



INHALT

	Seite
Die Jahre 2011/2012 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	4
Eckdaten	5
Jahresüberblick 2011	6
Finanzbericht	19
Anlage	32



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 Mengentender 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 Nachfragebelebungen 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 deutschen 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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/11 - 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) 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

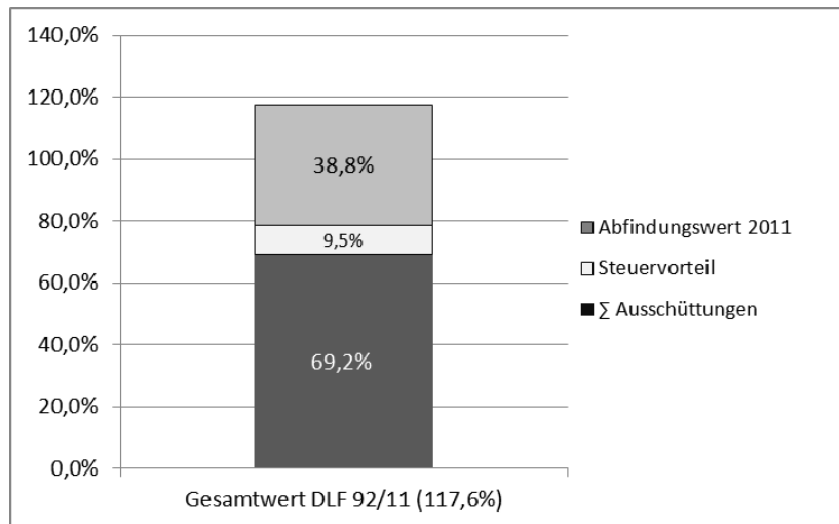
Claudia Gerum
Geschäftsführerin



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 Abfindungswerte 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 Abfindungswerte 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	-96.747,44	-0,15	396,71	0,001
GuV-Ergebnis	-8.918.646,50	-13,40	-439.908,96	-0,66
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	4.119.560,99	6,19	141.345,59	0,21
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	4.390.863,78	6,60	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	65.682,87	0,10	231.964,52	0,35
Liquide Mittel	128.065,06	0,19	241.043,62	0,36
Liquiditätsüberschuss	-299.799,07	-0,45	-402.437,60	-0,60



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	0,59	0,01	1,44	0,01
GuV-Ergebnis	-1.370,54	-13,40	-67,60	-0,66
Anteilige Tilgung	10,09	0,10	35,65	0,35
Steuerliches Ergebnis	-29,65	-0,29	-70,56	-0,69
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,00	0,00	0,16	0,002
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,59	0,01	1,28	0,013

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 Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau

Objektdaten

Standort: Mannheim-Neckarau
 Grundstücksfläche: 2.671 qm
 Abschluss Kaufvertrag: 03.09.1992

	SB-Markt	Ladeneinheit
Kaufpreis:	EUR 2.381.086,29	EUR 214.619,88
Abweichungen zum Prospekt:		EUR 20,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	25.11.1992	03.02.1993
Fertigstellung:	07.10.1992 (Übergabe-Abnahme)	Februar 1993
Mieter:	Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH	Bistro Blues Line
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 180.383,78 zzgl. Umsatzsteuer	EUR 11.602,24 zzgl. Umsatzsteuer
Jährliche Miete:	EUR 203.572,92 zzgl. Umsatzsteuer	EUR 13.628,62 zzgl. Umsatzsteuer



Mietvertragslaufzeit:	31.10.2017	10 Jahre ab Übergabe
Mietoption:	2 x 5 Jahre	3 x 5 Jahre
Gutachterwert 31.12.2011:	EUR 1.790.000,00	
Wertsicherung SB-Markt:	Festmiete/indexneutrale Zeit sind 3 Jahre. Indexierung ab 01.10.1995. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex am 01.10.1995 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindest-Indexänderung für Mietanpassung sind mehr als 10 %.	
Wertsicherung Bistro:	Festmiete/indexneutrale Zeit sind 2 Jahre nach Übergabe. Vereinbarter Index: Tabelle 1980 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Mindestindexänderung für Mietanpassung sind 10 Punkte. Seit dem 01.01.2008 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.	
Nebenkosten SB-Markt:	Bis auf die Mietausfallversicherung, Gebäudeversicherung, Grundsteuer- und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 (DM 500,00) zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.	
Nebenkosten Bistro:	Bis auf die Mietausfallversicherung und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 (DM 500,00) zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.	

