



# Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010

DLF 94/17



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

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,  
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage 17.100 Exemplare

Stand: Februar 2012



## INHALT

	Seite
Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht des persönlich haftenden Gesellschafters	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	4
Eckdaten	5
Jahresüberblick 2010	6
Finanzbericht	21
Bestätigungsvermerk	30
Anlage	31



## Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht des persönlich haftenden Gesellschafters

Die im Laufe des Jahres 2010 beginnende Schuldenkrise innerhalb der Staaten des Euro-Systems hat sich im Laufe des Jahres 2011 zu einer ernsthaften Bedrohung des gesamten Weltwirtschaftssystems entwickelt. Wie ernst diese Bedrohung wirklich ist, lässt sich am ehesten an der Höhe der Geldbestände erkennen, die die Europäischen Banken zwischenzeitlich bei der Europäischen Zentral Bank hinterlegen, anstelle es untereinander im Rahmen des Interbankenmarktes zu deutlich höheren Zinsen zu verleihen. Die Größenordnung dieser Zentralbankguthaben der Banken macht deutlich, dass die gegenwärtige Bedrohung des Europäischen Finanzsystems erheblich gefährlicher ist, als dies 2008 nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers jemals der Fall war. Ende 2011 konnte die Europäische Zentralbank (EZB) den Zusammenbruch des Europäischen Geldmarktes wohl nur dadurch verhindern, indem sie den Europäischen Banken mehr als eine halbe Billion Euro – erstmals in ihrer Geschichte – für länger als ein Jahr zur Verfügung stellte. Diese eher als Verzweiflungstat zu interpretierende Maßnahme war notwendig geworden, nachdem internationale Geldgeber dem Europäischen Bankensystem nicht nur praktisch keine neuen Gelder mehr zur Verfügung stellten, sondern darüber hinaus auch vorhandene Gelder soweit als möglich abzogen.

Wer nun glaubt, dass die Europäischen Banken den von der EZB erhaltenen Geldsegen – in Form von Ausleihungen – wiederum in den Wirtschaftskreislauf weiterleiten würden, hat sich geirrt. Tatsächlich haben die Europäischen Banken den von der EZB zur Verfügung gestellten Betrag praktisch eins zu eins als Zentralbankguthaben – zu allerdings deutlich schlechteren Zinsen – wiederum bei der EZB als Zentralbankguthaben hinterlegt.

Naturgemäß muss darunter die Geldversorgung der Europäischen Unternehmen leiden. Der erschwerte Zugang zu Kapital trifft diese Unternehmen zu einer Zeit, indem die meisten Euro-Staaten die von den Finanzmärkten erzwungenen drastischen Sparmaßnahmen umsetzen müssen, was zwangsläufig zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung, damit verbunden wiederum zu reduzierten Steuereinnahmen und dies wiederum zu einer Verschärfung der Schuldenkrise führen muss. Es bleibt abzuwarten, wohin die so in Gang gesetzte Abwärtsspirale uns führen wird.

Erstaunlicherweise zeigt sich die deutsche Wirtschaft von dieser dramatischen Entwicklung kaum beeindruckt. Für die deutschen Unternehmen war die Euroeinführung und die damit notwendigen harten Anpassungsmaßnahmen offensichtlich ein derart gutes Fitnessprogramm, dass sie selbst die jetzt auch auf sie einwirkenden Schockwellen wohl bestens überstehen.

Im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 konnten in unseren deutschen Objekten über 65.000 qm neu vermietet werden. Bei vielen Abschlüssen mussten jedoch immer noch Konzessionen hinsichtlich der Mietkonditionen gemacht werden, um die Flächen im starken Wettbewerb der Anbieter erfolgreich zu vermarkten. Die für die Neuvermietung notwendigen Incentives oder Ausbaurkosten führen daher zunächst zu einer Belastung der Liquidität. Neben den Herausforderungen im Vermietungsmarkt, spüren wir auch die wieder zunehmende Zurückhaltung vieler Banken bei der Kreditvergabe und dem daraus resultierenden negativen Druck auf die Transaktionen normaler Immobilien.

In den USA konnte sich aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung noch keine nachhaltige Verbesserung in Bezug auf die Mieternachfrage nach Büroflächen herausbilden. Hier sind nach wie vor praktisch landesweit zweistellige Leerstandsdaten selbst bei modernen und gut gelegenen Büroflächen die Regel. Demgemäß haben potentielle Mietinteressenten die freie Wahl unter einer relativ großen Anzahl möglicher Alternativen und können daher regelmäßig erhebliche Zugeständnisse bei der Ausgestaltung der Mietvertragskonditionen durchsetzen. Mietfreie Zeiten und/oder hohe Investitionen in den Ausbau der Mietfläche entsprechend den Mieterwünschen sind hier die Regel. Hierunter leiden naturgemäß sowohl die erzielbaren Nettomieteträge, als auch die zugrunde liegenden Objektwerte. Eine wirkliche Verbesserung dieser Situation setzt ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum mit einem entsprechenden Zuwachs von Arbeitsplätzen voraus. Allerdings mehren sich auch in den USA zwischenzeitlich die



Anfragen potentieller Mieter. Diese nutzen zunächst die derzeitige Situation, um sich die aktuell günstigen Mietkonditionen für die kommenden Jahre zu sichern. Ein Anziehen der Nachfrage nach echten Expansionsflächen dürfte wohl erst für die zweite Hälfte des Jahres 2012 zu erwarten sein.

