

## ILG Fonds Nr. 37

Am 05.04. wurde der Prospekt zum neuen ILG Fonds Nr. 37 der Bafin zur Gestattung vorgelegt. Erwartungsgemäß dürfte es bis zur Gestattung rd. 3 Wochen dauern, so dass nach Ostern mit der Freigabe gerechnet wird. Ab Vertriebsstart stehen auf [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de) natürlich dann alle Unterlagen (Prospekt, Flyer, Beitrittserklärung) zum Download bereit. Aufgrund der unvermeidlichen Druckdauer dürften gedruckte Prospekte 3-5 Tage später versandt werden.

Der Flyer wird dann auch ohne den Hinweis „Kein öffentliches Angebot“ zur Verfügung stehen. Mit dem beigefügten Materialbestellformular können Sie jederzeit weitere/neue Bestellungen aufgeben.

## Steigt Inflation auf 3% ?

Wie die FAZ vom 11.04.11 berichtet: *„Die Inflationsrate im Euroraum steht näher bei 3 Prozent als bei 2 Prozent. Im März kletterte sie auf 2,6 Prozent, ergab eine erste Schätzung. Für die Europäische Zentralbank (EZB) ist dies eine missliche Situation, denn ihre mittelfristige Zielmarke liegt bei nahe unter 2 Prozent. Getrieben wird die Teuerung von den Rohstoffpreisen, vor allem dem Ölpreis.(...) Auch für viele andere Rohstoffe und Nahrungsmittel sind die Preise drastisch gestiegen: Der Rohstoffpreisindex des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts zeigt für den Euroraum ohne Energie eine Steigerung um zuletzt 33,4 Prozent. (...) Nach der im März nach oben korrigierten Prognose der EZB wird die Inflationsrate dieses Jahr im Mittel bei 2,3 Prozent liegen. Der scheidende Bundesbankpräsident Axel Weber rechnet allerdings damit, dass die Preise im Jahresdurchschnitt „Richtung 2,5 Prozent“ gehen. **In Deutschland könnte die Inflation in der zweiten Jahreshälfte an 3 Prozent herankommen, sagte Weber** beim EU-Finanzministertreffen.“*

## Neues zur Energiedebatte: Benzin aus Wasser, CO<sup>2</sup> und Sonnenlicht

Die Neue Zürcher Zeitung (NZZ) berichtet im Januar 2011 Erstaunliches: **„Forschern der ETH Zürich und des Paul Scherrer Instituts (PSI) ist es gelungen, Benzin aus Sonnenlicht, Wasser und Kohlendioxid zu erzeugen.** (...) Nun haben Forscher (...) einen vielversprechenden Solar-Reaktor gebaut. Darin wird Wasser und Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) mit Hilfe von Sonnenenergie umgewandelt. Es entsteht ein synthetisiertes Gas aus Wasserstoff und Kohlenmonoxid, das so genannte Syngas, welches eine Vorstufe von Benzin, Kerosin und anderen flüssigen Treibstoffen ist. (...)

Die Forscher gehen davon aus, dass mit einer Verbesserung des Reaktors ein Wirkungsgrad von bis zu 19 Prozent erreicht werden kann. «Die Resultate, die wir in Science veröffentlichen konnten, zeigen die Machbarkeit von solarbetriebenen thermochemischen Verfahren zur Herstellung von Treibstoff aus Kohlendioxid und Wasser auf», betont Steinfeld.

Zurzeit sind Steinfeld und seine Gruppe daran, den Solar-Reaktor so zu optimieren, dass er auch in grossem Massstab – im Megawatt-Bereich – in Solarturm-Anlagen eingesetzt werden kann.“



Bitte an 089 88 96 98-11 faxen!

**Anforderung von Informationsmaterial**  
ILG Fonds Nr. 37 – 2 x Oberbayern, 1 x Region Stuttgart

Bitte schicken Sie uns folgende Unterlagen:

Prospekt	Anzahl .....
Flyer Voraussichtlich ab Ende April	Anzahl .....
Broschüre „Wir über uns“	Anzahl .....
Broschüre „Bauer Clever“ (6b-Rücklage)	Anzahl .....
Poster DIN A1	Anzahl .....



Mit dieser Materialbestellung verlieren vorangegangene Bestellungen ihre Gültigkeit!

**Wichtig: Absenderadresse nicht vergessen!**



Immobilien-Fonds Nr.

