

# PERFORMANCE-BERICHT 2015



## 1980

Gründung der ILG durch Dr. Günter Lauerbach, dem heutigen Mehrheitsgesellschafter.

## 1985

Erwerb der ersten großflächigen Handelsimmobilie.

## 1991

Investitionsvolumen der ILG übersteigt € 100 Mio.

## 2003

Uwe Hauch übernimmt die Geschäftsführung.

## 2007

Erweiterung des Investitionsfokus um Pflegeheime.

## 2009

Aufbau einer eigenen Gesellschaft für das Centermanagement großflächiger Handelsimmobilien.

## 2014

- Investitionsvolumen der ILG übersteigt € 1 Mrd.
- Erhalt der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## 2015

- Neuorganisation der ILG als Holding.
- Gründung der ILG Capital als Ergänzung des Angebots um Investment-Lösungen für institutionelle Investoren.
- Angebot von Asset-, Property- und Centermanagement-Leistungen an Externe.

## 2016

Initiierung des ersten institutionellen Spezialfonds "Einkaufen Deutschland I".

# INHALT

1.	VORWORT	4
2.	UNTERNEHMEN	6
3.	INVESTITIONSFOKUS - HANDELSIMMOBILIEN	8
4.	INVESTITIONSFOKUS - PFLEGEIMMOBILIEN	10
5.	FONDSPERFORMANCE ZUM 31.12.2015	12
6.	TESTAT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	20

## 1. VORWORT



Uwe Hauch



Florian Lauerbach

### Uwe Hauch

Uwe Hauch ist seit 34 Jahren bei der ILG und seit 2003 Geschäftsführender Gesellschafter im Unternehmen. Vor seinem Einstieg bei der ILG war er in leitenden Funktionen bei einem Finanzunternehmen und in der Industrie beschäftigt. Uwe Hauch ist studierter Betriebswirt.

### Florian Lauerbach

Florian Lauerbach ist seit 2008 Geschäftsführender Gesellschafter der ILG. Zuvor leitete er Projekte der Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants im Bereich Financial Services. Weitere berufliche Stationen führten ihn als Unternehmensberater zur Monitor Group sowie als Financial Analyst in den Bereich Mergers & Acquisitions der UBS Investment Bank. Florian Lauerbach studierte Betriebswirtschaftslehre an der European Business School (ebs) und absolvierte einen Master of Business Administration an der University of Pittsburgh.

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

seit über 35 Jahren konzipiert die ILG erfolgreich Fonds für Publikumsanleger sowie institutionelle Investoren und hat sich über die Jahrzehnte zu einem profunden Experten rund um Handelsimmobilien entwickelt. Wir verfügen neben einem ausgeprägtem Gespür für Entwicklungen in diesem Marktsegment über ein weitreichendes Netzwerk zu Projektentwicklern, Handelsunternehmen und Fachleuten aus der gesamten Branche. Der Erfolg eines Investments in Einzelhandelsimmobilien hängt wesentlich davon ab, wie gut eine Immobilie verwaltet wird. Unser eigenes Assetmanagement und Centermanagement stellen einen attraktiven Mietermix in den Objekten zusammen und kümmern sich um die Anliegen der Mieter. Dies trägt maßgeblich zur Zufriedenheit und dem wirtschaftlichen Erfolg der Mieter bei.

Wie wichtig Mieter sind, haben wir in zwei in den vergangenen beiden Jahren in Kooperation mit der Berlin Hyp erstellten Studien deutlich gemacht. "Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu denken" lautet der Titel beider Studien. Im Gegensatz zu anderen erschienenen Studien stellen wir explizit den Mieter als entscheidenden Werttreiber für die Fondsperformance in den Fokus unserer Betrachtung. Mit welchen Themen beschäftigen sich diese, was ist ihnen wichtig in einer Handelsimmobilie, was sind deren Ziele? Sie sind es schließlich, die zum wirtschaftlichen Erfolg eines Investments in Handelsimmobilien beitragen.

Während wir in 2015 den Schwerpunkt unserer Betrachtungen in die Herausforderungen der Digitalisierung im Handel legten und die Händler gefragt haben, wo sie ihre Zukunft sehen, gibt die Studie 2016 Antworten zur Zukunft des Lebensmitteleinzelhandels. Apropos Lebensmitteleinzelhandel: Dieser stellt in vielen unseren Objekten den Ankermieter dar und bildet damit die Grundlage für den oben erwähnten Fondserfolg.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann finden sie beide Studien 2015/2016 sowie 2016/2017 zum kostenlosen Download auf unserer Homepage unter [www.ilg-gruppe.de/download](http://www.ilg-gruppe.de/download). Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Mit unserem Performance-Bericht 2015 möchten wir Ihnen einen informativen Rückblick zur Fondsentwicklung aller bisher aufgelegten ILG Fonds geben. Gerne steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung für Rückfragen zur Verfügung.

Ihre ILG Geschäftsführung

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

# ÜBER € 1 MRD.

INVESTITIONSVOLUMEN IN IMMOBILIEN

# 41

AUFGELEGTE UND  
PLATZIERTE FONDS

# 16 JAHRE

DURCHSCHNITTLICHE  
FONDSLAFZEIT

# 10,3%

DURCHSCHNITTLICHE  
NACHSTEUERRENDITE  
ALLER AUFGELÖSTEN  
ILG FONDS

# ÜBER € 500 MIO.

PLATZIERTES EIGENKAPITAL  
(INKLUSIVE AGIO)

# 5,0%

DURCHSCHNITTLICHE  
AUSSCHÜTTUNG 2015

| Angaben zum Stichtag 31.12.2015

## 2. UNTERNEHMEN

Die ILG wurde 1980 gegründet. Sie zählt zu den erfahrensten Kapitalverwaltungen in Deutschland. Die ILG investiert ausschließlich in Handelsimmobilien und Pflegeheime. Ihr Angebotspektrum reicht von regulierten Immobilienfonds für Privatanleger bis hin zu individuellen Investment-Lösungen für institutionelle Investoren.