Die DLF-Gesellschaften haben im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die ab dem Jahr 2011 zu dauerhaft spürbaren Kostenreduzierungen innerhalb der einzelnen Gesellschaften führen wird. So wurde durch den zum 31.12.2010 vollzogenen Ankauf von knapp 95 % der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin, ATC Treuhandgesellschaft mbH, bereits mit Wirkung für das Jahr 2011 die laufende Treuhandvergütung um über 50 % reduziert. Die bislang langfristig abgeschlossenen Steuerberatungsverträge wurden aufgehoben und mit einer auf lediglich zwei Jahre befristeten Laufzeit sowie mit – gegenüber der bislang geltenden Vergütungsregelung – deutlich geringeren Gebühren neu vereinbart. Auch entfällt ab dem Jahr 2011 die bisher bestehende Einbeziehung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien für die Ermittlung der Gebühren der Treuhandkommanditistin und für die Steuerberatung. Diese Änderung der Gebührengrundlage wird sich bereits bei dem von den Gesellschaftern und Treugebern mehrheitlich beschlossenen Verkauf der US-Immobilien erheblich positiv auswirken. Allein durch die damit verbundene Einsparung wird ein großer Teil des für den Kauf der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin aufgewandten Kaufpreises bereits wieder eingespielt.

Darüber hinaus wurden noch im Jahr 2011 Maßnahmen umgesetzt, die die Verpflichtung zur Abgabe von individuellen US-Steuererklärungen für die Gesellschafter und Treugeber der DLF-Gesellschaften, beginnend mit dem Jahr 2012, dauerhaft entfallen lässt. Damit werden die DLF-Gesellschaften ab dem Jahr 2012 um US-Steuerberatungskosten in einer Größenordnung von mindestens EUR 1.500.000 pro Jahr entlastet. Diese Entlastung wird sich erstmals im Geschäftsjahr 2013 bemerkbar machen, da im Jahr 2012 noch die Kosten für die für 2011 abzugebenden US-Steuererklärungen anfallen werden. Weitere Kostenentlastungen werden sich zumindest bei mittelfristiger Betrachtung aus der Umsetzung der weiteren im Rahmen der o. g. Beschlussfassung beschlossenen Maßnahmen ergeben.

Walter Fink



## Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 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 weder Anlass zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung noch zu Beanstandungen bezüglich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 wurden, wie im Vorjahr, durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, München, geprüft, sofern dies von den jeweiligen Fondsgesellschaften beschlossen wurde. 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 von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Jahresabschlüsse erhielten alle den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dies gilt für die von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Einzeljahresabschlüsse sowie für den konsolidierten Jahresabschluss (Konzern-Jahresabschluss) der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG und deren in- und ausländische Tochtergesellschaften.

Die KC Beteiligungs GmbH folgte als persönlich haftende Gesellschafterin mittlerweile in den meisten DLF-Gesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften Herrn Walter 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 ist die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH im Rahmen eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Vertrages eingetreten.

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-Gesellschaften 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 das Jahr 2010 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

Claudia Gerum



## Eckdaten

### 1. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.713.705,22	1,67	10.082.951,05	1,58
G+V Ergebnis	3.597.987,30	0,56	2.797.247,02	0,44
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	6.733.406,03	1,05	7.025.862,84	1,10
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	7.045.438,09	1,10	8.829.403,69	1,38
Liquide Mittel	9.025.907,35	1,41	6.192.602,96	0,97
Liquiditätsüberschuss	3.374.097,15	0,53	1.264.487,44	0,20
Ausschüttungsfähiger Liquiditätsüberschuss	33.652,30	0,01	664.339,11	0,10

### 2. Eckdaten einer Beteiligung

(je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung (Vorjahr: Liquiditätsausschüttung)	0,54	0,01	10,62	0,10
G+V Gesamtergebnis	57,51	0,56	44,70	0,44
Anteilige Tilgung	112,62	1,10	141,10	1,38
Steuerliches Ergebnis	38,86	0,38	22,50	0,22
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,10	0,001	0,18	0,002
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,44	0,004	0,56	0,005



## Jahresüberblick 2010

### 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 (vergleiche Anlage I).

### 2. Entwicklung in den Investitionsteilen

#### a. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

##### SI-Centrum, Stuttgart

###### Objektdaten

Standort:	Plieninger Straße, Stuttgart <b>SI-Centrum, Phase I</b>
Grundstücksfläche:	33.825,84 qm
Abschluss Kaufvertrag:	03.08.1994
Kaufpreis:	EUR 284.022.640,01 prospektiert: EUR 284.022.640,01 Abweichungen zum Prospekt: keine
Datum letzte Kaufpreisrate:	20.09.1996
Fertigstellung:	1994/1995
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 23.519.424,49 zzgl. EUR 575.203,37 nach Fertigstellung Casino
Miete 2010:	EUR 11.913.414,53
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2008 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2005 =100) mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.
	<b>SI-Centrum, Phase II</b>
Grundstücksfläche:	29.677,00 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.03.1996
Kaufpreis:	EUR 146.224.774,14 prospektiert: EUR 146.229.784,02 Abweichungen zum Prospekt: EUR 5.009,88
Datum letzte Kaufpreisrate:	07.04.1998 EUR 711.466,14 (Einbehalt zur Absicherung von Gewährleistungsansprüchen)
Fertigstellung:	1997/1998



Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 12.414.060,53
Miete 2010:	EUR 3.784.334,87
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2008 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2005 = 100) mit einem Basisjahr 2005. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

#### **SI-Appartements**

Vermietbare Fläche:	5.425,29 qm
Einheiten:	126
Abschluss-Kaufvertrag:	05.02.2003
Kaufpreis:	EUR 13.200.000,00
Mieter:	Wohnungs- und Gewerbemieter
Miete 2010:	EUR 664.185,04
Wertsicherung:	Für jede Gewerbemieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2008 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2005 = 100) mit dem Basisjahr 2005. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

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

#### **Vermietungssituation**

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

Die mit CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG bis zum 31.08.2006 befristete Stundungsvereinbarung vom 25.08.2005 wurde bis zum 31.12.2007 mit 0,5 % p.a. verzinst. Die Rückzahlung der offenen Rückstände erfolgte ab Januar 2008 gemäß Vereinbarung vom 01.04./04.04.2008 in 72 wöchentlichen Raten. Die Verbindlichkeiten waren bis zur letzten Ratenzahlung mit 7 % p.a. verzinslich. Die Raten wurden von der CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG mit der letzten Zahlung im Mai 2009 in voller Höhe erbracht. Die Wandelschuldverschreibung bleibt weiterhin bestehen und wird mit 0,5 % p.a. verzinst. Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2010 nicht erzielt werden.