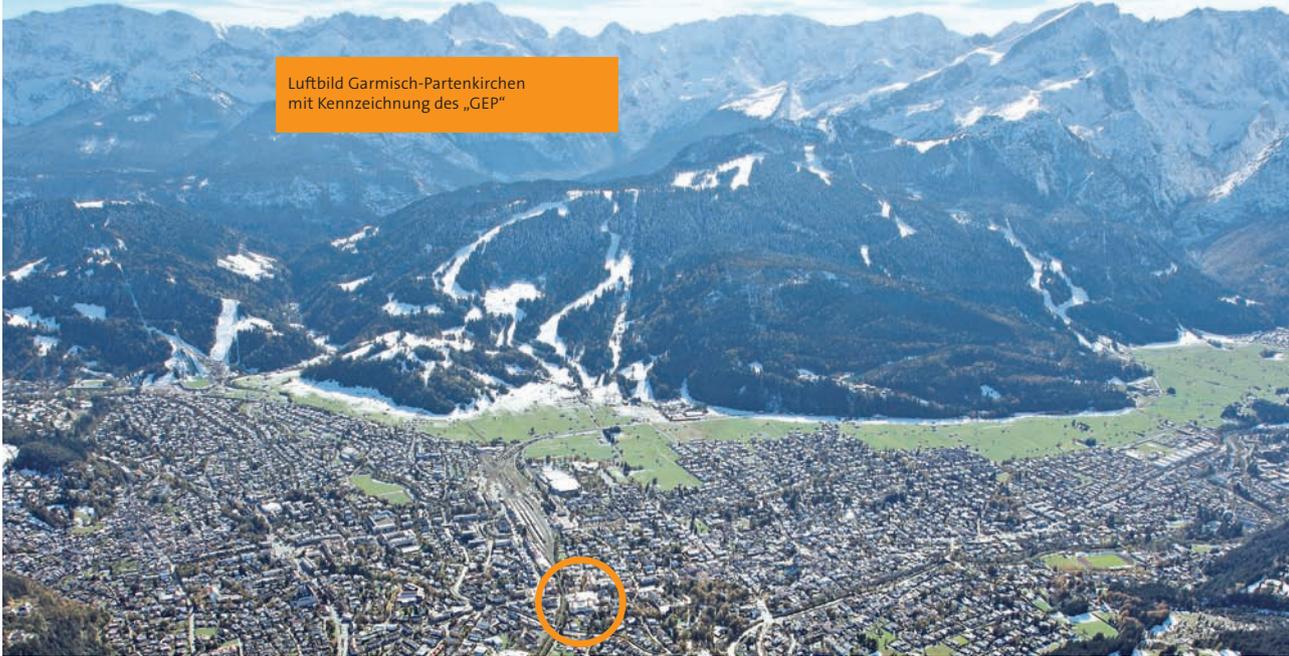
37

Monatliche Auszahlung



**Vorabinformation: Kein öffentliches Angebot!**  
Grundlage einer Beteiligung ist ausschließlich der von der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) zur Veröffentlichung genehmigte Beteiligungsprospekt.

Luftbild Garmisch-Partenkirchen  
mit Kennzeichnung des „GEP“



Garmisch-Partenkirchen, „GEP“, Fondobjekt I

## Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung als Kommanditist/Treugeber an der Beteiligungsfonds 37 GmbH & Co. KG (Fonds KG).

Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verbunden.

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von € 47.598.000 aufnehmen. Zweck der Fonds KG ist die kapitalmäßige Beteiligung von jeweils rd. 94%–95% der Gesellschaftsanteile und Einbringung einer Kapitalrücklage an drei Objektgesellschaften (Anlageobjekte), in deren Eigentum Handelsimmobilien in Garmisch-Partenkirchen, Geislingen und Unterschleißheim stehen werden.

Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger mittelbar in strategische Handelsimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen im Süden Deutschlands.

## Strategische Handelsimmobilien

Bei strategischen Handelsimmobilien handelt es sich um Immobilien mit besonderem Baurecht. Sie werden sehr selten genehmigt und bieten daher ein hohes Maß an Wertsicherheit.