Die ILG verwaltet nicht nur Fonds, sondern auch die Immobilien. Sie vereint unter ihrem Dach die Kompetenz eines professionellen Immobilieninvestors mit der eines aktiven Asset- und Centermanagers. Die ILG verfügt über Kontakte zu allen bedeutenden Mietern, Projektentwicklern und Dienstleistern im Einzelhandel und der Pflege. Kompetenz, Erfahrung und Netzwerk erlauben es der ILG, das Ertragspotenzial einer Immobilie bestmöglich zu erschließen und das Risiko von Fehlentwicklungen konsequent zu managen.

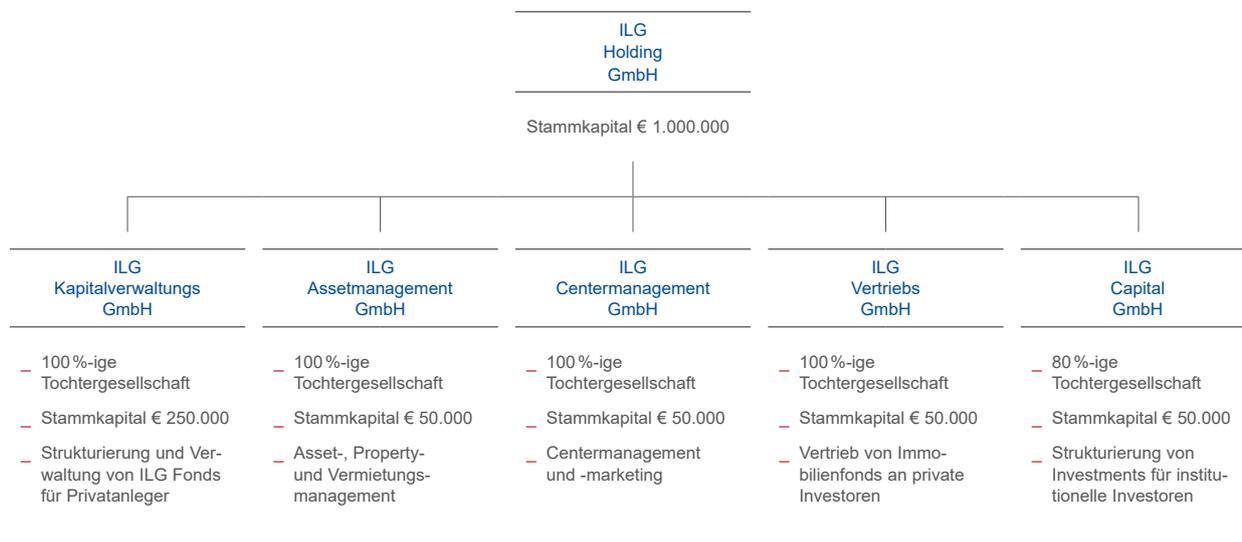
Die ILG ist nicht an der Börse notiert. Ihre Anteile liegen ausschließlich in den Händen aktiver oder ehemaliger Mitarbeiter. Die Unabhängigkeit von Drittinteressen erlaubt es der ILG, eine eigenständige und ausschließlich am Anlegerinteresse orientierte Geschäftspolitik zu verfolgen.

Die ILG Gruppe ist als Holding organisiert. Hauptgesellschafter der ILG Holding GmbH sind Dr. Günter Lauerbach, Gründer der ILG (44,37 %) und Uwe Hauch (24,53 %). Die restlichen Anteile der ILG Holding GmbH sind im Besitz aktiver oder ehemaliger Mitarbeiter.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH strukturiert und verwaltet die Fonds der ILG für Privatanleger. Sie ist eine 100-prozentige Tochter der ILG Holding GmbH. Geschäftsführer sind Uwe Hauch und Florian Lauerbach. Mitglieder des Aufsichtsrates sind: Vorsitzender Dr. Günter Lauerbach, stellvertretender Vorsitzender Dr. Stefan Weise (Rechtsanwalt und Partner der Wirtschaftskanzlei Noerr LLP) und Dr. Lutz Mellinger (ehemals Mitglied im Bereichsvorstand Unternehmen und Immobilien der Deutsche Bank AG).

Im September 2014 erhielt die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis für die Konzeption und Verwaltung von Immobilienfonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

### Unternehmensstruktur



64

MITARBEITER

99%

VERMIETUNGSSTAND  
ÜBER ALLE OBJEKTE

38 JAHRE

ERFAHRUNG MIT IMMOBILIEN-INVESTMENTS

31

VERWALTETE IMMOBILIEN

700.543 m<sup>2</sup>

VERWALTETE FLÄCHEN

11.000

INVESTOREN

### 3. INVESTITIONSFOKUS – HANDELSIMMOBILIEN

#### 3.1 MARKTÜBERBLICK EINZELHANDEL

Der Markt für Einzelhändler und Immobilieninvestoren kann aktuell als sehr positiv bewertet werden. Nach dem Rekordjahr 2015 ist die Investorennachfrage auch in 2016 weiterhin ungebrochen. Auch für den Einzelhandel war 2015 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei über € 480 Mrd. und es wurde ein Wachstum von rd. 2 % im Vergleich zu 2015 erzielt. Diese Marktlage ist zum einen auf die allgemeine gute wirtschaftliche Situation Deutschlands, zum anderen auf die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank zurück zu führen.

