

FONDSBROSCHÜRE
IMMOBILIEN-FONDS NR. 43



NAHVERSORGUNGSPORTFOLIO



Dr. Maximilian Lauerbach



Florian Lauerbach

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vorliegende Fondsbroschüre gibt Ihnen einen Überblick über den ILG Fonds Nr. 43. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einem Portfolio mit Nahversorgungsimmobilien an zukunftsfähigen Standorten zu beteiligen.

Die ILG Gruppe ist seit 40 Jahren als Investor und Asset Manager mit Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien tätig. Seit unserer Gründung im Jahr 1980 haben wir 42 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 580 Mio. Eigenkapital platziert. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von über € 1,7 Mrd. bzw. über 900.000 m² an Handelsflächen in ganz Deutschland. Investitionsfokus des ILG Fonds Nr. 43 sind Nahversorgungsimmobilien. Dieses Segment zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. In Zeiten der Corona-Pandemie verzeichnete der Bereich Nahversorgung erhebliche Umsatzzuwächse und stellte seine Krisenresistenz damit eindrucksvoll unter Beweis.

Der ILG Fonds Nr. 43 wird sich an einem Startportfolio beteiligen, welches zum Zeitpunkt der Finalisierung der Fondsbroschüre bereits Immobilien in Dortmund, Essen und Altötting kaufvertraglich sichern konnte. Das Startportfolio beschleunigt die Investition des eingeworbenen Eigenkapitals und vermittelt Ihnen einen konkreten Eindruck der Investitionsstrategie des Fonds. Im Laufe seiner bis Mitte 2022 geplanten Investitionsphase wird der Fonds bei planmäßigem Verlauf weitere Ankäufe tätigen und so ein diversifiziertes Portfolio mit langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien aufbauen.

Bei einem geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich grundsätzlich um eine langfristige Anlage. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven Erträgen sowie in Steuervorteilen, beispielsweise der nach derzeitiger Gesetzgebung möglichen steuerfreien Veräußerung nach einer 10-jährigen Haltedauer im Privatvermögen. Die ILG wird alle Objekte verwalten und Ihnen regelmäßig über die Entwicklung der Objekte und des Fonds Bericht erstatten.

Maßgeblich für eine Beteiligung am ILG Fonds Nr. 43 ist der Verkaufsprospekt. Sie finden diesen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAi) in deutscher Sprache in den Verkaufsunterlagen des Fonds oder zum Download unter www.ilg-gruppe.de.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

München, den 15.07.2021

Ihre ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach



INHALT

1.	DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE	4
2.	ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980 – 2020	6
3.	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK	8
4.	DIE ILG GRUPPE	14
4.1	Übersicht	14
4.2	Performance von ILG Fonds für Privatanleger	16
4.3	Standorte der ILG Fondsimmobilien	17
5.	DER ILG FONDS NR. 43	18
5.1	Nahversorgung in Deutschland	18
5.2	Strukturelle Vorteile des stationären Geschäftsmodells	19
5.3	Qualitätsmerkmale von Nahversorgungsimmobilien	20
5.4	Fondskonzept	22
5.5	Investitionsphase	23
5.5.1	Transaktionserfahrung der ILG	23
5.5.2	Detaillierte Ankaufsprüfung	23
5.6	Startportfolio	24
5.6.1	Wesentliche Eckdaten	24
5.6.2	Die Objekte im Detail	26
6.	TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR.....	40
6.1	Beteiligungsstruktur	40
6.2	Kaufverträge	40
7.	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)	42
7.1	Finanz- und Investitionsplanung (Prognose)	42
7.2	Finanzierung (Prognose)	44
7.3	Prognoserechnung	46
7.4	Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2037.....	50
7.5	Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)	52
7.6	Sensitivitätsanalyse (Prognose)	54
8.	RISIKOHINWEISE	55
9.	BILD- UND KARTENNACHWEIS	58

1. DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen dar. Sie kann zu finanziellen Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden. Geschlossene Immobilienfonds bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaften unterliegen der Regulierung durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Wichtige Merkmale geschlossener Immobilienfonds der ILG sind:

Hoher Anlegerschutz

Das KAGB setzt einheitliche Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung und die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds (auch: „geschlossene Investmentvermögen“). Eine unabhängige Verwahrstelle (in der Regel eine Depotbank) überwacht sämtliche Zahlungsströme über die Fondslaufzeit.

