

FLYER
IMMOBILIEN-FONDS NR. 42



OBERBAYERN-PORTFOLIO

WERBUNG



DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Kaufland-Center in Ingolstadt

Eckdaten des Beteiligungsangebotes

| | |
|---|---|
| Investitionsobjekt/ Standort/ Ankermieter | <ul style="list-style-type: none"> - „SteinCenter“ in Freising, Baujahr 2013, Ankermieter: EDEKA, Aldi, Müller Drogerie - Kaufland-Center in Ingolstadt, Baujahr 2011 Ankermieter: Kaufland - „Seewinkel Center“ in Poing bei München, Baujahr 2015, Ankermieter: EDEKA, dm Drogerie |
| Mietverträge | 11 Mietverträge Gewichtete Mietvertragslaufzeit 12,5 Jahre, Indexierte Mietverträge, Festmietverträge |
| Fläche | Grundstücksfläche: 31.643 m ² Nutzfläche: 21.479 m ² Stellplätze: rd. 760 |
| Miete pro Jahr | € 3.373.788 |
| Gesamtinvestition | € 80,48 Mio. |
| Ausschüttung | 4,50 % p.a. ab dem 01.01.2020 2,00 % p.a. bis 31.12.2019 1,00 % p.a. in 2028 |
| Ausschüttungsturnus | Monatlich, sofort beginnend |
| Kapitalverwaltungs- gesellschaft | ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG) |
| Einkunftsart | Vermietung/Verpachtung, ggf. Kapitalvermögen |

Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 42 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB. Geschlossene Fonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen. Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

Der Fonds ist an drei großflächigen Einzelhandelsimmobilien an soziodemographisch hochattraktiven Standorten in Oberbayern, dem sog. Oberbayern-Portfolio, beteiligt: dem SteinCenter in Freising, dem Seewinkel Center in Poing bei München und einem Kaufland-Center in Ingolstadt. Hierfür sammelt der Fonds von Anlegern Kapital in Höhe von € 42.400.000 zuzüglich bis zu 5 % Agio hierauf ein.

Der Erwerb der Immobilien erfolgte nicht unmittelbar, sondern über eine Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“), an welcher die Fonds KG mit rd. 89,6 % beteiligt ist. Die Objekt KG hat die Immobilien zum 01.07.2019 übernommen.

Struktur des ILG Fonds Nr. 42





SteinCenter in Freising

Handelsimmobilien als Anlageklasse

Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes ist auch in konjunkturell schwachen Phasen stabil. Sie ist vom Online-Handel weitgehend unbeeinflusst. Großflächige Handelsimmobilien mit Nahversorgungsschwerpunkt profitieren von dieser Stabilität. Attraktive Ankermieter mit guter Bonität sichern sich diese Standorte langfristig. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert und bieten einen teilweisen Schutz vor Inflation. Durch die Anzahl an Mietverträgen ist das Mietausfallrisiko diversifiziert. Das restriktive deutsche Baurecht beschränkt zudem vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Dies schützt Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort. Im Ergebnis erwirtschaften Handelsimmobilien für Investoren bei plangemäßigem Verlauf attraktive und stabile Ausschüttungsrenditen. Weitere Ertragspotenziale lassen sich durch ein professionelles Asset- und Centermanagement realisieren.

Die Investitionsobjekte

SteinCenter, Freising

Das im Jahr 2013 eröffnete „SteinCenter“ befindet sich im nördlichen Teil der großen Kreis- und Universitätsstadt Freising, einem Oberzentrum in der Region München. Das Nahversorgungszentrum ist Teil des Neubaugebietes „Stein-Areal“. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch überwiegend mehrgeschossigen Wohnungsbau. Im Zuge der weiteren Entwicklung des SteinAreal werden in den kommenden Jahren weitere Wohneinheiten, eine Außenstelle des Landratsamtes, zwei Schulen für insgesamt rd. 600 Schüler und ein Hotel mit rd. 140 Zimmern im direkten Umfeld angesiedelt. Das SteinCenter ist langfristig vermietet. Die Ankermieter sind der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA, der Lebensmitteldiscounter Aldi und eine Müller Drogerie.