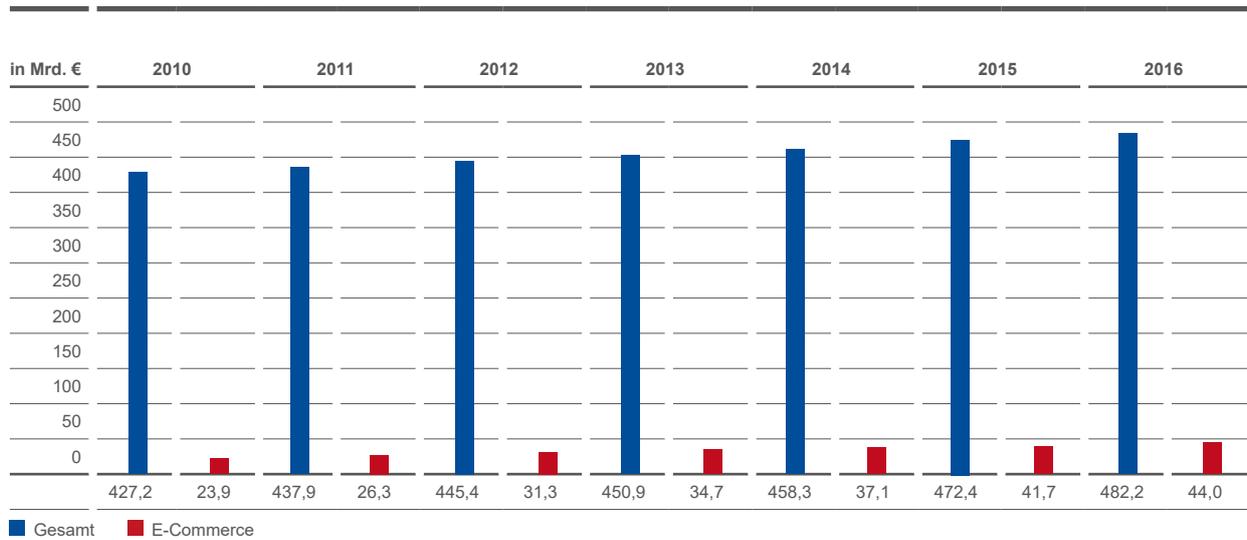
Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien mittlerweile als Assetklasse fest etabliert. Die Rekordumsätze in den Jahren 2015 und 2016 sind insbesondere auf die Sonder-situation Deutschlands innerhalb Europas und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. In 2016 war beispielsweise zu beobachten, dass neben den bisherigen Akteuren zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien tätigen. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit einem Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter. Diese erhöhte Nachfrage führte bereits in den letzten Jahren zu Preiserhöhungen und entsprechend niedrigeren Anfangsrenditen. Niedrige Zinsen erlauben dennoch auch weiterhin rentable Investitionen.

Bei den Einzelhändlern ist die Stimmung aktuell überwiegend positiv. Der Markt erzielte in 2016 ein Rekordwachstum von rd. 2 % und erwirtschaftete einen gesamten Umsatz in Höhe von € 481,8 Mrd. Der Anteil des E-Commerce stieg von 8,1 % in 2015 auf 9,6 % in 2016. Während der Online-Handel zwar weiterhin

als separater Handelsbereich ausgewiesen wird, ist auf dem Markt zu beobachten, dass kanalübergreifende Konzepte mit Angeboten mit stationären als auch Onlineangeboten bei den Kunden besonders gefragt sind. Mit diesen so genannten Multi-Channel-Angeboten können Einzelhändler den Kunden ein voll integriertes Einkaufserlebnis bieten. Immer häufiger zu beobachten sind dabei Konzepte, bei denen digitale Möglichkeiten in den Filialbetrieb integriert werden. Die von der ILG im zweiten Jahr durchgeführte Marktstudie „Der Mieter im Fokus“ kommt bereits heute zum Ergebnis, dass über zwei Drittel der befragten Einzelhändler über einen Online-Shop verfügen. Die Tatsache, dass gleichzeitig knapp 70 % der Befragten steigende oder gleichbleibende Verkaufsflächen prognostizieren, zeigt deutlich, dass Multi-Channel-Angebote künftig noch weiter verbreitet sein werden.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin gut. Die Einzelhändler stellen sich den Herausforderungen und Möglichkeiten der Digitalisierung, die auch bei den Managern der Einzelhandelsimmobilien nicht Halt machen. Die Teams der ILG verfolgen all diese Entwicklungen und arbeiten gemeinsam mit den Mietern daran, die ihnen anvertrauten Einzelhandelsstandorte weiter zu etablieren und attraktiv zu gestalten.

#### Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

### 3.2 VORZÜGE AUS INVESTORENSICHT

LANGFRISTIGE  
MIETVERTRÄGE

KONJUNKTURUNABHÄNGIGE  
NACHFRAGE

insbesondere nach Gütern des periodischen Bedarfs

INFLATIONS-  
SCHUTZ

durch indexierte Mietverträge

GERINGES  
MIETAUSFALLRISIKO

aufgrund bonitätsstarker Ankermieter

Stetige und attraktive

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

ERTRAGSCHANCEN

durch aktives Asset- und Centermanagement

DIVERSIFIZIERTER  
CASH FLOW

aufgrund einer Vielzahl an Mietverträgen

PLANUNGSRECHTLICHE  
BESCHRÄNKUNGEN

begrenzen mögliche Konkurrenzobjekte

## 4. INVESTITIONSFOKUS – PFLEGEIMMOBILIEN

### 4.1 MARKTÜBERBLICK PFLEGE

83.000.000 Menschen leben in Deutschland. Der Anteil der Älteren wächst überproportional. Etwa jeder Fünfte in Deutschland (21 %) gehört heute zur Generation 65+. Im Jahr 2060 wird nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bereits jeder Dritte (33 %) in Deutschland mindestens 65 Jahre alt sein. Mit zunehmendem Alter wächst das Risiko von Pflegebedürftigkeit.

In Deutschland leben heute über 3 Mio. Pflegebedürftige, davon 800.000 Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen. Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Heimplätze bis 2030 auf mindestens 1.000.000 erhöhen wird. Pro Jahr müssen demnach etwa 200 weitere Pflegeheime gebaut werden. Dies führt zu einem jährlichen Investitionsbedarf von € 1,5 Mrd. bis € 2 Mrd. – ohne Ersatzneubauten.

Mit dem Inkrafttreten der Pflegestärkungsgesetze II und III werden nicht nur die drei bisherigen Pflegestufen durch fünf Pflegegrade ersetzt, sondern bei eingeschränkter Alltagskompetenz (beispielsweise bei Demenz) ist bereits auch ohne das Vorliegen körperlicher Einschränkungen die Einstufung in einen Pflegegrad und damit der Erhalt von Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung möglich. Dies führt zu einer wachsenden Zahl von Leistungsempfängern. Trotz des dadurch bedingten Nachfragezuwachses auch nach Pflegeheimen dürften insbesondere ambulante Pflegestrukturen, wie beispielsweise betreutes Wohnen, durch dieses Gesetz gestärkt werden.