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



### Objektzustand

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

### Versicherungsschutz

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

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

### Finanzierung

#### SI Phase I

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

Konsortialdarlehen A	
Grundschulddarlehen	EUR 89.101.813,55 / DM 174.268.000,00
Disagio	10 % (EUR 8.910.181,36 / DM 17.426.800,00)
Zins bis 31.01.2006	5,81 % p.a.
Zins ab 01.02.2006 bis 31.01.2016	4,73 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.02.1996
Tilgung bis 31.01.2006	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.02.2006 bis 31.12.2006 *	monatlich EUR 473.013,13
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2007	monatlich EUR 495.900,86
Tilgung ab 01.01.2008 bis 31.12.2009	monatlich EUR 534.047,08
Tilgung ab 01.01.2010 bis 31.01.2016	monatlich EUR 419.608,42
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 36.008.167,59
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 53.093.645,96

Konsortialdarlehen B	
Grundschulddarlehen	EUR 54.059.913,18 / DM 105.732.000,00
Disagio	10 % (EUR 5.405.991,32 / DM 10.573.200,00)
Zins bis 31.12.1995	7,29 % p.a.
Zins ab 01.01.1996 bis 31.12.2003	5,64 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 31.12.2013	6,35 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.09.1995
Tilgung **	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 11.189.389,39
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 42.870.523,79

\* Ab 01.02.2006: fest vereinbarte Tilgungsraten.

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



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

**SI Phase II**

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

**SI-Appartements**

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

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

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

Deutsche Bank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag 12.03.2003	EUR 1.900.000,00
Zins ab 12.03.2003 danach drei Monats-Euribor plus Zinsmarge (0,75 %). Über eine Zinsswap-Vereinbarung läuft eine Zinssicherung	5,56 % p.a.
Zins ab 01.03.2007 bis 30.09.2012	5,98 % p.a.
Tilgung	EUR 50.000,00 vierteljährlich
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 350.000,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.550.000,00

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



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

Stuttgarter Volksbank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag	EUR 474.111,82
Annuität 12.03.2003 bis 31.08.2008	monatlich EUR 3.527,91
bei einem Zinssatz ab 12.03.2003 bis 30.08.2008 von	5,60 % p.a.
Annuität seit 01.09.2008	monatlich EUR 4.069,38
bei einem Zinssatz ab 01.09.2008 bis 31.08.2018 von	5,40 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 301.785,97
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 172.325,85

**Bestellte Sicherheiten:**

Grundschulden, eingetragen in 49 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der KSK Böblingen.	Gesamtgrundschulden EUR 1.500.000,00 bis EUR 13.300.000,00
---	---

Grundschulden, eingetragen in 44 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Deutschen Bank AG.	Grundschuld EUR 10.000.000,00
---	----------------------------------

Grundschulden, eingetragen in 27 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten Aareal Bank.	Einzelgesamtgrundschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 3.068.262,58 (DM 6.001.000,00)
---	--

Grundschulden, eingetragen in 7 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Stuttgarter Volksbank.	Einzelgesamtgrundschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 861.526,81 (DM 1.685.000,00)
--	--

Die Grundschulden zugunsten der KSK Böblingen sowie zugunsten der Aareal Bank sind nicht valuiert.



## Residenz am Golfplatz, Baden-Baden

### Objektdaten

Standort:	Baden-Baden
Grundstücksfläche:	10.228 qm
Abschluss Kaufvertrag:	04.07.1994
Kaufpreis:	EUR 10.366.954,18 / DM 20.276.000,00 (inkl. Maklergebühr)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	1995
Mieter:	MedExpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 796.695,01
Miete 2010:	EUR 849.599,99 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	31.07.2020
Mietoption:	Verlängerung um jeweils ein Jahr, wenn der Vertrag nicht gekündigt wird.

### Vermietungssituation

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

Bei Gründung des Klinikbetriebes wurde vom Finanzamt festgelegt, dass die medizinischen Leistungen der Privatklinik umsatzsteuerfrei bleiben. Anlässlich einer in 2008 erfolgten Betriebsprüfung der MedExpert GmbH unter Berücksichtigung des BFH-Urteils vom 18.03.2004 (Aktenzeichen VR 53/00), das die Umsatzsteuerbefreiung der medizinischen Leistungen von Privatkliniken aufhebt, wurde vom Finanzamt festgelegt, dass die gesamten Klinikumsätze rückwirkend ab Oktober 2004 dem Regelsteuersatz unterworfen werden. Die daraus resultierende hohe Nachzahlung an das Finanzamt sowie die laufende, erheblich höhere Besteuerung stellte eine enorme finanzielle Belastung unseres Mieters dar, die unter Umständen eine Aufrechterhaltung des Klinikbetriebs unmöglich gemacht hätte. Die Konsequenz wäre u.a. gewesen, dass der Mieter die laufenden Mietzahlungen nicht mehr hätte leisten können. Aufgrund dessen haben wir auf Bitten des Mieters eine Einigung dahingehend erzielen können, dass wir auf die belegungsabhängige Miete für die Jahre 2007 und 2008 verzichten. Im Gegenzug wurde die Laufzeit des Mietvertrages vorzeitig um 5 Jahre bis 2020 verlängert.