Kaufland-Center, Ingolstadt

Das im Jahr 2011 erbaute Kaufland-Center in Ingolstadt befindet sich direkt an der stark frequentierten Ausfallstraße B 13 (Münchener Straße) im südlichen Stadtbereich. Ingolstadt ist mit rd. 135.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Bayern und verfügt über eine kaufkräftige und wachsende Bevölkerung. Das gut integrierte Center ist Teil einer leistungsstarken Fachmarkt-Agglomeration entlang der Münchener Straße. Westlich angrenzend befinden sich neben Gewerbebetrieben überwiegend mehrgeschossige Wohnungsbaustrukturen.

Seewinkel Center, Poing bei München

Das „Seewinkel Center“ wurde im Jahr 2015 erbaut. Es befindet sich in der stark wachsenden Gemeinde Poing im Osten Münchens. Das Center ist in ein Neubaugebiet integriert. Östlich schließen die Grundschule Poing und ein Kindergarten an. Im Süden dominieren Reihen- und Stadthäuser sowie moderater Geschoßwohnungsbau. Unmittelbar nördlich angrenzend entsteht in den kommenden Jahren neuer Wohnraum für bis zu 4.000 Menschen. Zu den Ankermietern des nahversorgungsorientierten Centers zählen der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA, eine dm Drogerie und der Tierfachmarkt „Das Futterhaus“.

Sozioökonomische Eckdaten der Investitionsstandorte

(Quelle: bulwiengesa AG)

| | Freising | Ingolstadt | Poing |
|--|----------|------------|---------|
| Bevölkerung 31.12.2017 | 48.318 | 135.244 | 15.652 |
| Bevölkerungsentwicklung 2011-2017 | + 8,0% | + 7,3% | + 15,9% |
| Bevölkerungsprognose 2017-2030 | + 3,1% | + 4,0% | + 16,5% |
| Arbeitslosenquote 2018 | 2,2%* | 3,3% | 2,1%* |
| Kaufkraftkennziffer 2018 (Deutschland=100) | 113,4 | 113,5 | 127,6 |

* Landkreis



Seewinkel Center – Gebäudeteil mit Mietbereich EDEKA

Kaufpreis/Wertgutachten

Der Kaufpreis für die drei Objekte des Oberbayern-Portfolios beträgt in Summe € 74.800.000. Die für die Objekte eingeholten Wertgutachten ermitteln für das Oberbayern-Portfolio einen Verkehrs- bzw. Marktwert von in Summe € 75.000.000.

Beteiligungshöhe und Abwicklung

Die Mindestbeteiligung beträgt € 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. Zusätzlich wird zur Zeichnungssumme ein Agio von 5 % erhoben. Der Anleger schließt als Treugeber mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „KVG“ oder „ILG KVG“) einen Treuhandvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu halten. Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhandvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5 % Agio sofort zur Zahlung fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Ausschüttung

Die Anleger erhalten in den Jahren 2020 bis 2034 prognosegemäß eine Ausschüttung von 4,50 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2028 eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2019 wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 2,00 % p.a. geleistet. Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus der Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5% Agio)¹⁾