Pflegeheime sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen stieg 2016 auf € 3 Mrd. Dies ist eine Steigerung von über € 2 Mrd. gegenüber 2015. Dies spiegelt einerseits den Anlagenotstand im festverzinslichen Bereich, gerade bei großen institutionellen Anlegern, sowie andererseits die Marktmeinung, dass moderne Pflegeheime ein langfristig sicheres Investment sind, wider.

Aus diesem Grund sollte strategisch die stationäre Pflege vom Typ Pflegeheim stets um teilstationäre bzw. ambulante Wohnformen wie Tagespflege und/oder betreutes Wohnen ergänzt werden. Der Kombination von ambulanten und stationären Pflegeangeboten wird eine sehr gute Zukunft vorausgesagt.

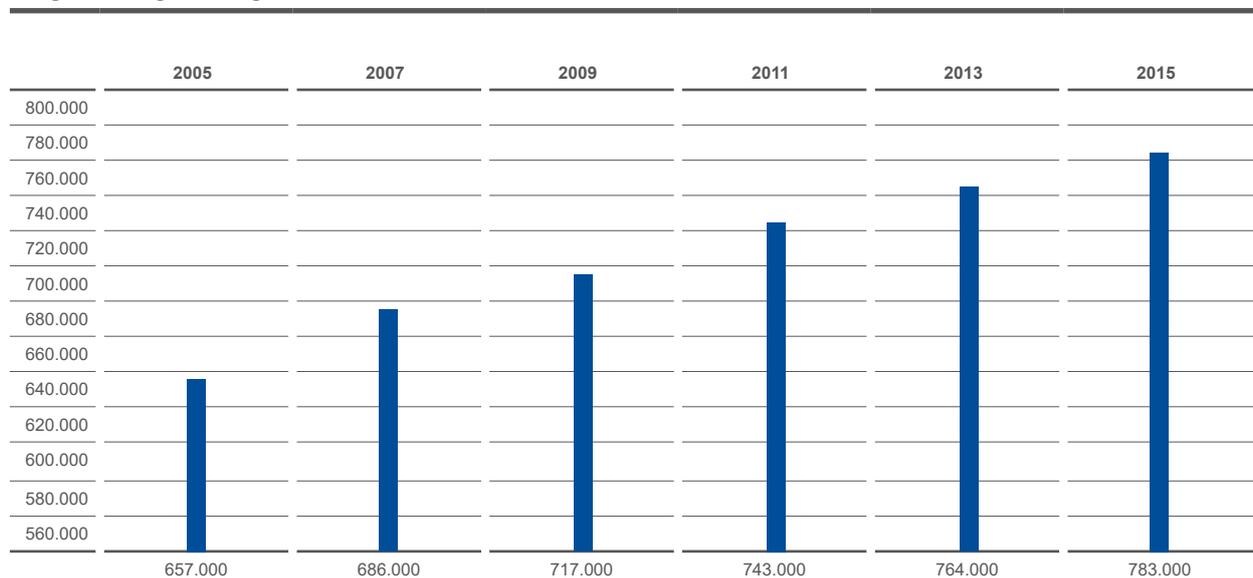
Die gestiegene Nachfrage führt auch zu einem Preisanstieg bzw. Renditerückgang. Ankaufsfaktoren liegen regelmäßig beim 15-fachen der Jahresmiete, zum Teil auch deutlich darüber. So genannte „Aufteiler-Modelle“ treiben die Preise. Hierbei werden Pflegeheime in einzelne Appartements aufgeteilt. Die Appartements werden dann als Pflegewohnungen an Einzelinvestoren veräußert. Bei der Preisfindung wird dabei häufig außer Acht gelassen, dass es sich weiterhin um einen Teil einer Spezialimmobilie handelt, die ein professionelles, einheitliches Management erfordert und die erworbene Fläche zu einem großen Teil Gemeinfläche und nicht Wohnraum ist.

Die Pflegelandschaft ist sehr kleinteilig strukturiert. Neben der Zunahme von Paketverkäufen von Pflegeheimen wächst auch die Zahl der Betreiberübernahmen. Unter anderem durch Übernahmen französischer Pflegekonzerne wird der Konzentrationsprozess in der Pflege beschleunigt.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Die politische Einflussnahme auf diesen Markt – Pflegepolitik ist überwiegend Ländersache – gilt es aufmerksam zu beobachten.

Die zunehmende Unterschiedlichkeit der Lebensentwürfe – auch im Alter – gilt es mit differenzierten und niederschweligen Wohnangeboten zu begegnen, die selbstbestimmtes Leben zulassen und trotzdem (Pflege-) Sicherheit vermitteln – ein Zuhause eben.

#### Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland



Quelle: destatis; Statistik über Pflegebedürftige Deutschland; Anzahl Versorgung in Heimen vollstationär

# STEIGENDE PFLEGENACHFRAGE

aufgrund älter werdender Gesellschaft

## LANGFRISTIGE PACHTVERTRÄGE

## RASCHE ETABLIERUNG

aufgrund des schlechten Zustands von Bestandseinrichtungen

## GERINGES PACHT- AUSFALLRISIKO

bei Wahl geeigneter, leistungsstarker Partner

## INFLATIONS- SCHUTZ

durch indexierte Pachtverträge

## RISIKOMISCHUNG

nach den Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches gut darstellbar

## 5. FONDSPERFORMANCE ZUM 31.12.2015

### 5.1 ÜBERSICHT

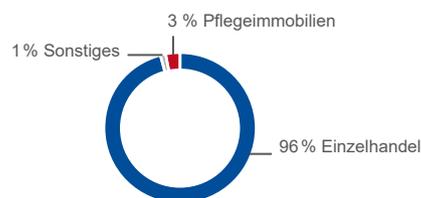
Position	Angabe
Anzahl Investmentvermögen	41
Anzahl Zeichnungen <sup>1)</sup>	12.698
Gesamtkapital aufgelegter Investmentvermögen	€ 1.090,2 Mio.
Eigenkapital aufgelegter Investmentvermögen <sup>2)</sup>	€ 574,1 Mio.
Durchschnittliche Fremdkapitalquote	48,2 %
Erfahrungen mit Immobilien-Investmentvermögen	36 Jahre
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a.	13,4 %