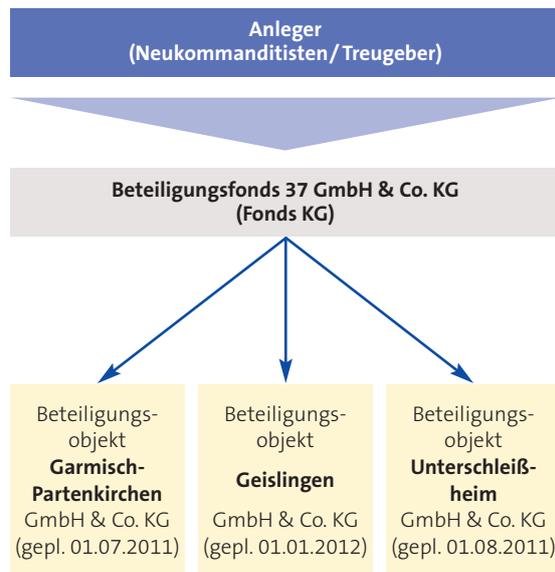


„GEP“, Garmisch-Partenkirchen

## Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an Einzelhandelsimmobilien mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Der Treuhandvertrag sieht in Ver-

## Struktur des ILG Fonds Nr. 37



bindung mit dem Gesellschaftsvertrag eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2030 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen.

Luftbild Geislingen mit Kennzeichnung des Standorts des „Nel Mezzo“ an der Bahnhofstraße (B 10)



Geislingen a.d. Steige, Region Stuttgart, Einkaufszentrum „Nel Mezzo“, Fondobjekt II

## Standorte in Bayern und Baden-Württemberg

Mit den Standorten in Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim in Bayern sowie Geislingen an der Steige in Baden-Württemberg wurden wirtschaftlich starke Regionen im Süden Deutschlands ausgewählt.



Modell des „Nel Mezzo“, Geislingen, Fertigstellung im Juni/Juli 2011

Bayern und Baden-Württemberg gehören bei vielfältigen Leistungs- und Bewertungsfaktoren wie Wachstum, Wohlstand und Standortqualität seit Jahren zu den führenden Bundesländern. Das schlägt sich auch nieder in einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, niedrigen Arbeitslosenquoten und einer an den Standorten Garmisch-Partenkirchen und Unterschleißheim erheblich über dem Durchschnitt liegenden Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Die Objektstandorte in Garmisch-Partenkirchen und Geislingen befinden sich in zentraler Innenstadtlage. Der Standort Unterschleißheim liegt im Gewerbegebiet in der Nachbarschaft von Microsoft (Europazentrale), BMW, Linde und Baxter an einer hochfrequentierten Ein- und Ausfallstraße.

## Investitionsobjekte

Das „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen wurde Ende 2009 / Anfang 2010 fertiggestellt. Es umfasst über 8.500 m<sup>2</sup> Handelsfläche, eine Hochgarage mit 334 Stellplätzen, ein Fitnessstudio und 17 Wohnungen. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Garmischer Fußgängerzone. Es ist zu 100% vermietet. Die Grundstücksgröße beträgt 7.214 m<sup>2</sup>.

Das Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ in Geislingen wird zur Zeit gebaut. Die Eröffnung ist für Juli 2011 geplant. Das zweigeschossige Gebäude wird insgesamt über 10.700 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen aufnehmen. Hierzu gehören 279 Stellplätze, zum Teil auf einem Parkdeck. Die Grundstücksgröße beträgt 14.159 m<sup>2</sup>. Vermietungsstand 99%.

Das Fachmarktzentrum in Unterschleißheim befindet sich ebenfalls in Bau. Die Fertigstellung / Übergabe an die Mieter ist für Juni/Juli 2011 geplant. Die Mietfläche beläuft sich auf rd. 7.000 m<sup>2</sup> mit 282 ebenerdigen Stellplätzen. Die Grundstücksgröße beträgt 18.992 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist zu 100% vermietet.

Der Jahresnettoumsatz in allen drei Objekten wird durch Gutachter auf zusammen rd. € 70 Mio. geschätzt.

## Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Investitionsobjekte / Standorte</b>	Einkaufszentrum „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen (Neubau, Fertigstellung 2009/2010) Einkaufszentrum „Nel Mezzo“ in Geislingen (Neubau, Fertigstellung gepl. Juni 2011) Fachmarktzentrum in Unterschleißheim (Neubau, Fertigstellung gepl. Juni 2011)
<b>Ankermieter (Laufzeit der Mietverträge)</b>	REWE, ALDI, Lidl, Tengelmann (je 15 Jahre) EDEKA, C & A, dm, Rossmann, Vögele, Das Depot (je 10 Jahre)
<b>Mietverträge</b>	Indexiert, gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit 11,2 Jahre
<b>Fläche</b>	45.975 m <sup>2</sup> BGF, 38.925 m <sup>2</sup> Mietfläche
<b>Miete pro Jahr</b>	€ 5.245.445
<b>Gesamtinvestition</b>	€ 87.492.000
<b>Ausschüttung</b>	6% p.a. steigend auf 6,5% p.a. (3% p.a. bis 30.10.2011)
<b>Ausschüttungsturnus</b>	Monatlich, sofort beginnend
<b>Mindestbeteiligung</b>	€ 10.000 zzgl. 5% Agio
<b>Einkunftsart</b>	Vermietung/Verpachtung/Kapitalvermögen



Luftbild Unterschleißheim: Ein Modell des Fachmarktzentrums wurde eingefügt, Dach mit Photovoltaikanlage und Begrünung

**Unterschleißheim, Großraum München: Fachmarktzentrum, Fondobjekt III**

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt € 5.245.445. Mit einem Anteil von 44,7% der Mieteinnahmen ist das „GEP“ das größte Objekt gefolgt von Geislingen (33,6%) und Unterschleißheim (21,7%). Die Dreiteilung und über 60 Mietverträge stellen eine Diversifikation auf drei stabile Standorte in Bayern und Baden-Württemberg dar.

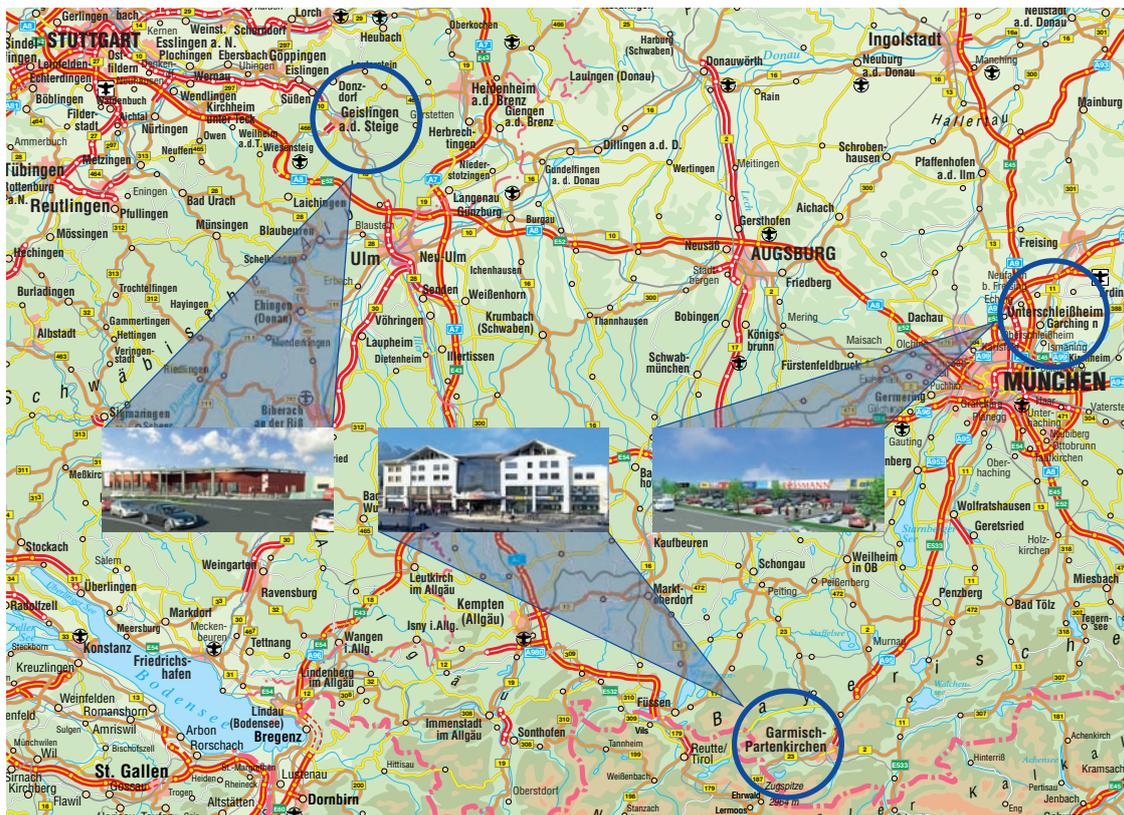
**Kaufpreis/Wertgutachten**

Der Gesamtkaufpreis der von der Fonds KG erworbenen Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften beträgt € 72.263.483. Bei einer Gesamtjahresmiete von € 5.245.445 ergibt dieses im Durchschnitt einen Einkaufsfaktor von 13,78.