| unterstellter Beitritt 31.12.19 | | | persönlicher Steuersatz: 30,00 % zzgl. 5,5% Solidari- tätzuschlag bis 2034 | | |
|---|---|--|---|---|----------------|
| | Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+) | steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-) | Steuer- zahlung (-) erstat- tung(+) | Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) | |
| Jahr | in € | in € | in € | in € | |
| Initialphase | 2019 | -105.000 | 0 | 0 | -105.000 |
| Bewirtschaftungsphase | 2020 | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| | 2021 | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| | 2022 | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| | 2023 | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| | 2024 | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| | 2025 | 4.500 | 349 | -110 | 4.390 |
| | 2026 | 4.500 | 2.798 | -886 | 3.614 |
| | 2027 | 4.500 | 2.776 | -879 | 3.621 |
| | 2028 | 1.000 | 1.688 | -534 | 466 |
| | 2029 | 4.500 | 1.745 | -552 | 3.948 |
| | 2030 | 4.500 | 945 | -299 | 4.201 |
| | 2031 | 4.500 | 1.960 | -620 | 3.880 |
| | 2032 | 4.500 | 2.050 | -649 | 3.851 |
| 2033 | 4.500 | 1.251 | -396 | 4.104 | |
| 2034 | 4.500 | 2.132 | -675 | 3.825 | |
| | 2019–2034 | 64.000 | 17.695 | -5.600 | 58.400 |
| Liquiditätszufluss aus Veräußerung | 2034 | 106.380 | 0 | 0 | 106.380 |
| = Liquiditätszufluss | 2020–2034 | 170.380 | | -5.600 | 164.780 |
| - Effektiver Kapitaleinsatz | | -105.000 | | 0 | -105.000 |
| = Vermögenszuwachs | 2019–2034 | 65.380 | | -5.600 | 59.780 |

1) Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

PRESSE ÜBER ILG

manager magazin:

„Es gibt Perlen, die über Jahre für ihre Anleger solide Erträge erwirtschaftet haben. Beispiel: die ILG aus München“

Handelsblatt:

„...auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

Immobilienzeitung:

„ILG ... kauft höchstselektiv Fachmarktzentren an strategischen Standorten, erzielt für seine Anleger beste Ergebnisse und gilt auch unter Wettbewerbern als höchst seriös“

Euro am Sonntag:

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

Fondsbrief

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren.“

kapitalmarkt intern

„...im Bereich Handelsimmobilien eine herausragende Stellung“

Immobilienwirtschaft

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Euro am Sonntag

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

Fondsbrief

„ILG ist ein absoluter Spezialist für Einzelhandelsimmobilien.“

Frankfurter Allgemeine Zeitung

„...einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

Die Welt

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

SICHERHEIT DURCH:

| | |
|---|--|
| ✓ | Strategische Handelsimmobilie Die Immobilien des Oberbayern-Portfolios fallen aufgrund ihrer Größe und Lage unter die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung. Strategische Handelsimmobilien dieser Art werden aufgrund planungsrechtlicher Beschränkungen nur sehr selten genehmigt. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition. |
| ✓ | Hochattraktive Standorte Alle Objektstandorte weisen sehr attraktive sozioökonomische Rahmendaten auf. Poing und Freising profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München und ihrer starken Anziehungskraft für Menschen und Arbeitgeber. Ingolstadt ist Anziehungspunkt für industrielle Leitbranchen und zeichnet sich durch eine wachsende und kaufkräftige Bevölkerung aus. |
| ✓ | Hervorragende Lagen Alle Objekte zeichnen sich durch sehr gut integrierte Lagen aus. In Freising und Poing werden im direkten Umfeld der Objekte umfangreiche Neubaumaßnahmen im wohnlichen und gewerblichen Bereich durchgeführt. Das Objekt in Ingolstadt liegt direkt an einer stark frequentierten Ausfallstraße und ist Teil einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration. |
| ✓ | Objektqualität und -alter Alle Objekte konnten sich trotz ihres jungen Alters bereits erfolgreich als Einzelhandelsstandorte etablieren. Die Gebäude und technischen Anlagen befinden sich gemäß den mit der technischen Ankaufsprüfung beauftragten Sachverständigen in einem guten und gepflegten Zustand. |
| ✓ | Attraktive Vermietung Alle Objekte sind langfristig an nahversorgungsorientierte, bonitätsstarke Ankermieter vermietet. Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt 12,5 Jahre. |
| ✓ | Günstiges Finanzierungsverhältnis Rund 55 % der Investition werden über Eigenkapital, rund 44 % über Fremdkapital und rd. 1 % über Mietüberschüsse 2019 finanziert. |
| ✓ | Solide Finanzierung Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wurde ausschließlich in Euro und langfristig zu attraktiven Konditionen vertraglich fixiert. |
| ✓ | Inflationsschutz Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei. |
| ✓ | Fairer Kaufpreis Unabhängige Wertgutachten bestätigen den Kaufpreis für das Portfolio. |
| ✓ | Rücklagen für Instandhaltung und Mietausfall Die Prognoserechnung sieht Rücklagen von rd. € 3.362.000 (davon rd. € 1.607.000 für Instandhaltung und rd. € 1.755.000 für Revitalisierung) über die Prognoseperiode vor. Aus den Mietverträgen ergibt sich zusätzlich eine teilweise Umlagefähigkeit für Instandhaltungsaufwendungen. In der Prognoserechnung ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0% der Jahresnettokaltmiete (rd. € 1.126.000 über die Prognoseperiode) berücksichtigt. |
| ✓ | 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 Fondsanbieter Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie ist spezialisiert auf großflächige, strategische Einzelhandelsimmobilien. |