### Objektzustand

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

### Versicherungsschutz

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



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

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

## Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 5.153.822,16 / DM 10.080.000,00
Disagio	10 % (EUR 515.382,22 / DM 1.008.000,00)
Zins bis 15.10.2005	6,08 % p.a.
Zins ab 16.10.2005 bis 15.10.2015	6,98 % p.a.
Tilgungsbeginn	30.10.1999
Tilgung bis 15.10.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 16.10.2005 bis 15.10.2015	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 3.436.387,62
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.717.434,54
Bestellte Sicherheit:	
Grundsuld, eingetragen im Grundbuch zu Baden- Baden, Nr. 1828, zugunsten der Landesbank Hessen- Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main	EUR 5.153.822,16 (DM 10.080.000,00)

## b. Beteiligungen

Stand 31.12.2010 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 77.077.896,47 (21,4018 %) 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 31.12.2010 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 31.12.2010 zählen hierzu folgende Objekte:

**Objekte in Deutschland**

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



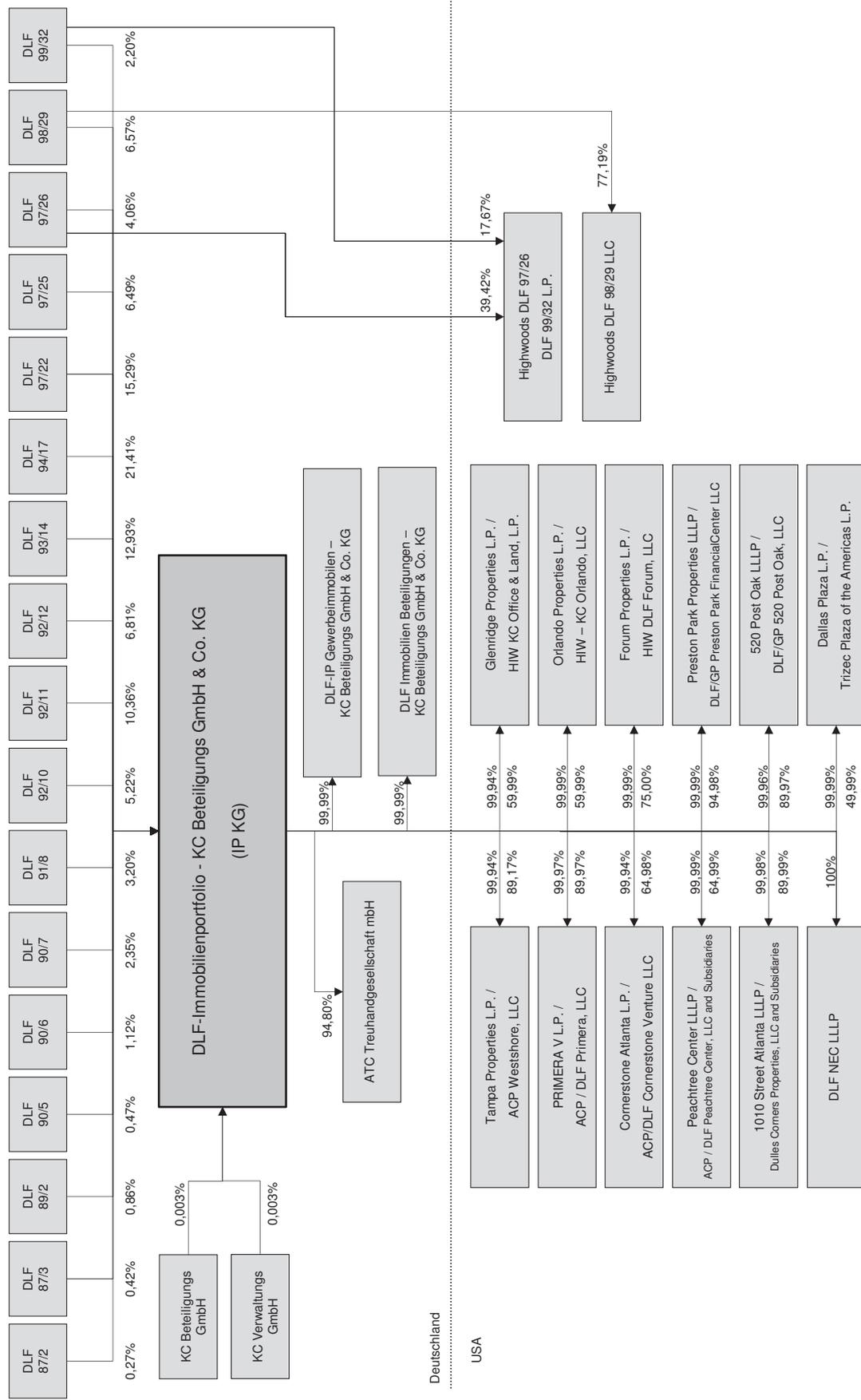
**Objekte in USA:**

<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
- 2 Bürotürme und Einzelhandelsflächen	Plaza of the Americas	600 + 700 North Pearl Street	Dallas, Texas
- 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 31.12.2010)





## Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 94/17

### Konzernbilanz zum 31.12.2010 der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Nachfolgend dargestellt ist der konsolidierte Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der DLF 94/17 ist mit 21,4018 % als Kommanditist beteiligt.

AKTIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalanteile Komplementär		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	1. fester Kapitalanteil	11.000,00	11.000,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	2. variabler Kapitalanteil	621,29	1.229,68
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	II. Kapitalanteile Kommanditisten		
4. Geleistete Anzahlungen	1,00	1,00	1. fester Kapitalanteil	360.135.082,74	360.135.082,74
			2. variabler Kapitalanteil	14.857.713,58	34.780.432,41
II. Sachanlagen				11.621,29	12.229,68
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundstücken	762.170.062,82	743.659.883,43	III. Kapitalanteil anderer Gesellschafter	30.139,71	32.316,54
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	IV. Differenz aus Währungsumrechnung	-6.223.452,81	-16.426.837,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.794.483,75	3.226.810,18			
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	655.769,14	46.726,89	B. Rückstellungen		
	765.620.315,71	746.933.420,50	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen			2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	2.148.723,01	1.094.047,55
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00		2.148.723,01	1.094.047,55
3. Beteiligungen	50.024.345,48	52.949.303,63	C. Verbindlichkeiten		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	531.950.380,28	511.954.750,68
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
	50.024.345,48	52.949.303,63	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	11.789.455,48	11.274.019,63
B. Umlaufvermögen			5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
I. Vorräte	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,00	0,00
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	2.478.008,59	3.609.929,37	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.363,51	320.032,97
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00	denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.576.122,90	815.898,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.557.126,99	1.623.175,89	8. Sonstige Verbindlichkeiten	545.364.322,17	524.364.702,20
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.236.169,15	1.338.268,97			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	32.271.304,73	6.571.374,23			
	7.484.420,34	7.484.420,34			
III. Wertpapiere	63.938.297,69	92.517.717,47			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	560.991,48	689.965,40	D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.575.526,74	3.154.229,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	919.899.676,43	907.146.202,57		919.899.676,43	907.146.202,57