Vermietungssituation

Die Mieten gingen seit vollständiger Kaufpreiszahlung planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn beider Einheiten zum 01.01.1993 ergeben sich geringfügige Abweichungen.

Die Mieten für den SB-Markt und das Bistro werden regelmäßig geleistet. Der SB-Markt hat von seinem zweiten Optionsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit bis zum 31.10.2017 verlängert.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau befinden 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 501021/282176 2) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319179 2).

Folgende Versicherungen sind vom Hausverwalter abgeschlossen: Haus- und Grundbesitzhaftpflicht, eine Gebäudebrandversicherung sowie eine Dynamische Sachversicherung für Leitungswasser.



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 1.720.647,50 / DM 3.365.294,00
Disagio	10 % (EUR 172.064,75 / DM 336.529,40)
Zins bis 31.12.2002	6,69 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.12.2012	6,12 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,52 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.12.2012	1,60 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2011	EUR 658.754,13
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2011	EUR 1.061.893,37
Bestellte Grundschuld	
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Mannheim, Nr. 65745 u. Nr. 65746, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 1.720.625,00 (DM 3.365.250,00)

Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	3.579 qm, 826,43 qm (112 Garagen-Stellplätze)
Abschluss-Kaufvertrag:	29.12.1992
Kaufpreis:	EUR 14.138.503,86 (prospektiert EUR 14.803.183,30) Abweichungen zum Prospekt: EUR 664.679,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	Dezember 1992
Fertigstellung:	Dezember 1994
Gutachterwert 31.12.2011:	EUR 1.370.000,00
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.121.453,30
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2011:	EUR 203.760,34
Mietvertragslaufzeit:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Endmieter:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Wertsicherung	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Nebenkosten	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen

**Vermietungssituation**

Die Kaufpreisabweichung resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Kaufpreisminderung aufgrund einer von der Beteiligungsgesellschaft übernommenen Vorfinanzierung. Die Kaufpreisminderung führte zu keiner Reduzierung der prospektierten Miete. Die Mieten gingen seit dem 01.02.1995 planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn ergab sich eine Verschiebung von einem Monat.

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise zum Teil deutlich unterhalb der im Jahr 1992 erzielbaren und kalkulierten Werte. Hinzu kommen marktbedingte Leerstände. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzu kommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

Objektzustand

Das Objekt Büro- und Geschäftshaus in Zwickau befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigenden Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282176 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhalten (VS-Nr. GE 501021/319179 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung bei der Allianz Versicherungs AG, Stuttgart (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

Grundsulddarlehen	EUR 9.812.713,79 / DM 19.192.000,00
Disagio	10 % (EUR 981.271,38 / DM 1.919.200,00)
Zins bis 31.12.2002	6,65 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.06.2010	6,12 % p.a.
Zins ab 01.07.2010 bis 30.06.2015 (vorzeitige Prolongation)	4,25 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,51 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.06.2010	1,56 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.07.2010 bis 30.06.2015	4,85 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen*
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2011	EUR 3.161.164,05



Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2011	EUR 6.651.549,73
Bestellte Sicherheit Grundschuld. eingetragen im Grundbuch zu Pölbitz, Nr. 467 und Nr. 598, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 9.812.713,78 (DM 19.192.000,00)

*) Tilgungsaussetzung ab dem 01.07.2010 ohne zeitliche Befristung. Sobald die Liquiditätssituation der Gesellschaft es zulässt, sind die ausgebliebenen Tilgungsanteile aufzuholen und/oder die Tilgung wieder aufzunehmen.

b. Beteiligungen

Stand 31.12.2011 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 37.303.016,50 (10,3611 %) an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals: DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG). Eingbracht 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
- 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	Westshore Corporate Center	600 North Westshore Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida

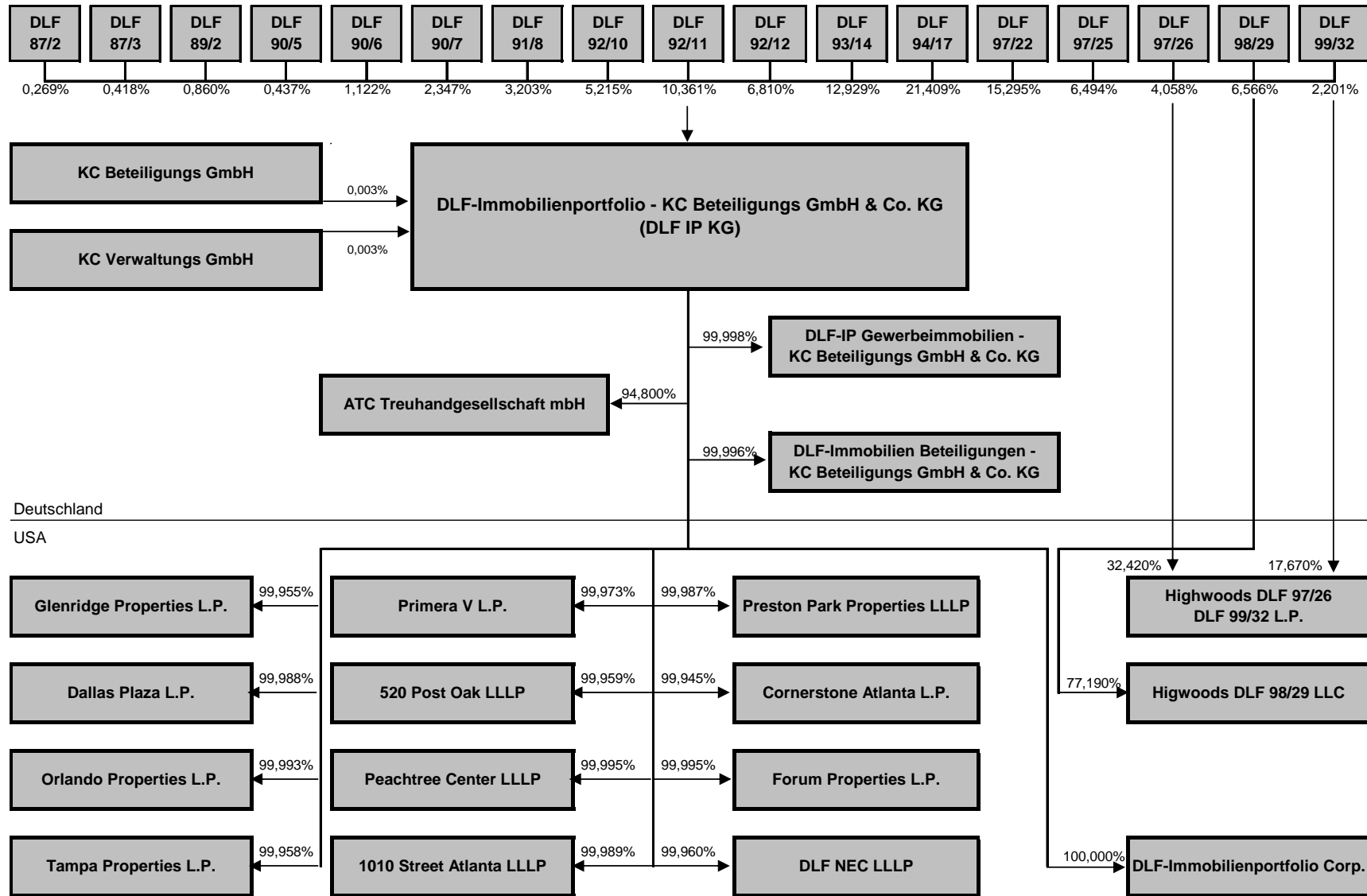


-	6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
-	2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
-	Bürogebäude	1010th 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 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 92/11 ist mit 10,3611 % als Kommanditist beteiligt.

AKTIVA		Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr TEUR	PASSIVA		Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr TEUR
A.	Anlagevermögen			A.	Eigenkapital		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			I.	Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
	1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0		1. Komplementärin	11.000,00	11
	2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	0		2. Kommanditisten	360.018.873,74	360.135
	3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0			<u>360.029.873,74</u>	<u>360.146</u>
	4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0	II.	Kapitalkonto II		
		<u>1,00</u>	<u>0</u>		1. Komplementärin	-1.451,92	0
II.	Sachanlagen				2. Kommanditisten	-44.446.890,65	12.966
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0			<u>-44.448.342,57</u>	<u>12.966</u>
	2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0			315.581.531,17	373.112
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0	B.	Rückstellungen		
	4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0
		<u>0,00</u>	<u>0</u>		2. Steuerrückstellungen	0,00	0
III.	Finanzanlagen				3. Sonstige Rückstellungen	1.091.100,00	1.481
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	252.541.396,95	293.696			<u>1.091.100,00</u>	<u>1.481</u>
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0	C.	Verbindlichkeiten		
	3. Beteiligungen	0,00	1		1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0
	4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
	5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0		3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
	6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.245.513,27	21
		<u>252.541.396,95</u>	<u>293.697</u>		5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
B.	Umlaufvermögen				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.071,44	0
I.	Vorräte	0,00	0		7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.171,78	2
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				8. Sonstige Verbindlichkeiten	58.992,97	0
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0			<u>2.306.749,46</u>	<u>23</u>
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.688.951,11	24.185	D.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
	3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.527.441,16	5.557			<u>318.979.380,63</u>	<u>374.616</u>
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.842.308,63	18.941				
		<u>36.058.700,90</u>	<u>48.683</u>				
III.	Wertpapiere	0,00	7.485				
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	30.379.281,78	24.751				
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0				
		<u>318.979.380,63</u>	<u>374.616</u>				



DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & 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
	0,00	0,00
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
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-57.260.535,98	-16.969.158,11
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern	0,00	0,00
20. Jahresfehlbetrag	-57.260.535,98	-16.969.158,11

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 Ausschüttungswahrechts 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 -372 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR -300. Dies entspricht -0,56 % bzw. -0,45 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 4 (0,006 % 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 27,18 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 64,03 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 8,79 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2010 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. Die planmäßig erfolgten Tilgungsleistungen in Höhe von rund TEUR 66 mussten aus bestehender Liquiditätsreserve finanziert werden. Für die Neuaufnahme eines Darlehens sind TEUR 130 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 2008. 2009-2010 Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 26,77 %; anerkannt: 23,73 % Abweichungen teilweise bedingt durch Kaufpreisreduzierung
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 %	-0,29 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,18 %

*) 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 66,92 % 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	98,71
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2010	98,99
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	95,32
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	97,87

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 73,09 % 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	91,59
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	92,03
3. Herabsetzung Haftsumme	95,31
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	95,40
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	95,15

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (Stand 31.12.2011)	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG																																											
	Zum 31.03.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der Gesellschaft ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007).																																											
Handelsregister:	München HRA 68214																																											
Tag der Eintragung:	14.04.1992																																											
Sitz der Gesellschaft:	München																																											
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2042																																											
Gesellschafter: (Stand 31.12.2011)	<table border="0"> <tr> <td>Komplementärin:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH (KCB)</td> <td>1.355.000,00</td> <td>DM</td> <td>692.800,50</td> <td>EUR (1,0402%)</td> </tr> <tr> <td>Kommanditisten:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ATC</td> <td>4.593,00</td> <td>DM</td> <td>2.348,36</td> <td>EUR (0,0035 %)</td> </tr> <tr> <td>KC Verwaltungs GmbH (KCV)</td> <td>5.000,00</td> <td>DM</td> <td>2.556,46</td> <td>EUR (0,0038 %)</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td>128.955.000,00</td> <td>DM</td> <td>65.933.644,54</td> <td>EUR (99,9909 %)</td> </tr> <tr> <td>Austritte</td> <td>-50.000,00</td> <td>DM</td> <td>-25.565,17</td> <td>EUR (-0,0384 %)</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>130.269.593,00</td> <td>DM</td> <td>66.605.784,69</td> <td>EUR (100,000 %)</td> </tr> </table>				Komplementärin:					KC Beteiligungs GmbH (KCB)	1.355.000,00	DM	692.800,50	EUR (1,0402%)	Kommanditisten:					ATC	4.593,00	DM	2.348,36	EUR (0,0035 %)	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0038 %)	Treugeber	128.955.000,00	DM	65.933.644,54	EUR (99,9909 %)	Austritte	-50.000,00	DM	-25.565,17	EUR (-0,0384 %)	Summe:	130.269.593,00	DM	66.605.784,69	EUR (100,000 %)
Komplementärin:																																												
KC Beteiligungs GmbH (KCB)	1.355.000,00	DM	692.800,50	EUR (1,0402%)																																								
Kommanditisten:																																												
ATC	4.593,00	DM	2.348,36	EUR (0,0035 %)																																								
KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0038 %)																																								
Treugeber	128.955.000,00	DM	65.933.644,54	EUR (99,9909 %)																																								
Austritte	-50.000,00	DM	-25.565,17	EUR (-0,0384 %)																																								
Summe:	130.269.593,00	DM	66.605.784,69	EUR (100,000 %)																																								
Anzahl Anteile:	1.449 (Stand 31.12.2011)																																											
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 32.970.656,95 (DM 64.485.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2011.																																											
Platzierung/Schließung:	1992/1993																																											
Durchführung der Investitionen:	1992-1993																																											
Eigenkapital:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)																																								
Aufnahme KCV; KCB:	121.754.593,00	130.309.593,00	62.252.134,90	66.626.236,94																																								
Grundschild BRD (netto):	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92																																								
Grundschild USA (netto):	22.557.255,00	22.557.250,00	11.533.341,35	11.533.338,79																																								
Lombardrahmenvertrag:	0,00	37.748.114,26	0,00	19.300.304,35																																								
Gesamtinvestitionen:	56.200.000,00	50.000.000,00	28.734.603,72	25.564.594,06																																								
	200.511.848	240.624.957,26	102.520.079,97	123.029.587,06																																								
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +3.641.047,53 (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 1993, aus Zinersparnissen beim Ankauf der Immobilien BRD, abzüglich der per 31.12.1993 erhöhten Liquiditätsreserve (Festgelder), die dem Depot zum 31.12.1993 noch nicht zugeführt waren saldiert mit den Ertragsabweichungen der Anlaufphase sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH.																																											
Austritte:	Entfällt																																											
Kündigungen:	Entfällt																																											
Rückabwicklung:	Entfällt																																											