SteinCenter – Innenansicht Mieter EDEKA

Anbieter

Der Fonds wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH initiiert und verwaltet. Die ILG KVG besitzt die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der ILG Unternehmensgruppe. Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland. Die ILG ist Spezialist für großflächige Handelsimmobilien. In diesem Segment verfügt sie über mehr als 35 Jahre Investitions- und Managementenerfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 41 Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen

von rund € 1 Mrd. und einem Eigenkapital von rd. € 540 Mio. aufgelegt und erfolgreich platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden von der ILG verwaltet. Die ILG verwaltet derzeit rund 880.000 m² Gewerbefläche in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 42 ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Sie verwahrt die Vermögensgegenstände des Fonds und überwacht den Zahlungsverkehr über die gesamte Fondslaufzeit.

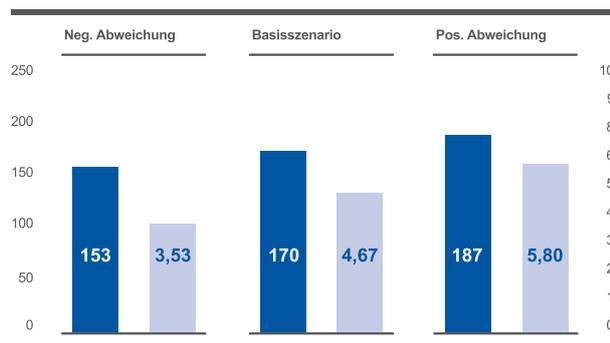
Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2019 (Prognose)

| Aggregation (Fonds KG und Objekt KG) | T€ | in % der Gesamtkosten |
|--|---------------|--------------------------|
| Mittelverwendung | | |
| Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten | 72.121 | 89,6 |
| Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr) | 6.157 | 7,7 |
| Finanzierungskosten | 921 | 1,1 |
| Laufende Kosten | 168 | 0,2 |
| Ausschüttungen (bis 31.12.2019) | 250 | 0,3 |
| Liquiditätsreserve | 858 | 1,1 |
| Gesamtinvestition | 80.475 | 100,0 |
| Finanzierung | | |
| Gesellschaftskapital | 42.402 | 52,7 |
| Abwicklungsgebühr/Agio | 2.120 | 2,6 |
| Fremdkapital | 35.468 | 44,1 |
| Mietüberschuss 2019 | 484 | 0,6 |
| Gesamtfinanzierung | 80.475 | 100,0 |