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

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

	2010 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	91.612.043,71	87.902.243,69
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	6.376.346,91	9.682.232,22
5. Materialaufwand	31.827.768,37	28.936.130,68
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.920.672,42	17.292.541,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<u>28.920.672,42</u>	<u>17.292.541,74</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.619.365,49	21.095.989,74
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	789.294,71	863.378,75
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.795.322,86	3.379.266,54
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.157.234,85	28.911.798,62
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-13.542.678,66</b>	<b>-1.167.872,66</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	7.677.413,95	7.459.892,84
<b>20. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-21.220.092,61</b>	<b>-8.627.765,50</b>
21. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	940,93	1.435,70
<b>22. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-21.221.033,54</b>	<b>-8.629.201,20</b>

**Hinweis zum Konzernabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:**

Auf Grund der Umfirmierung der Gesellschaft von einer KG in eine GmbH & Co. KG waren Anpassungen bezüglich der Gliederung und Bewertung verschiedener Positionen erforderlich. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte diese Änderung auch für das Vorjahr. Der gesamte Konzernabschluss mit weiteren Erläuterungen ist auf unserer Internetseite [www.kc-holding.de](http://www.kc-holding.de) einsehbar.



### 3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss von rund TEUR 3.323 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR 3.374. Dies entspricht 0,52 % bzw. 0,53 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital.

Auf Entscheidung der Geschäftsleitung der Beteiligungsgesellschaft wird dieser für die anstehenden, notwendigen Neuvermietungsaufwendungen im SI-Centrum zurückgestellt (hierzu verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 7 - „Vermietungssituation“ - des Geschäftsberichts).

Dahingehend wurde auf die Treugeber und Gesellschafter ein Betrag in Höhe von rund TEUR 34 (0,01 % 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 12,58 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 69,08 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 18,34 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Da der zu beschließende auszuschüttende Betrag der Mindestausschüttung entspricht, erhält jeder Treugeber und Gesellschafter ausschließlich die Mindestausschüttung zugewiesen. 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. Eine Korrektur betrifft zuviel geleistete Quellensteuervorauszahlungen 2010 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG), die an diese erstattet werden müssen, die zweite Korrektur betrifft die Rückzahlungen an die IPKG, die - wie bereits im Geschäftsbericht 2009 berichtet - ihre Vorjahres-Ausschüttungen berichtigte. Diese stehen nicht für Ausschüttungszwecke zur Verfügung.

### 4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	1994 bis 2006 bestandskräftig Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2007 bis 2009.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 17,79 %; anerkannt: 22,61 % Die Betriebsprüfung betrifft den Zeitraum bis 1996. Da die Investitionsphase zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, sind die Werbungskosten daher teilweise noch nicht durch eine Betriebsprüfung bestätigt.
Ertragsausschüttung 2010 in %	0,01 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	0,38 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-0,17 %

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



## 5. Beschlussfassungsergebnisse

### a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2009

Für das Geschäftsjahr 2009 wurde zum 25.02.2011 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 14,35 % 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 2009	98,79
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2009	98,97
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	97,25
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	90,20
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2010	99,25
6. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2008	98,42
7. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2004	98,51

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

### b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2010 fand keine Sonderbeschlussfassung statt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde zum 16.09.2011 eine Sonderbeschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 43,36 % 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-Immobilienportpolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft	86,56
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	86,89
3. Herabsetzung Haftsumme	93,68
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	93,27
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	93,92

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	München HRA 69693			
Tag der Eintragung:	13.05.1994			
Sitz der Gesellschaft:	München			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2045			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2010)	Komplementär Walter Fink:	12.800.000,00 DM	6.544.536,08 EUR	(1,0238 %)
	Kommanditisten:			
	ATC	15.951,00 DM	8.155,62 EUR	(0,0013 %)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0004 %)
	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0004 %)
	Treugeber	1.270.410.000,00 DM	649.550.318,79 EUR	(101,6146 %)
	Austritte Treugeber	-31.937.501,00 DM	-16.329.384,67 EUR	(-2,5545 %)
	Kündigungen	-1.074.997,00 DM	-549.637,43 EUR	(-0,0860 %)
	Summe	1.250.223.453,00 DM	639.229.101,31 EUR	(100,0000 %)
Anzahl Anteile:	19.183 (Stand 31.12.2010)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 324.784.362,65 (DM 635.223.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2010.			
Platzierung/ Schließung:	1994/1997			
Durchführung der Investiti- onen:	1994-1999			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	1.283.225.951,00	1.283.225.951,00	656.103.010,49	656.103.010,49
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsuld BRD (netto):	410.322.000,00	260.421.600,00	209.794.307,28	133.151.449,77
Grundsuld USA (netto):	0,00	140.677.056,37	0,00	71.927.036,79
Lombardrahmenvertrag:	520.000.000,00	510.000.000,00	265.871.778,22	260.758.859,41
Gesamtinvestitionen:	<u>2.213.547.951,00</u>	<u>2.194.334.607,37</u>	<u>1.131.769.095,98</u>	<u>1.121.945.469,38</u>
Abweichung der Investitionsphase:	keine			
Austritte:	Das Beteiligungskapital reduziert sich im Jahr 2010 aufgrund von Austritten von Treugebern mit einem Kommanditkapital von insgesamt nominal EUR 240.307,19.			
Kündigungen:	Das Beteiligungskapital reduziert sich im Jahr 2010 aufgrund von außerordentlichen Kündigungen von Beteiligungsverhältnissen mit einem Kommanditkapital von insgesamt nominal EUR 61.355,03.			
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 8.842.793,23 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2010 insgesamt nominal EUR 88.742.377,76 bzw. 13,88 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 94/17.