### 5.2 AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

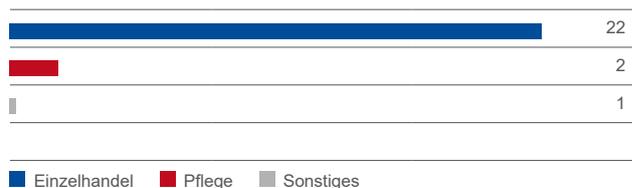
Position	Angabe
Anzahl aktiver Investmentvermögen	20
Anzahl Zeichnungen	10.066
Durchschnittliche Laufzeit aktiver Investmentvermögen	12 Jahre
Gesamtkapital aktiver Investmentvermögen	€ 865,9 Mio.
Eigenkapital aktiver Investmentvermögen	€ 477,1 Mio.
Jährliche Tilgungsleistungen	
2014	€ 5,2 Mio.
2015	€ 7,8 Mio.
Liquidität	
31.12.2014	€ 24,5 Mio.
31.12.2015	€ 28,9 Mio.
Jährliche Ausschüttungen	
2014	€ 19,7 Mio.
2015	€ 22,6 Mio.
Ausschüttungen kumuliert	€ 179,9 Mio.
Durchschnittliche Ausschüttung 2015 <sup>3)</sup>	5,0 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert <sup>3)</sup>	40,0 %
Veränderung Nettoinventarwert zum Vorjahr	T€ 44.626,5
Veränderung Nettoinventarwert zum Vorjahr in %	100,0 %
Verwaltete Fläche <sup>4)</sup>	530.000 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche <sup>5)</sup>	338.707 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote	99 %
Leerstandsquote	1 %
Durchschnittliche Mietvertrags-Restlaufzeit <sup>6)</sup>	7 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge <sup>7)</sup>	8 Jahre
Vermietungsleistung 2015	26.700 m <sup>2</sup>
Objektkäufe 2015	1
Objektverkäufe 2015	1

- 1) Zeichnungen Gesamtanzahl Stand per 31.12.2015 inklusive anteilige Zeichnungen aus Emission ILG Fonds Nr. 41 von insgesamt 1.129, davon anteilig in 2015 von 225 sowie in 2016 von 904.  
 2) Inklusive Agio und Gesellschaftskapital Altgesellschafter aller Fonds sowie Eigenkapital ILG Fonds Nr. 41.  
 3) Gewichtet mit Eigenkapital.  
 4) Definiert als Bruttogeschossfläche (BGF); beinhaltet neben Mietflächen auch Nebenflächen wie Mail, technische Flächen, Centermanagementflächen, sanitäre Flächen, Parkhäuser, etc.  
 5) Definiert als Mietfläche.  
 6) Gewichtet mit Jahresnettomiete.  
 7) Gewichtet mit Gesamtdarlehen zum 31.12.2015.

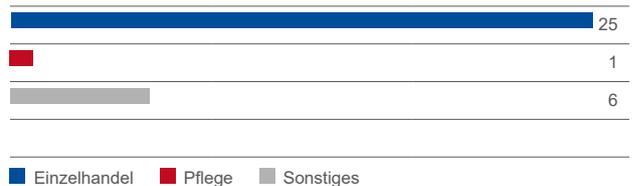
### Nutzungsarten nach verwalteter Fläche in %