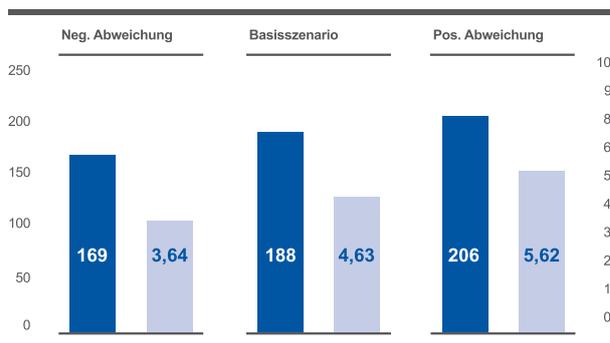
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Sensitivitätsanalyse (Prognose)

Sensitivität der Mittelrückflüsse über den Prognosezeitraum 2020 bis 2034



Sensitivität der Mittelrückflüsse über die Festlaufzeit des Fonds 2020-2038



■ Linke Skala: Gesamtmittelrückfluss vor Steuern in % des Zeichnungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag)
 ■ Rechte Skala: Ø Gesamtmittelrückfluss vor Steuern nach Kapitaleinsatz p.a. in % des Zeichnungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag)

Risiken der Beteiligung (verkürzte Auswahl)

Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung ohne garantierte Rückflüsse mit dem Risiko des Totalverlustes der Einlage inkl. Agio des Anlegers. Die Fonds KG könnte durch die nachfolgenden Risiken insolvent werden bzw. die Einlage inkl. Agio des Anlegers verloren gehen.

Der Wert der Immobilie könnte sich z.B. aufgrund ungünstiger Entwicklungen am Standort und seiner Umgebung, ungünstiger Marktentwicklungen (z.B. sinkende Kaufpreiskriterien) oder aufgrund von Beschädigungen, Baumängeln etc. negativ entwickeln.

Die Annahmen der Prognoserechnung können vom tatsächlichen Verlauf abweichen mit dem Risiko verringerter Einnahmen und/oder erhöhter Ausgaben, z.B. für Revitalisierungen oder Instandhaltungen.

Mieter können ausfallen bzw. insolvent werden. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken.

Zins und Tilgung für Fremdkapital müssen unabhängig von der Einnahmensituation geleistet werden. Desweiteren bestehen Anschlussfinanzierungsrisiken.

Rechtsstreitigkeiten sowie Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen (Gesetze, Richtlinien,

Verwaltungsanweisungen und Rechtsprechung) können sich während der Beteiligungsdauer nachteilig verändern, z.B. die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der gegenwärtigen Mindesthaltedauern.

Der Handel von Kommanditanteilen ist möglicherweise nicht oder nur zu einem verminderten Kurs mit Wertverlusten für den Anleger möglich.

Risiken der Haftung des Anlegers bei Einlagenrückgewähr, einer privaten Anteilsfinanzierung und der Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Einlage inkl. Agio) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz führen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich in dem allein maßgeblichen Verkaufsprospekt.

Die Investition in den Fonds ist für Anleger geeignet, die eine langfristige unternehmerisch geprägte Beteiligung wünschen und eine erhöhte Risikobereitschaft aufweisen. Die Investition ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des investierten Kapitals angewiesen sind, die ihre Einlage vor Ablauf der Laufzeit (siehe Seite 4 des Verkaufsprospektes) wieder zurückziehen wollen, die keine Verlustrisiken eingehen möchten oder die eine Kapitalanlage mit einer festen, regelmäßigen Verzinsung oder einem zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits feststehenden Auszahlungsbetrag wünschen.

Herausgeber
 ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Poccistraße 11
 80336 München
 T + 49 89 88 96 98 - 0
 F + 49 89 88 96 98 - 11
 info@ilg-gruppe.de
 www.ilg-gruppe.de

Überreicht durch:

Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache im Internet unter www.ilg-gruppe.de abrufen oder bei der ILG Vertriebs GmbH, Poccistraße 11, 80336 München anfordern. Stand: 26.08.2019

