011 bestehen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für laufende Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

## 3. Verbindlichkeiten

	<b>Berichtsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2011	EUR 1.287.771,52	31.12.2010	EUR 1.102.141,24

In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen bei der Deutschen Postbank AG (vormals BHW-Bank AG), Hameln für das Objekt „SB-Markt, Mannheim-Rheinau“ in Höhe von EUR 688.073,46 (Vorjahr EUR 688.073,46) enthalten; die Konditionen sind bis zum 31.12.2012 festgeschrieben. Es wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und ist durch ein Grundpfandrecht gesichert.



Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2011 in Höhe von EUR 192.069,96 (Vorjahr EUR 190.337,89) angefallen, davon betreffen EUR 1.475,38 (Vorjahr EUR 772,60) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 290.786,90 (Vorjahr EUR 129.786,90) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	davon gesichert durch GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	688.073,46	688.073,46	0,00	0,00	688.073,46	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.798,30	113.798,30	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	192.069,96	192.069,96	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	293.829,80 (47,30)	293.829,80 (47,30)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.287.771,52</b>	<b>1.287.771,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>688.073,46</b>	

\*GPR = Grundpfandrecht

#### 4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR	31.12.2010	EUR
		0,00		0,00

### Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Siebten Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden durch Vermietung des Objektes SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau in Höhe von EUR 120.721,86 (Vorjahr EUR 144.360,69) erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 5.591,43 (Vorjahr EUR 2.438,51) resultieren im Wesentlichen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 92,89 (Vorjahr EUR 2.256,50) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 5.300,00 (Vorjahr EUR 0,00).



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 266.577,94 (Vorjahr EUR 309.644,35) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren, Rechts- und Beratungskosten, Erbbauzinsen, Forderungsberichtigungen und Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die darin enthaltenen Aufwendungen aus Währungsumrechnungen betragen EUR 0,42 (Vorjahr EUR 899,08).

#### Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 24.991,75 (Vorjahr EUR 24.991,74) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude in Höhe von EUR 587.753,71 (Vorjahr EUR 0,00). Von den außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau entfallen auf Grund und Boden (Erbbaurecht) EUR 18.961,97 (Vorjahr EUR 0,00) und auf das Gebäude EUR 568.791,74 (Vorjahr EUR 0,00).

#### Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus der BV 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 2.212,92 (Vorjahr EUR 2.989,34) zusammen.

#### Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.000.614,89 (Vorjahr EUR 0,00) auf die Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 46.280,67 (Vorjahr EUR 45.809,72) stehen im Wesentlichen mit EUR 42.110,04 (Vorjahr EUR 42.744,87) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie.

#### Steuern

Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbsteuerpflichtig.

### **Sonstige Angaben**

#### Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgt durch die Kommanditistin KC Verwaltungs GmbH, Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer:

- Walter Fink (geschäftsführender Gesellschafter)
- Claudia Gerum (Miet- und Assetmanagement)
- Christian Pfeleiderer (Kaufmännischer Innenbetrieb und Immobilienverwaltung)
- Wolfgang Essler (Finanzen und Fondsverwaltung)

Der Geschäftsführer Walter Fink ist alleinvertretungsberechtigt; die Geschäftsführer Claudia Gerum, Christian Pfeleiderer und Wolfgang Essler sind gemeinschaftlich mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigt.

#### Gesellschafter

KC Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00.

Das Beteiligungskapital an der Siebten Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 125.266,51 (Beteiligung: 1,0494 %).



KC Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Siebten Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0214 %).

ATC Treuhandgesellschaft mbH (vormals ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) als Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist München (seit 22.01.2013: Stuttgart).

Das Beteiligungskapital an der Siebten Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 3.386,29 (Beteiligung: 0,0284 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Siebten Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 11.805.279,34 (Beteiligung: 98,9008 %).

#### Bezüge der Geschäftsführungsorgane

Auf die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet.

#### Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.802.916,27 (Vorjahr EUR 184.359,78) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter belastet. Gleiches gilt für die Ausschüttung in Höhe von EUR 2.031,56 (Vorjahr EUR 1.769,80).



**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 90/7 - Geschäftsjahr per Dezember 2011**

	kumulierten Werte 2011	kumulierten Werte 2010
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.799.902,67 EUR	- 233.646,61 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00 EUR	51.585,70 EUR
Zinserträge	2.290,00 EUR	3.004,73 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 5.303,60 EUR	- 5.303,60 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Gewinn aus GuV</b>	<b>- 1.802.916,27 EUR</b>	<b>- 184.359,78 EUR</b>
Afa Finanzanlagevermögen	1.000.614,89 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	612.745,46 EUR	24.991,74 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	2.664,83 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 92,77 EUR	- 1.357,75 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	58.994,59 EUR	43.829,55 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung</b>	<b>1.674.927,00 EUR</b>	<b>67.463,54 EUR</b>
Veränderung Rückstellungen	18.570,00 EUR	4.740,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 97.008,40 EUR	1.836,33 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 1.201,20 EUR	- 698,37 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.849,35 EUR	22.591,34 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	163.250,06 EUR	79.196,44 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 26,97 EUR	0,00 EUR
<b>* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA</b>	<b>105.432,84 EUR</b>	<b>107.665,74 EUR</b>
<b>** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 22.556,43 EUR</b>	<b>- 9.230,50 EUR</b>
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	0,00 EUR	- 85.063,68 EUR
<b>** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00 EUR</b>	<b>- 85.063,68 EUR</b>
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 2.836,40 EUR	65.425,96 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)	9.405,14 EUR	7.790,55 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	1.732,07 EUR	83.988,47 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	0,00 EUR	- 35.413,23 EUR
<b>** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten</b>	<b>8.300,81 EUR</b>	<b>121.791,75 EUR</b>
***Cash aus operativem Geschäft	- 22.556,43 EUR	- 9.230,50 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	0,00 EUR	- 85.063,68 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	8.300,81 EUR	121.791,75 EUR
<b>**** Zunahme / Abnahme von Cash</b>	<b>- 14.255,62 EUR</b>	<b>27.497,57 EUR</b>
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	92,77 EUR	1.357,75 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	32.079,07 EUR	3.223,75 EUR
<b>***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>17.916,22 EUR</b>	<b>32.079,07 EUR</b>

**Überleitung zum Liquiditätsüberschuss**

<b>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 22.556,43 EUR</b>	<b>- 9.230,50 EUR</b>
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	92,77 EUR	1.357,75 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	- 161.000,00 EUR	- 82.800,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	0,00 EUR	- 35.413,23 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	0,00 EUR	- 85.063,68 EUR
ab-/zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2011/2010	- 1.775,49 EUR	51.364,04 EUR
<b>***** Liquiditätsüberschuss</b>	<b>- 185.239,15 EUR</b>	<b>- 159.785,62 EUR</b>