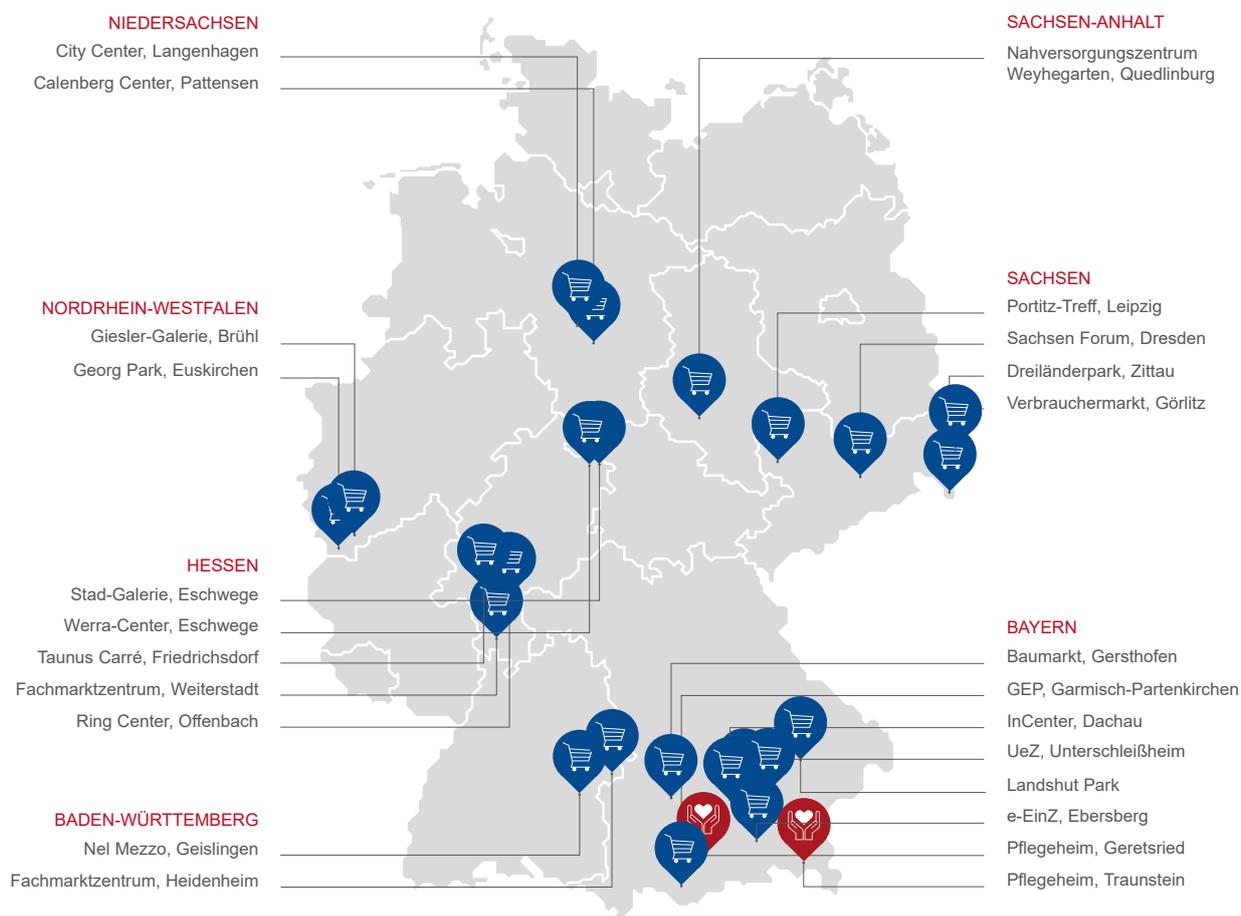
### Anzahl der verwalteten Immobilien



### Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt



## Standorte der verwalteten Immobilien



## 5.3 AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

Position	Angabe
Anzahl aufgelöster Investmentvermögen	21
Durchschnittliche Laufzeit aufgelöster Investmentvermögen <sup>1)</sup>	17 Jahre
Gesamtkapital aufgelöster Investmentvermögen	€ 224,3 Mio.
Eigenkapital aufgelöster Investmentvermögen	€ 97,0 Mio.
Gesamtrückflüsse kumuliert vor Steuern	€ 144,2 Mio.
Durchschnittliche jährliche Rendite nach Steuern <sup>2)</sup>	10,3 %

1) Ungewichtete Laufzeit aller aufgelösten Fonds bezogen auf die Anzahl der aufgelösten Fonds.  
2) Ungewichtete Nachsteuerrendite je Fonds.

## 5. FONDSPERFORMANCE ZUM 31.12.2015

### 5.4 SOLL-IST-VERGLEICH – HANDELSFLÄCHEN

Fonds Nr.	Fondsobjekt(e)	Emmissionsjahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio
			in m <sup>2</sup>	in %	in T€	in T€
<b>Handelsflächen</b>						
Standorte in den alten Bundesländern						
5	Baumarkt Gifhorn	1983	2.450	verkauft	1.899	275
6	Baumarkt Nürnberg	1983	2.600	verkauft	3.121	513
7	Fachmarktzentrum Langweid	1984	5.360	verkauft	3.949	3.757
8	Baumarkt Bocholt	1983	3.676	verkauft	3.106	504
9	Baumarkt Augsburg	1984	4.027	verkauft	2.312	399
10	Baumarkt Gersthofen	1984	3.800	verkauft	3.980	656
11	Baumarkt Bensheim	1983	2.766	verkauft	2.428	438
13	Supermarkt München	1985	924	verkauft	2.291	2.224
14	SB-Warenhaus Homburg	1985	13.258	verkauft	19.246	3.410
15	SB-Warenhaus Höchberg	1987	9.916	verkauft	8.989	4.415
18	Fachmarktzentrum Heidenheim	1989	22.167	95	27.500	12.706
18*						
28	Ring Center Offenbach	1998	33.416	100	85.100	32.605
	Erweiterung Ring Center Offenbach	2012	4.616	100	6.900	4.900
29	InCenter Dachau	2000	29.307	100	72.544	38.194
30	Werra-Center Eschwege	2004	13.733	100	22.136	8.530
31	Giesler-Galerie Brühl, Georg Park Euskirchen	2005	28.868	100	58.631	25.920
32	Fachmarktzentrum Weiterstadt	2008	10.432	100	20.340	9.247
33	Stad-Galerie Eschwege	2008	4.264	100	11.378	6.192
36	Landshut Park	2010	19.510	100	64.787	42.654
37	GEP Garmisch-Partenkirchen, Nel Mezzo Geislingen, UeZ Unterschleißheim	2011	29.224	100	87.492	47.600
38	Taunus Carré Friedrichsdorf	2013	15.646	93	43.933	24.222
39	e-EinZ Ebersberg, Calenberg Center Pattensen	2013	25.825	100	59.387	33.702
40	City Center Langenhagen	2014	22.287	99	74.554	39.942
41	Forum Gummersbach	2015	22.311	Übergang 2016	92.849	49.521
<b>Zwischensumme</b>			<b>330.383</b>	<b>99</b>	<b>778.852</b>	<b>392.526</b>
<b>Handelsflächen</b>						
Standorte in den neuen Bundesländern						
	Nachversorgungszentrum Biederitz	1993	2.231	verkauft	3.000	1.500
21	Fachmarktzentrum Köthen	1992	12.185	verkauft	18.704	9.779
22	Fachmarktzentrum Stendal	1992	24.796	verkauft	37.491	19.345
23	Fachmarktzentrum Plauen	1993	29.231	verkauft	47.685	26.337
24	Nachversorgungszentrum Weyhegarten	1994	3.952	100	8.015	4.364
25	Portitz-Treff Leipzig	1995	7.485	100	19.853	11.166
26	Sachsen Forum Dresden	1995	11.704	99	39.935	22.599
27	Dreiländerpark Zittau, Verbrauchermarkt Görlitz *)	1997	17.026	100	31.172	16.924
<b>Zwischensumme</b>			<b>108.610</b>	<b>99</b>	<b>205.855</b>	<b>112.014</b>
<b>Summe Handelsflächen</b>			<b>438.993</b>	<b>99</b>	<b>984.707</b>	<b>504.540</b>



## 5. FONDSPERFORMANCE ZUM 31.12.2015

### 5.5 SOLL-IST-VERGLEICH – SONSTIGE FLÄCHEN

Fonds Nr.	Fondsobjekt(e)	Emmissionsjahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio
			in m <sup>2</sup>	in %	in T€	in T€
	<b>Sonstige Flächen</b> alle Standorte in den alten Bundesländern					
1	Verwaltungsgebäude München	1981	4.925	verkauft	4.484	683
2	Büro und Lager Ulm	1981	9.646	verkauft	8.702	1.566
3	Betriebsgebäude Herne	1982	10.905	verkauft	5.469	857
4	Zentrallager Wilhelmshaven	1982	17.248	verkauft	11.241	2.086
12	Zentrallager Trossingen	1983	17.800	verkauft	15.416	2.796
16	Geschäftshaus Köln	1988	4.666	verkauft	8.530	4.193
17	Bürohäuser München	1989	5.955	verkauft	8.655	4.039
19	Bürohaus Nürnberg	1990	2.352	verkauft	3.629	1.948
20	Bürohaus Düsseldorf	1991	6.102		16.699	9.510
20*						
34	Pflegeheim Geretsried	2009	6.469	100	12.916	5.202
35	Pflegeheim Traunstein	2009	5.139	100	9.791	4.575
	<b>Summe sonstige Flächen</b>		<b>91.207</b>	<b>100</b>	<b>105.532</b>	<b>37.455</b>
	<b>Summe alle Flächen</b>		<b>530.200</b>	<b>99</b>	<b>1.090.239</b>	<b>541.995</b>