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 (vormals: DLF-Immobilien Beteiligungen - Walter Fink - KG). Diese haben im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von insgesamt nominal EUR 76.693,78 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2011 insgesamt nominal EUR 38.801.940,61 bzw. 58,26 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 92/11.

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
A. Anlagevermögen		
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	3.219.317,47	7.339
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>3.219.317,47</u>	<u>7.339</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Beteiligungen	31.665.613,82	36.068
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>31.665.613,82</u>	<u>36.068</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.869,41	1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	182.770,72	239
4. Sonstige Vermögensgegenstände	326.747,88	274
	<u>515.388,01</u>	<u>514</u>
II. Wertpapiere	0,00	0
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	128.065,06	241
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
	<u>35.528.384,36</u>	<u>44.162</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2011 EUR	Vorjahr T EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	692.800,50	693
2. Kommanditisten	2.556,46	3
3. Treuhandkommanditistin	2.348,36	2
4. Treugeber	65.908.079,37	65.908
	<u>66.605.784,69</u>	<u>66.606</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-430.829,59	-338
2. Kommanditisten	-203,47	0
3. Treuhandkommanditistin	-1.470,55	-1
4. Treugeber	-40.307.129,08	-31.474
	<u>-40.739.632,69</u>	<u>-31.813</u>
	<u>25.866.152,00</u>	<u>34.793</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0
2. Steuerrückstellungen	0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	188.040,00	97
	<u>188.040,00</u>	<u>97</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.713.443,10	7.779
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.052,69	496
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	865.334,02	863
8. Sonstige Verbindlichkeiten	266.280,26	124
	<u>9.471.110,07</u>	<u>9.262</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.082,29	10
	<u>35.528.384,36</u>	<u>44.162</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
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	420.960,93	542.593,89	420.829,24	543.288,15	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	97.952,56	150.231,58	98.471,00	149.924,95	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	1.426,00	1.561,41	0,00	1.579,26	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten-					
Vorauszahlung Vorjahre	25.245,04	32.726,62	23.276,16	40.281,49	
Zahlungsdifferenzen	0,98	-7,42	0,98	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	83.545,00	83.690,61	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	545.585,51	727.106,08	626.122,38	818.764,46	-80.536,87
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	494,06	4.954,21	0,00	0,00	
Skonto- Ertrag	80,28	103,08	80,28	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	4.791,61	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	1,91	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	1,06	2,27	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	31,57	475,31	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	1.000,00	1.209,80	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	-614,08	4.382,31	731,87	3.650,44	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	1.559,11	211,23	0,00	0,00	
	2.552,00	16.131,73	812,15	3.650,44	1.739,85
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	141.345,60	141.345,59	166.593,86	166.593,87	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	3.978.215,39	0,00	0,00	0,00	
	4.119.560,99	141.345,59	166.593,86	166.593,87	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	4.119.560,99	141.345,59	166.593,86	166.593,87	3.952.967,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	47.897,26	33.092,01	39.361,40	33.998,10	
Versicherungen	11.188,26	12.615,98	11.188,26	12.615,98	
Hausgeldzahlungen	16.229,75	19.364,09	15.706,71	19.887,13	
Aufwand aus Währungskursbewertung	23,41	3.815,24	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Quellensteuer	0,48	2,66	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	1,06	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	137.423,78	163.228,22	141.545,91	166.076,04	
Kleinteile / Material	12,77	0,00	12,77	51,00	