**b. Austritt von Gesellschaftern**

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

<b>Rückkauf per</b>	<b>Anzahl Beteiligungen</b>	<b>Nominalkapital EUR</b>	<b>Kaufpreis EUR</b>	<b>Zahlung Datum</b>
26.02.2010	1	51.129,19	15.668,92	Oktober 2010
31.03.2010	1	10.225,84	2.803,09	April 2010
16.04.2010	1	51.129,19	15.668,92	Oktober 2010
31.05.2010	1	102.258,38	31.337,84	Oktober 2010
20.09.2010	1	25.564,59	7.788,07	Oktober 2010
	<hr/>			
	5	240.307,19	73.266,84	

**Finanzbericht**

Im folgenden Teil werden sowohl die Bilanz als auch die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft, einschließlich des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers, für das Berichtsjahr 2010 dargestellt.



## Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 94/17

### 1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr TEUR	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0	6.544.536,08	6.545
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	0	5.112,92	5
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0	8.155,62	8
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0	632.671.296,69	632.973
	<u>2,00</u>	<u>0</u>	<u>639.229.101,31</u>	<u>639.531</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	83.534.851,41	89.906	-5.266.499,94	-5.312
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0	-1.582,91	-2
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	486.925,94	836	-6.332,02	-7
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0	-517.184.093,47	-522.037
	<u>84.021.777,35</u>	<u>90.742</u>	<u>-522.458.508,34</u>	<u>-527.358</u>
	<u>84.021.777,35</u>	<u>90.742</u>	<u>116.770.592,97</u>	<u>112.173</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0	0,00	0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0	0,00	0
3. Beteiligungen	74.753.475,29	73.977	215.250,00	51
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0	215.250,00	51
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	312.806,00	313	51.285.730,57	58.331
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0	0,00	0
	<u>75.066.281,29</u>	<u>74.290</u>	<u>96.421,11</u>	<u>318</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	23.377,30	49	0,00	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0	0,00	0
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	142.257,65	113	865.495,77	568
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.349.332,98	1.673	390.736,00	1.612
	<u>1.514.967,93</u>	<u>1.835</u>	<u>52.638.383,45</u>	<u>60.829</u>
II. Wertpapiere	0,00	0		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	9.025.907,35	6.193		
	<u>0,00</u>	<u>0</u>		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
169.628.935,92	<u>173.060</u>			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
4.709,50	<u>7</u>			
<b>169.628.935,92</b>	<u><u>173.060</u></u>			



## 2. Erläuterungen zur Bilanz

### a. Aktiva

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	2,00	31.12.2009	EUR	2,00

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Software.

##### Sachanlagen

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

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	84.021.777,35	31.12.2009	EUR	90.742.052,12

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

##### SI-Centrum, Stuttgart, Phase I:

Der Buchwert der Immobilie „Stuttgart International, Phase I, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem ursprünglichen Kaufpreis in Höhe von EUR 283.524.274,24 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 6.303.063,74 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 4.936.521,74, abzüglich der kumulierten plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen für die Jahre 1994 bis 2010 in Höhe von EUR 277.829.965,22.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 3.324.716,78 auf das Gebäude und wird degressiv mit 2,5 % der Anschaffungskosten für das Hotel Copthorne/Millennium, der Schwabenquellen, der Tiefgarage, der Musical Hall und der Collonaden sowie linear mit 2 % der Anschaffungskosten für das Hotel SI, Automaten spiel und Klassisches Spiel vorgenommen. Die weitere planmäßige Abschreibung entfällt mit EUR 256.759,73 auf die Einrichtungen. Hier wird die Abschreibung für die Erstausrüstung linear auf die Restnutzungsdauer und für nachträglich aktivierte Ersatzwirtschaftsgüter auf die Nutzungsdauer linear oder degressiv vorgenommen.

Im Jahr 2000 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 118.486.296,54 (DM 231.739.053,35) (44,6 % bezogen auf den Vorjahresbuchwert) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Dieser resultiert aus der Insolvenz des Generalmieters und den damit verbundenen Unsicherheiten der zukünftigen Mietentwicklung.

##### SI-Centrum, Stuttgart, Phase II:

Der Buchwert der Immobilie „Stuttgart International, Phase II, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 145.577.676,50 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 3.035.124,95 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 753.136,83, abzüglich den kumulierten plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen der Jahre 1998 bis 2010 in Höhe von EUR 101.563.133,04.



Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 2.627.483,84 auf das Gebäude und wird linear mit 2 % vorgenommen. Die weitere planmäßige Abschreibung entfällt mit EUR 85.964,13 auf die Einrichtung und wird auf die Restnutzungsdauer verteilt bzw. auf die Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

SI-Appartements, 126 Appartements, Stuttgart :

Der Buchwert der Immobilie „SI-Appartements, Stuttgart“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 12.973.542,70 zuzüglich Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 512.984,15 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 168.195,18, abzüglich der kumulierten Abschreibungen für die Jahre 2003 bis 2010 in Höhe von EUR 2.084.023,90. Die nachträglich aktivierten Wirtschaftsgüter enthalten das im Jahr 2004 erworbene weitere Appartement zum Kaufpreis in Höhe von EUR 70.186,99 zuzüglich Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 6.092,82.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 256.997,85 auf das Gebäude, das seit März 2003 mit linear 2 % abgeschrieben wird und mit EUR 6.755,84 auf die Einrichtung.

Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden:

Der Buchwert der Immobilie „Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 10.225.837,62 zuzüglich Vermittlungsprovision in Höhe von EUR 141.116,56, Notarkosten und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 242.706,38 sowie nachträglich aktivierter Wirtschaftsgüter in Höhe von EUR 23.253,37, abzüglich der kumulierten Abschreibungen für die Jahre 1995 bis 2010 in Höhe von EUR 2.918.534,45.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 174.727,86 auf das Gebäude und wird linear mit 2 % vorgenommen.