Anmerkungen: Es wurden keine Fonds rückabgewickelt. ILG Fonds Nr. 3, 4, 5, 8, 11, 12, 21, 22, 23: Die jeweilige Rendite übertraf die Prognose wegen der durch den vorzeitigen Verkauf wesentlich früher als prospektiert zugeflossenen Abschlusszahlungen deutlich. \*) ILG Fonds Nr. 7 und 13: Hier handelt es sich bei der Fondsstruktur um BGB-Gesellschaften. Eine aussagekräftige Berechnung der Nachsteuerrendite ist nicht möglich. \*\*\*) Die Fondsimmoblie Biederitz wurde als Private Placement in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft platziert. Eine Aussage zur Nachsteuerrendite, zum Gesamtmittelrückfluss sowie zum Wertzuwachs ist aufgrund der Betrachtungsweise auf persönlicher Ebene nicht möglich. ILG Fonds Nr. 10 und 16: Zum Stichtag 31.12.2015 sind diese Fonds noch nicht final abgerechnet. ILG Fonds Nr. 18\* und 20\*: Hier sind die kumulierten Werte nach dem Prognosezeitraum ausgewiesen. Da den Ist-Werten nach den Prognosezeiträumen keine Soll-Werte gegenüberstehen, werden als Soll-Werte die Ist-Werte angesetzt. ILG Fonds Nr. 20: Es erfolgte ein Mehraufwand für Umbau - und Renovierungsmaßnahmen. Dafür wurden zusätzliche Fremdmittel aufgenommen. ILG Fonds Nr. 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40: Aufgrund langsamerer oder schnellerer als kalkulierter Kapitaleinzahlungen kam es im Platzierungszeitraum zu Abweichungen bei den zu zahlenden Ausschüttungen. Die Soll-Ausschüttung wurde entsprechend der tatsächlichen Kapitaleinzahlungen angepasst. ILG Fonds Nr. 25: Revitalisierungsmaßnahme in 2010 über T€ 1.834. Bereits ab 2007 wurden Ausschüttungen einbehalten, um die Liquiditätsreserve auf € 2 Mio. zu erhöhen. Die Revitalisierungsmaßnahme hat die Liquiditätsreserve vollständig aufgebraucht. Mit der Revitalisierung wurde die Fondsimmoblie einem zeitgemäßen Erscheinungsbild des Einkaufszentrums, einer ansprechenden Raumaufteilung und einem passenden Mietermix angepasst und somit zukunftsfähig gemacht. ILG Fonds Nr. 27: Veräußerung der Fondsimmoblie Verbrauchermarkt Görlitz zum 31.12.2015. Seit 01.01.2016 ist im Fonds ausschließlich die Fondsimmoblie Dreiländerpark Zittau mit einem ursprünglichen Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 74 % enthalten.

Fonds Nr.	Liquiditätsreserve			Tilgung kumuliert			Ausschüttung kumuliert			Aus- schütt. 2015	Ab- schluss- zahlung	Nach- steuer- rendite	Fonds- perfor- mance
	Soll	Ist	Abwei- ung	Soll	Ist	Abwei- ung	Soll	Ist	Abwei- ung	Ist			
	in T€	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in %	in T€	in %	
1	verkauft 2001			verkauft 2001			830	895	7,83	n/a	446	13,4	über Plan
2	verkauft 2004			verkauft 2004			2.562	2.568	0,25	n/a	1.115	10,0	im Plan
3	vorzeitig verkauft 1986			vorzeitig verkauft 1986			197	197	0,00	n/a	579	21,9	über Plan
4	vorzeitig verkauft 1991			vorzeitig verkauft 1991			913	948	3,81	n/a	1.571	16,2	über Plan
12	vorzeitig verkauft 1992			vorzeitig verkauft 1992			1.264	1.264	0,00	n/a	1.893	17,6	über Plan
16	verkauft 2014			verkauft 2014			5.282	2.637	- 50,07	n/a	1.276	2,4	unter Plan
17	verkauft 2011/2012			verkauft 2011/2012			3.663	2.355	- 35,71	n/a	1.466	2,1	unter Plan
19	verkauft 2012			verkauft 2012			2.729	1.421	- 47,93	n/a	934	1,8	unter Plan
20				2.361	1.890	-19,95	12.788	2.587	- 79,77	0,00	1.514	n/a	unter Plan
20*	615	615	0,00	512	512	0,00	0	0	0,00				
34	210	54	- 74,36	496	496	0,00	2.004	2.004	0,00	6,00	n/a	n/a	im Plan
35	128	37	- 71,50	477	477	0,00	1.565	1.565	0,00	6,25	n/a	n/a	im Plan
	<b>953</b>	<b>706</b>	<b>- 25,99</b>	<b>3.846</b>	<b>3.375</b>	<b>- 12,25</b>	<b>33.797</b>	<b>18.441</b>	<b>- 45,43</b>				
	<b>19.891</b>	<b>28.917</b>	<b>45,38</b>	<b>50.856</b>	<b>53.936</b>	<b>6,06</b>	<b>305.376</b>	<b>255.901</b>	<b>- 16,20</b>			<b>10,3</b>	