**Modell des Fachmarktzentrums Unterschleißheim, Fertigstellung im Juni/Juli 2011**

Die für jedes Objekt eingeholten Wertgutachten ermitteln für alle drei Immobilien zusammen einen Ertragswert in Höhe von € 73.750.000.



**Karte von Süddeutschland mit Kennzeichnung der drei Standorte**  
© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 11-04-20

## Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

*Euro am Sonntag*

„Der Spezialist für Handelsimmobilien ILG punktet mit ... einer insgesamt überzeugenden Performance.“

*Financial Times Deutschland*

„Bedeutender Fondsanbieter“

*Capital*

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Transparenz zugrunde legt“

*kapital-markt-intern*

„Durch ihr „sicher beteiligt“-Konzept, welches Sicherheitskriterien für den Anleger besonders hoch gewichtet, konnte sich die ILG einen Namen machen.“

*Fondsprofessionell.de*

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

*Immobilienwirtschaft*

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

*Die Welt*

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsinitiatoren, die ILG ...  
Nahezu alle wichtigen Leistungsdaten verlaufen planmäßig.“

*Euro am Sonntag*

„Auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

*Handelsblatt*

„einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

*FAZ*

„Die ILG präsentiert sich mit der aussagekräftigen Leistungsbilanz als erfahrener Initiator, der fairen Umgang mit seinen Anlegern pflegt. Die Ergebnisse können insgesamt überzeugen.“

*fondstelegramm.de*

## Sicherheit durch:

### ✓ **Strategische Handelsimmobilien**

Strategische Handelsimmobilien, die aufgrund ihrer Größe und des Mietermix eine überregionale Bedeutung haben, werden sehr selten genehmigt und sind privilegiert durch die Baunutzungsverordnung.

### ✓ **Strategische Lagen**

Beim „GEP“ in Garmisch-Partenkirchen sowie dem „Nel Mezzo“ in Geislingen handelt es sich um zentrale Innenstadtlagen. Das Fachmarktzentrum Unterschleißheim befindet sich an einer bedeutenden Verbindungsstraße zur Bundesautobahn.

### ✓ **Solide Standorte**

Insgesamt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft, stabile Bevölkerungssituation und geringe Arbeitslosigkeit zeichnen die Standorte aus.

### ✓ **Neubauten**

Bei allen drei Objekten handelt es sich um Neubauten.

### ✓ **Langfristige Vollvermietung**

Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit gerechnet ab dem 01.04.2011 beträgt rund 11,2 Jahre.

### ✓ **Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Rund 60 % der Investition werden über Eigenkapital, 40 % über Fremdkapital finanziert.

### ✓ **Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro aufgenommen wurde. Die Zinsen sind bis zum 30.06.2021 gesichert.

### ✓ **Inflationsschutz**

Die Mietverträge sind weitestgehend indexiert.

### ✓ **Faire Kaufpreise**

Unabhängige Wertgutachten bestätigten die gezahlten Kaufpreise.

### ✓ **Angemessene Rücklagen für Instandhaltung und Revitalisierung**

Die Prognoserechnung sieht Beträge von € 2.095.000 für Instandhaltung und € 4.689.000 für Revitalisierung in Summe € 6.784.000 über die Prognoseperiode vor.

### ✓ **Beschränkte persönliche Haftung**

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommanditisten (und damit mittelbar des Anlegers) beträgt 1 % seiner Kapitaleinlage. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

### ✓ **Erfahrener Initiator**

Das Emissionshaus ILG ist seit über 30 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.