	GuV-Rechnung 2011 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
Makler- und Marketingkosten	71,40	163,80	131,40	183,80	
Rechts- und Beratungskosten	7.550,66	14.878,05	5.667,05	20.098,15	
Abschluss- und Prüfungskosten	125.738,68	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige / Gutachterkosten	3.670,00	375,88	0,00	375,88	
Laufende Gebühren	239.630,44	578.937,17	172.977,55	585.526,68	
Sonstige Kosten	124,78	0,00	738,86	0,00	
Beiträge / Gebühren	746,37	220,98	746,37	220,98	
Nebenkosten Geldverkehr	506,70	1.924,23	500,99	600,08	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	8,50	44,82	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	4.201,45	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	22.653,98	27.190,75	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	36.434,31	62.499,54	
	590.824,30	832.864,58	447.665,56	929.324,11	143.158,74
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	11.766,42	227.776,11	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	-11.766,42	0,00	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	-67.986,16	156.645,23	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-3.812.802,20	-650.750,55	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	-796,38		
- Kapitalvermögen mit Abgeltungssteuer	0,00	0,00	12.155,33	69.151,24	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungssteuer	0,00	0,00	210.016,60		
	0,00	227.776,11	-3.659.412,81	-424.954,08	3.659.412,81
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.420,25	5.595,09	958,49	7.390,34	
Bankzinsen	629,00	71,56	629,00	71,56	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	8.049,25	5.666,65	1.587,49	7.461,90	6.461,76
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.390.863,78	0,00	0,00	0,00	4.390.863,78
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	349.876,41	419.008,48	349.876,41	419.008,48	
Bankzinsen	0,41	0,00	0,41	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.707,49	3.873,28	3.037,42	2.651,81	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	353.584,31	422.881,76	352.914,24	421.660,29	670,07
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-8.898.646,62	-420.411,36	-3.998.064,45	-1.112.655,55	-4.900.582,17
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. Außerordentliches Ergebnis	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	19.999,88	19.497,60	19.999,88	19.497,60	
	19.999,88	19.497,60	19.999,88	19.497,60	0,00
20. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-8.918.646,50	-439.908,96	-4.018.064,33	-1.132.153,15	-4.900.582,17
Einnahmen-Überschuss					



3. Anlage

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 den Gebäuden SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau wird die Abschreibung degressiv mit 1,25 % und bei dem Büro- und Geschäftshaus in Zwickau linear mit 2,22 % vorgenommen. Ferner wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude in Höhe von EUR 3.978.215,39 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen. Von den außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt Büro- und Geschäftshaus, Zwickau entfallen auf Grund und Boden EUR 2.094.050,12 (Vorjahr EUR 0,00) und auf das Gebäude EUR 1.884.165,27 (Vorjahr EUR 0,00).

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

Sachanlagen

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

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2011	EUR	3.219.317,47	31.12.2010	EUR	7.338.878,46

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

SB-Markt, Mannheim-Neckarau:

Der Buchwert der Immobilie „SB-Markt, Mannheim-Neckarau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 2.381.086,29 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 70.778,00 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2011 in Höhe von EUR 1.338.335,14.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2011 entfällt mit EUR 26.778,60 auf das Gebäude und wird degressiv mit 1,25 % vorgenommen.

Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau:

Der Buchwert der Immobilie „Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 214.619,88 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 6.917,66 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2011 in Höhe von EUR 115.319,21.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2011 entfällt mit EUR 2.353,46 auf die Ladeneinheit und wird degressiv mit 1,25 % vorgenommen.

Büro- und Geschäftshaus, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Büro- und Geschäftshaus, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 14.138.503,86 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 379.218,49, zuzüglich Zugänge im Jahr 2008 in Höhe von EUR 15.554,48 und abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2011 in Höhe von EUR 12.533.706,84.



Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2011 entfällt mit EUR 112.213,54 auf das Gebäude. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums gemäß Fördergebietsgesetz wird die Abschreibung linear mit 2,22 % vom Restbuchwert zum 01.01.1999 vorgenommen. Im Jahr 2011 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den Verkehrswert, diese entfallen in Höhe von EUR 2.094.050,12 auf Grund und Boden sowie in Höhe von EUR 1.884.165,27 auf das Gebäude.

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR 31.665.613,82	31.12.2010	EUR 36.068.244,02

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 375.597,27 eingelegt. Im Jahr 2011 erfolgte eine Reduzierung der Beteiligung um EUR 11.766,42. Zudem wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 4.390.863,78 vorgenommen.

Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 10,3611 %.