ILG Fonds Nr. 31: Vermögensmehrung aufgrund einer Gesellschaftskapitalreduzierung um 6,47%-Punkte in Folge eines durch Insolvenz untergegangenen Gesellschafteranteils über T€ 1.178. Die Auszahlung des zustehenden Guthabens an den Altgesellschafter über T€ 820 stellt hierfür eine zeitlich begrenzte außerplanmäßige Liquiditätsanspruchnahme dar. Die vollständige Liquiditätsrückführung erfolgt bis 30.09.2021 aus dem Liquiditätsüberschuss der Ausschüttungen aus dem untergegangenen Gesellschaftsanteil. Neben dem höheren Liquiditätsüberschuss, der ab dem 01.10.2021 zu einer erhöhten Ausschüttung führen wird, erhöht sich der einzelne Gesellschafteranteil am späteren Veräußerungserlös. ILG Fonds Nr. 34: Die Liquiditätsabweichung basiert im Wesentlichen aufgrund von Instandsetzungsaufwendungen in Folge eines Wasserschadens. ILG Fonds Nr. 35: Die Abweichung in der Liquiditätsreserve beruht allein auf einer Vorauslagung aus der Beseitigung eines Wasserschadens 2011/2012. Aufgrund der Gewährleistungs- und Versicherungspflichten gehen wir davon aus, dass die aus der Liquiditätsreserve zwischenfinanzierten Mittel nach Abschluss der gerichtlichen Verfahren zurückfließen werden. ILG Fonds Nr. 40: In 2014 Initialphase. Einsparung bei der Ausschüttung zum Kalkulationswert aufgrund unterschiedlicher Beitrittstermine. Prospektgemäße Darstellung. \*) ILG Fonds Nr. 41: Platzierung des Fonds von November 2016 bis März 2017. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an der Fondsimmoblie erfolgte am 01.08.2016. Ausschüttung bei Zeichnung in 2015 plangemäß während der Initialphase im Rahmen der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes.

## 5. FONDSPERFORMANCE ZUM 31.12.2015

### 5.6 FONDSSTECKBRIEFE – AUSWAHL

#### ILG Fonds Nr. 41



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2015
Investitionsvolumen	€ 92,9 Mio.
Ausschüttung 2015	5,75 % <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Ab 01.10.2016; bis 30.09.2016 3,0 p.a. anteilig ab Zeichnung.

#### ILG Fonds Nr. 40



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2014
Investitionsvolumen	€ 74,6 Mio.
Ausschüttung 2015	6,00%

#### ILG Fonds Nr. 39



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2013
Investitionsvolumen	€ 59,4 Mio.
Ausschüttung 2015	6,00%

#### ILG Fonds Nr. 38



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2012
Investitionsvolumen	€ 43,9 Mio.
Ausschüttung 2015	6,10%

#### ILG Fonds Nr. 37



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2011
Investitionsvolumen	€ 87,5 Mio.
Ausschüttung 2015	6,00%

#### ILG Fonds Nr. 36



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2010
Investitionsvolumen	€ 64,8 Mio.
Ausschüttung 2015	6,00%

### ILG Fonds Nr. 35



Immobilien-Segment	Pflege
Emissionsjahr	2009
Investitionsvolumen	€ 9,8 Mio.
Ausschüttung 2015	6,25 %

### ILG Fonds Nr. 34



Immobilien-Segment	Pflege
Emissionsjahr	2009
Investitionsvolumen	€ 12,8 Mio.
Ausschüttung 2015	6,00 %

### ILG Fonds Nr. 33



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2008
Investitionsvolumen	€ 11,4 Mio.
Ausschüttung 2015	6,30 %

### ILG Fonds Nr. 32



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2008
Investitionsvolumen	57,896 31,794 € 20,3 Mio.
Ausschüttung 2015	107,5 79,5 6,30 %

### ILG Fonds Nr. 31



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2005
Investitionsvolumen	€ 58,8 Mio.
Ausschüttung 2015	7,00 %

### ILG Fonds Nr. 30



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2004
Investitionsvolumen	€ 22,1 Mio.
Ausschüttung 2015	7,50 %

## 6. TESTAT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

### Bescheinigung

Wir haben die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die auf den Seiten 14 bis 17 in dem Performance-Bericht 2015 der ILG Holding GmbH (vormals ILG Fonds GmbH), München, Stand 08.06.2017 dargestellt sind, daraufhin geprüft, ob die vorgenannten Zahlenangaben in allen wesentlichen Belangen aus den zugrunde liegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW S 4) vollständig und klar dargestellt sind.

Verantwortlich für die Erstellung der Leistungsnachweise, einschließlich der vorgenannten Zahlenangaben, sind die gesetzlichen Vertreter der ILG Holding GmbH, München (Anbieterin). Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die richtige Herleitung sowie i.S.d. IDW S 4 vollständige und klare Darstellung der Zahlenangaben im Soll-Ist-Vergleich abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungsstandards: Prüfung des Soll-Ist-Vergleichs in Leistungsnachweisen über durchgeführte Vermögensanlagen (IDW PS 902) durchgeführt. Ausgangspunkt unserer Prüfung sind die prognostizierten Soll-Angaben der veröffentlichten Verkaufsprospekte einschließlich der Nachträge sowie die Ist-Angaben zu den einzelnen Vermögensanlagen auf Basis der durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüften Jahresabschlüsse bzw. sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen sowie von Finanzbehörden erlassenen Bescheide zu den durchgeführten Vermögensanlagen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die auf den Seiten 14 und 17 des Performance-Berichts 2015 dargestellt sind, in allen wesentlichen Belangen aus den zugrunde liegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW S 4 vollständig und klar dargestellt.

Die den vorstehend genannten Zahlenangaben zugrunde liegenden Prospekte, Jahresabschlüsse, sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen und von Finanzbehörden erlassenen Bescheide haben wir weder einer eigenen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen und geben hierzu kein Prüfungsurteil ab. Auch die nicht unmittelbar im gesonderten Abschnitt des Leistungsnachweises aufgeführten Erläuterungen zu den im Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Friedberg, den 08.06.2017



CIVIS Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)  
Wirtschaftsprüfer

**FÜR IHRE NOTIZEN**

FÜR IHRE NOTIZEN





Herausgeber  
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Poccistraße 11  
80336 München

Kontakt  
T +49 89 88 96 98 - 0  
F +49 89 88 96 98 - 11  
[anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de](mailto:anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de)  
[www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de)

Sitz und Registergericht München  
HRB 44991