## Finanz- und Investitionsplan bis zum 31.12.2011 (Prognose)

Aggregation (Objektgesellschaften und Fonds KG)	T€	%
<b>Investition</b>		
Aufwand für den Erwerb des Grundstücks und die Herstellung des Anlageobjekts einschl. Nebenkosten	73.774	84,3%
Vergütungen	9.129	10,4%
Nebenkosten der Vermögensanlage	2.724	3,1%
Sonstiges	1.365	1,6%
Liquiditätsreserve	500	0,6%
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>87.492</b>	<b>100,0%</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital Neukommanditisten	47.598	54,4%
Abwicklungsgebühr/Agio	2.380	2,7%
Gesellschaftskapital Altgesellschafter	14	0,0%
Einnahmenüberschuss 2011	579	0,7%
Beteiligungserlöse	922	1,1%
Fremdkapital	36.000	41,1%
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>87.492</b>	<b>100,0%</b>

### Investition und Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Investition beläuft sich auf € 87.492.000. Er wird mit rd. 59% Eigenmitteln und 41% Fremdmitteln finanziert. Die Fremdmittel wurden ausschließlich in Euro und mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2021 aufgenommen. Die Höhe der einzelnen aufgenommenen Darlehen ist für vergleichbare Beteiligungen gering und bewegt sich jeweils ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen. Der Gesamtgrundstückswert wird mit über € 18.818.000 bilanziert (rd. 22% des Gesamtaufwands). Es erfolgt eine Tilgung auf rd. 34% des Gesamtaufwands über den Prognosezeitraum.

### Ausschüttungen

Die Ausschüttung beträgt ab dem 01.11.2011 6,0% p.a. und wird monatlich ausgezahlt. Innerhalb des Prognosezeitraums steigt die Ausschüttung auf 6,5% p.a. an.

Ab dem Monatsersten nach Kapitaleinzahlung bis zum 30.10.2011 erfolgt eine anteilige monatliche Ausschüttung von 3% p.a.

### Beteiligungshöhe/Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000 zzgl. 5% Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. Der Anleger schließt als Treugeber mit der WK Immobilien-Treuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu verwalten. Das Gesellschaftskapital beträgt € 47.598.000.

### Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Totalüberschuss tritt bei prognosegemäßem Verlauf bereits im Jahr 2012 ein.

## Anbieter

Der Anbieter ILG Fonds GmbH (ILG) gewährleistet eine problemlose Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 3% der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer über 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionskosten von rd. € 820 Mio. und mit über € 366 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Gesellschaftskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden auch von der ILG verwaltet.

## Hinweis

Dieses Kurzexposé stellt nur einen ersten Überblick über die Vermögensanlage dar. Für weitere Informationen wird auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gestatteten Verkaufsprospekt verwiesen, der alleinige Grundlage einer Beteiligung ist.

Unterstellter Beitritt: 30.06.2011	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) Erstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
Jahr	€	€	€	€
30.06.2011 bis 31.12.2011	-105.000 2.000	0 -1.627	0 515	-105.000 2.515
2011	-103.000	-1.627	515	-102.485
2012	6.000	2.762	-874	5.126
2013	6.000	4.394	-1.391	4.609
2014	6.000	4.371	-1.383	4.617
2015	6.000	4.364	-1.381	4.619
2016	6.000	4.075	-1.290	4.710
2017	6.000	3.458	-1.094	4.906
2018	6.000	3.596	-1.138	4.862
2019	6.000	1.613	-511	5.489
2020	6.000	3.980	-1.260	4.740
2021	3.000	1.416	-448	2.552
2022	6.000	3.191	-1.010	4.990
2023	6.200	3.355	-1.062	5.138
2024	6.200	2.523	-798	5.402
2025	6.200	3.783	-1.197	5.003
2026	6.200	1.784	-565	5.635
2027	6.200	4.062	-1.286	4.914
2028	6.300	4.274	-1.353	4.947
2029	6.300	3.486	-1.103	5.197
2030	6.500	3.680	-1.165	5.335
<b>2012–2030</b>	<b>113.100</b>	<b>64.166</b>	<b>-20.308</b>	<b>92.792</b>
<b>unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung im Jahr 2030</b>	<b>119.775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.775</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2012–2030</b>	<b>232.875</b>		<b>-20.308</b>	<b>212.567</b>
- effektiver Kapitaleinsatz 2011	-103.000		515	-102.485
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2011–2030</b>	<b>129.875</b>		<b>-19.793</b>	<b>110.082</b>

Überreicht durch:

**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Straße 439

81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail [info@ilg-fonds.de](mailto:info@ilg-fonds.de)

[www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)