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
SB-Markt, Mannheim-Neckarau												
Grund und Boden	309.576,16	0,00	0,00	0,00	309.576,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.576,16	309.576,16
Gebäude	2.142.288,13	0,00	0,00	0,00	2.142.288,13	1.311.556,54	26.778,60	0,00	0,00	1.338.335,14	803.952,99	830.731,59
	2.451.864,29	0,00	0,00	0,00	2.451.864,29	1.311.556,54	26.778,60	0,00	0,00	1.338.335,14	1.113.529,15	1.140.307,75
Geschäftshaus, Zwickau												
Grund und Boden	2.325.050,12	0,00	0,00	0,00	2.325.050,12	0,00	2.094.050,12	0,00	0,00	2.094.050,12	231.000,00	2.325.050,12
Gebäude	12.208.226,71	0,00	0,00	0,00	12.208.226,71	8.443.277,91	1.996.378,81	0,00	0,00	10.439.656,72	1.768.569,99	3.764.948,80
	14.533.276,83	0,00	0,00	0,00	14.533.276,83	8.443.277,91	4.090.428,93	0,00	0,00	12.533.706,84	1.999.569,99	6.089.998,92
Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau												
Grund und Boden	33.260,41	0,00	0,00	0,00	33.260,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.260,41	33.260,41
Gebäude	188.277,13	0,00	0,00	0,00	188.277,13	112.965,75	2.353,46	0,00	0,00	115.319,21	72.957,92	75.311,38
	221.537,54	0,00	0,00	0,00	221.537,54	112.965,75	2.353,46	0,00	0,00	115.319,21	106.218,33	108.571,79
SACHANLAGEN	<u>17.206.678,66</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.206.678,66</u>	<u>9.867.800,20</u>	<u>4.119.560,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>13.987.361,19</u>	<u>3.219.317,47</u>	<u>7.338.878,46</u>
Beteiligungen												
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	36.068.244,02	0,00	0,00	11.766,42	36.056.477,60	0,00	4.390.863,78	0,00	0,00	4.390.863,78	31.665.613,82	36.068.244,02
FINANZANLAGEN	<u>36.068.244,02</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.766,42</u>	<u>36.056.477,60</u>	<u>0,00</u>	<u>4.390.863,78</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.390.863,78</u>	<u>31.665.613,82</u>	<u>36.068.244,02</u>
ANLAGEVERMÖGEN	<u>53.274.922,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.766,42</u>	<u>53.263.156,26</u>	<u>9.867.800,20</u>	<u>8.510.424,77</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.378.224,97</u>	<u>34.884.931,29</u>	<u>43.407.122,48</u>

* Anschaffungs- und Herstellungskosten

** Absetzung für Abnutzung



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR	31.12.2010	EUR
		515.388,01		514.305,91

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 5.869,41 (Vorjahr EUR 885,45) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2011 in Höhe von EUR 182.770,72 (Vorjahr EUR 239.447,58) angefallen; sie betreffen in voller Höhe (Vorjahr EUR 239.447,58) Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 326.747,88 (Vorjahr EUR 273.972,88) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Gesellschafter, Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen und Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 228.553,60 (Vorjahr EUR 172.956,73) 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
		128.065,06		241.043,62

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
		0,00		0,00



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR 25.866.152,00

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 66.605.784,69
Kapitalkonto II	EUR -40.739.632,69

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 62.252.134,90 zuzüglich der Überzeichnung in Höhe von EUR 4.374.102,04 aus sowie die Einlage in Höhe von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH. Es verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2011 in Höhe von insgesamt EUR 25.565,17.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 3.295.404,00, der aufgelaufenen Jahresergebnisse für den Zeitraum 1992 bis 2011 in Höhe von EUR 3.480.115,33 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR 47.515.152,02.

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	31.12.2011	EUR 188.040,00	31.12.2010	EUR 96.730,00

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

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR 9.471.110,07	31.12.2010	EUR 9.261.833,14

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschuld Darlehen für das Objekt „SB-Markt, Mannheim-Neckarau“ sowie „Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau“ in Höhe von EUR 1.061.893,37 (Vorjahr EUR 1.127.576,24) und das Objekt „Büro- und Geschäftshaus, Zwickau“ in Höhe von EUR 6.651.549,73 (Vorjahr EUR 6.651.549,73) enthalten. Die Konditionen für beide Darlehen über insgesamt EUR 7.713.443,10 (Vorjahr EUR 7.779.125,97) bei der Deutschen Postbank AG (vormals BHW-Bank AG) sind bis zum 30.06.2012 bzw. 30.06.2015 festgeschrieben. Sie wurden bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und sind durch ein Grundpfandrecht gesichert.



Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind im Jahr 2011 in Höhe von EUR 865.334,02 (Vorjahr EUR 862.965,52) angefallen; davon betreffen EUR 1.048,97 (Vorjahr EUR 631,80) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 252.795,45 (Vorjahr EUR 122.828,30) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechten 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* EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.713.443,10	7.713.443,10	0,00	0,00	7.713.433,10	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.052,69	626.052,69	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	865.334,02	865.334,02	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	266.280,26 (0,00)	266.280,26 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	9.471.110,07	9.471.110,07	0,00	0,00	7.713.433,10	

*GPR Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2011	EUR	31.12.2010	EUR
		3.082,29		10.468,54

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden durch Vermietung der Objekte SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau und Büro- und Geschäftshaus in Zwickau in Höhe von EUR 545.585,51 (Vorjahr EUR 727.106,08) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 2.552,00 (Vorjahr EUR 16.131,73) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 495,12 (Vorjahr EUR 9.747,73).



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 590.824,30 (Vorjahr EUR 832.864,58) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren, Rechts- und Beratungskosten, Betriebs- und Hausgeldkosten sowie Aufwendungen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 24,95 (Vorjahr EUR 3.817,90).

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 141.345,60 (Vorjahr EUR 141.345,59) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude in Höhe von EUR 3.978.215,39 (Vorjahr EUR 0,00). Von den außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt Büro- und Geschäftshaus, Zwickau entfallen auf Grund und Boden EUR 2.094.050,12 (Vorjahr EUR 0,00) und auf das Gebäude EUR 1.884.165,27 (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 6.461,76 (Vorjahr EUR 3.000,00) zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 4.390.863,78 (Vorjahr EUR 0,00) auf die Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 353.584,31 (Vorjahr EUR 422.881,76) stehen im Wesentlichen mit EUR 349.876,41 (Vorjahr EUR 419.008,48) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie sowie der Verzinsung einer Verbindlichkeit an die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 670,07 (Vorjahr EUR 1.221,47).

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 Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 692.800,50 (Beteiligung: 1,0402 %).

KC Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0038 %).

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 Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0035 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 65.908.079,37 (Beteiligung: 98,9525 %).

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 8.918.646,50 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 439.908,96) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter belastet. Gleiches gilt für die Ausschüttung in Höhe von EUR 8.641,83 (Vorjahr Rückzahlung EUR 501.589,56).



Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 92/11 - Geschäftsjahr per Dezember 2011

	kumulierte Werte 2011	kumulierte Werte 2010
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 8.906.695,87 EUR	- 653.854,12 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00 EUR	227.776,11 EUR
Zinserträge	8.049,25 EUR	5.666,65 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 19.999,88 EUR	- 19.497,60 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Gewinn aus GuV	- 8.918.646,50 EUR	- 439.908,96 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	4.390.863,78 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	4.119.560,99 EUR	141.345,59 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	11.766,42 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 470,65 EUR	- 5.930,58 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 31,57 EUR	- 475,31 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung	8.521.688,97 EUR	134.939,70 EUR
Veränderung Rückstellungen	91.310,00 EUR	- 9.200,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 61.595,55 EUR	316.401,70 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	5.257,74 EUR	- 16.011,48 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.286,68 EUR	- 40,06 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	142.337,47 EUR	17.011,60 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 7.386,25 EUR	- 2.795,79 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	300.210,09 EUR	305.365,97 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	- 96.747,44 EUR	396,71 EUR
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	- 375.597,27 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	0,00 EUR	- 375.597,27 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 10.064,26 EUR	296.933,31 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)	56.676,86 EUR	- 120.317,89 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	2.368,50 EUR	609.686,83 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 65.682,87 EUR	- 231.964,52 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 16.701,77 EUR	554.337,73 EUR
***Cash aus operativem Geschäft	- 96.747,44 EUR	396,71 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	0,00 EUR	- 375.597,27 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 16.701,77 EUR	554.337,73 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	- 113.449,21 EUR	179.137,17 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	470,65 EUR	5.930,58 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	241.043,62 EUR	55.975,87 EUR
**** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	128.065,06 EUR	241.043,62 EUR

Überleitung zum Liquiditätsüberschuss

Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	- 96.747,44 EUR	396,71 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	470,65 EUR	5.930,58 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	- 130.000,00 EUR	- 28.000,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	- 65.682,87 EUR	- 231.964,52 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	0,00 EUR	- 375.597,27 EUR
ab-/zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2011/2010	- 7.839,41 EUR	226.796,90 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 299.799,07 EUR	- 402.437,60 EUR