Finanzanlagen

	<b>Berichtsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		75.066.281,29		74.290.197,98

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

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen in Höhe von insgesamt EUR 73.977.391,98. Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 21,4018 %.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden in die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG die US-Quellensteuererstattungen für 2004, 2008 und 2009 über einen Betrag in Höhe von EUR 776.083,31 eingelegt (vgl. Geschäftsbericht 2009).

Wandelschuldverschreibung CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG:

Am 14.03.2008 wurde das an die CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG gewährte Darlehen in Höhe von EUR 312.806,00 gegen Teil-Wandelschuldverschreibungen eingetauscht (Wertpapiere des Anlagevermögens).



## 2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	1.514.967,93	31.12.2009	EUR	1.835.560,40

Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	9.025.907,35	31.12.2009	EUR	6.192.602,96

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2010 überein.

## 3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

**b. Passiva**

## 1. Eigenkapital

	Berichtsjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2010	EUR	116.770.592,97

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 639.229.101,31
Kapitalkonto II	EUR -522.458.508,34

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

Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2010 in Höhe von insgesamt EUR 16.879.022,10.



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 31.633.564,76 abzüglich der aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1994 bis 2010 in Höhe von EUR 357.120.822,99 und der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 196.971.250,11.

Mit Einführung des Ausschüttungswahrechts 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	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		215.250,00		51.100,00

Die Rückstellungen des Jahres 2010 betreffen laufende Gebühren, Kosten zur Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Rechtsanwaltsgebühren.

## 3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		52.638.383,45		60.828.966,09

In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen für das Objekt „Stuttgart International, Phase I, Stuttgart“ in Höhe von EUR 47.197.556,98, das Grundschulddarlehen für das Objekt „SI-Appartements, Stuttgart“ in Höhe von EUR 651.785,97 sowie das Grundschulddarlehen für das Objekt „Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden“ in Höhe von EUR 3.436,387,62 enthalten.

## 4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		4.709,50		6.637,28



**3. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010**

	GuV-Rechnung 2010 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2010 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge Vorjahre	142.150,88	0,00	134.716,27	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	15.582.384,80	15.364.307,25	15.578.503,35	15.370.847,53	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlung	3.133.839,95	3.099.576,02	3.131.685,10	3.126.713,87	
Ertrag Miete Umsatzmiete	1.486.988,76	1.398.762,12	1.486.859,40	1.398.762,12	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	129.642,65	134.352,23	128.453,23	137.048,41	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	40.161,69	275.451,40	118.186,44	579.936,57	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	2.566.742,84	2.466.142,09	
Zahlungsdifferenzen	9,99	6,98	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	0,00	-2.507,57	0,00	0,00	
	<b>20.515.178,72</b>	<b>20.269.948,43</b>	<b>23.145.146,63</b>	<b>23.079.450,59</b>	<b>-2.629.967,91</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 Währungsbewertung	6.842,49	9.945,90	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	8.062,02	7.507,26	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	9.905,68	12.899,61	0,00	0,00	
Ertrag Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,01	0,04	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	261,48	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Differenz einbehaltene ZAst/SolZ	2.803,26	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen	26.187,91	8.254,38	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	327.931,86	469.177,81	327.798,50	787.202,82	
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	21.505,17	0,00	21.505,17	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	3.409,47	3.409,47	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG Vorjahre	0,00	33,45	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	65.120,53	171.076,09	0,00	0,00	
	<b>450.524,71</b>	<b>703.809,18</b>	<b>327.798,50</b>	<b>808.707,99</b>	<b>122.726,21</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>
Übertrag:	20.965.703,43	20.973.757,61	23.472.945,13	23.888.158,58	-2.507.241,70



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	20.965.703,43	20.973.757,61	23.472.945,13	23.888.158,58	-2.507.241,70
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	6.383.926,33	6.458.038,58	7.850.402,86	7.850.293,43	
- Abschreibung Einrichtung	349.479,70	565.779,47	349.489,84	565.791,60	
- Sofortabschreibung					
GWG Betriebsausstattung	0,00	2.044,79	0,00	2.044,79	
- Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	355,11	0,00	355,11	
	<u>6.733.406,03</u>	<u>7.026.217,95</u>	<u>8.199.892,70</u>	<u>8.418.484,93</u>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<u>6.733.406,03</u>	<u>7.026.217,95</u>	<u>8.199.892,70</u>	<u>8.418.484,93</u>	<u>-1.466.486,67</u>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Instandhaltungskosten	1.388.041,24	2.081.944,52	1.567.539,73	1.912.182,30	
Versicherungen	445.117,96	450.168,55	445.117,96	450.168,55	
Aufwendungen Währungskursdifferenzen	18,51	919,05	0,00	0,00	
Aufwendungen aus Währungsbewertung	3.438,69	10.986,38	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenzen Quellensteuer	0,91	18,59	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	1,99	33,64	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	4.292,76	0,00	0,00	
Hausgeldzahlungen	0,00	35.636,58	0,00	35.636,58	
Betriebskosten	2.857.714,65	3.075.083,95	2.778.738,44	3.210.264,07	
Kleinteile/-Material	3.113,15	2.523,33	2.714,13	2.588,46	
Maklerkosten/Vermietungsanzeigen	40.148,80	0,00	40.134,69	0,00	
Marketingkosten	1.760,84	3.836,88	1.760,84	3.836,88	
Rechts- und Beratungskosten	169.044,19	179.602,37	142.982,12	147.492,12	
Abschluss- und Prüfungskosten	19.745,37	19.744,17	19.745,37	19.744,17	
Verlust Abfindungsmehrwert	58.093,94	66.325,64	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	0,00	5.731,00	0,00	5.731,00	
Laufende Gebühren	2.598.351,85	2.483.724,89	2.448.427,22	2.524.719,16	
Sonstige Kosten	7.258,72	2.314,18	7.063,26	3.335,58	
Beiträge/Gebühren	22.697,72	21.921,52	20.033,52	23.025,22	
Nebenkosten Geldverkehr	16.612,14	19.660,50	10.182,84	9.508,41	
Aufwand Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	8.578,79	0,00	0,00	0,00	
Abschreibung Forderungen	0,00	27.420,95	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	803.027,35	861.447,09	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	1.755.285,34	1.624.609,30	
	<u>7.639.739,46</u>	<u>8.491.889,45</u>	<u>10.042.752,81</u>	<u>10.834.288,89</u>	<u>-2.403.013,35</u>
Übertrag:	6.592.557,94	5.455.650,21	5.230.299,62	4.635.384,76	1.362.258,32



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	6.592.557,94	5.455.650,21	5.230.299,62	4.635.384,76	1.362.258,32
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	472.209,65	1.066.193,98	1.564,03	1.564,03	
Korrektur Beteiligungsertrag	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	-58.692,38	-298.439,87	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-1.650.858,33	-1.107.595,13	
- Kapitalvermögen	0,00	0,00	175.575,00	217.103,46	
	<b>472.209,65</b>	<b>1.066.193,98</b>	<b>-1.532.411,68</b>	<b>-1.187.367,51</b>	<b>2.004.621,33</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	32.329,96	30.687,65	16.482,53	24.336,73	
Bankzinsen	27.749,79	25.292,51	27.749,79	25.292,51	
Festgeldzinsen	8.375,86	30.045,48	8.375,86	30.045,48	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>68.455,61</b>	<b>86.025,64</b>	<b>52.608,18</b>	<b>79.674,72</b>	<b>15.847,43</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	2.888.647,55	3.300.182,69	2.890.346,55	3.305.262,35	
Aufwand aus Bankzinsen	430,80	411,28	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.511,95	22.218,28	24,00	24,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>2.903.590,30</b>	<b>3.322.812,25</b>	<b>2.890.370,55</b>	<b>3.305.286,35</b>	<b>13.219,75</b>
<b>14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u></b>	<b>4.229.632,90</b>	<b>3.285.057,58</b>	<b>860.125,57</b>	<b>222.405,62</b>	<b>3.369.507,33</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. <u>Außerordentliches Ergebnis</u></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 u. 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 Baden-Baden	8.360,52	8.360,52	8.360,52	8.360,52	
Grundsteuer SI-Centrum	623.285,08	479.450,04	623.285,08	479.450,04	
	<b>631.645,60</b>	<b>487.810,56</b>	<b>631.645,60</b>	<b>487.810,56</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Jahresüberschuss</b>	<b>3.597.987,30</b>	<b>2.797.247,02</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>228.479,97</b>	<b>-265.404,94</b>	<b>3.369.507,33</b>



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 Walter Fink KG, München**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 15. September 2011

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Wolfgang Berger  
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher  
Wirtschaftsprüfer

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

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 94/17 - Geschäftsjahr per Dezember 2010**

	<b>kumulierte Werte 2010</b>	<b>kumulierte Werte 2009</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.688.967,64 EUR	2.132.837,96 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	472.209,65 EUR	1.066.193,98 EUR
Zinserträge	68.455,61 EUR	86.025,64 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 631.645,60 EUR	- 487.810,56 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Gewinn aus GuV</b>	<b>3.597.987,30 EUR</b>	<b>2.797.247,02 EUR</b>
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	6.733.406,03 EUR	7.025.862,84 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	355,11 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 13.290,97 EUR	- 10.940,08 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pächterneuerung	0,00 EUR	- 21.505,17 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 65.120,53 EUR	- 171.076,09 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung</b>	<b>6.654.994,53 EUR</b>	<b>6.822.696,61 EUR</b>
Veränderung Rückstellungen	164.150,00 EUR	- 33.989,64 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pächterneuerung)	433.748,44 EUR	313.320,98 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	26.644,21 EUR	- 39.351,53 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 221.195,46 EUR	142.821,48 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	59.303,98 EUR	101.653,11 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.927,78 EUR	- 21.446,98 EUR
<b>* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA</b>	<b>460.723,39 EUR</b>	<b>463.007,42 EUR</b>
<b>** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.713.705,22 EUR</b>	<b>10.082.951,05 EUR</b>
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	- 13.131,26 EUR	- 23.324,06 EUR
Veränderung Pächterneuerung	0,00 EUR	21.505,17 EUR
Veränderung Finanzanlagen	- 776.083,31 EUR	0,00 EUR
<b>** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit</b>	<b>- 789.214,57 EUR</b>	<b>- 1.818,89 EUR</b>
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 327.818,44 EUR	605.025,75 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)	- 28.806,51 EUR	332.477,49 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	297.585,81 EUR	- 1.948.687,99 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	- 2.536,66 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 7.045.438,09 EUR	- 8.829.403,69 EUR
<b>** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten</b>	<b>- 7.104.477,23 EUR</b>	<b>- 9.843.125,10 EUR</b>
***Cash aus operativem Geschäft	10.713.705,22 EUR	10.082.951,05 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	- 789.214,57 EUR	- 1.818,89 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 7.104.477,23 EUR	- 9.843.125,10 EUR
<b>**** Zunahme / Abnahme von Cash</b>	<b>2.820.013,42 EUR</b>	<b>238.007,06 EUR</b>
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	13.290,97 EUR	10.940,08 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	6.192.602,96 EUR	5.943.655,82 EUR
<b>***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.025.907,35 EUR</b>	<b>6.192.602,96 EUR</b>

**Überleitung zum Liquiditätsüberschuss**

<b>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.713.705,22 EUR</b>	<b>10.082.951,05 EUR</b>
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	13.290,97 EUR	10.940,08 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	- 7.045.438,09 EUR	- 8.829.403,69 EUR
abzgl. nachträgliche Korrektur Beteiligungsertrag wegen geändertem Ausschüttungsbeschluss der IPKG	0,00 EUR	- 600.148,33 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	- 776.083,31 EUR	0,00 EUR
zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2010	468.622,36 EUR	0,00 EUR
<b>***** Liquiditätsüberschuss</b>	<b>3.374.097,15 EUR</b>	<b>664.339,11 EUR</b>