Anbieter geschlossener Immobilienfonds benötigen eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin. Voraussetzung für eine solche Zulassung sind weitreichende Erfahrungen mit dem Investitionsgegenstand und die Erfüllung diverser organisatorischer Anforderungen, insbesondere an das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft.

Attraktive Ausschüttungen

Geschlossene Immobilienfonds verfügen besonders im

derzeitigen Niedrigzinsumfeld über attraktive Ausschüttungen bezogen auf das investierte Eigenkapital. Positive steuerliche Effekte für den Anleger können sich weiterhin aus den Abschreibungen auf das Immobilienvermögen ergeben. Sie führen häufig zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

Mietverträge mit Mietern guter Bonität

Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern die Mieterträge ab. Der Aufbau eines Portfolios mit mehreren Immobilien und Mietern bewirkt zudem eine Streuung des Risikos eines Mietersausfalls. Beides trägt zur Stabilität der erzielten Mieterträge bei.

Werthaltige Sachanlage

Immobilien sind eine werthaltige Sachanlage. Ihrem Kaufpreis steht stets der Sachwert von Grund und Boden sowie des Gebäudes gegenüber. Der für eine Immobilie am Markt tatsächlich erzielbare Preis wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, wie z.B.

- einem für die gegenwärtige und alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
- dem Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort 'Reparaturstau');
- den allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



ILG Fonds Nr. 42, Kaufland in Ingolstadt (nicht Gegenstand des Angebotes)

Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis der Immobilie(n) beeinflusst in hohem Maße die erzielbare Ausschüttung des Fonds. Aus diesem Grund wird jede Fondsimmoblie vor Ankauf durch einen öffentlich bestellten und unabhängigen Sachverständigen bewertet. Der Angemessenheit des Kaufpreises wird somit geprüft.

Realistische Prognoseannahmen

Die im Zuge der Objektauswahl zu prognostizierenden Einnahmen und Ausgaben müssen von realistischen Annahmen ausgehen. Zum Beispiel ist darauf zu achten, dass

- _ die prognostizierte Mietentwicklung auf einer Inflationsrate basiert, die der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank (EZB) entspricht;
- _ der Zinssatz für eine etwaige Anschlussfinanzierung plausibel gewählt wird;
- _ Reserven für Mietausfälle, Instandhaltung, Reparaturen und die Revitalisierung der Immobilie berücksichtigt werden;
- _ der Verkaufserlös der Immobilie zum Ende der Fondslaufzeit realistisch eingeschätzt wird.

Die prognostizierten Ausschüttungen können nur bei einer realistischen Einschätzung dieser wesentlichen Kalkulationsparameter eingehalten werden.

Inflationsschutz

Die Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem Immobilieneigentum genießen durch mietvertragliche Wert-sicherungsklauseln teilweisen Inflationsschutz. Darüber hinaus besteht für den Anleger ein Vermögensschutz, da das zur Finanzierung aufgenommene Fremdkapital durch die Inflation real entwertet wird.

Aussicht auf einen attraktiven Veräußerungserlös

Gewerblich genutzte Immobilien werden typischerweise zu einem Vielfachen der Jahresmieteinnahmen gehandelt. Eine zum Beispiel durch eine Indexierung bewirkte Steigerung der Jahresmieteinnahmen kann sich daher positiv auf den zum Ende der Fondslaufzeit erzielbaren Veräußerungserlös auswirken.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist nach einer Mindest-haltefrist der Immobilie (derzeit zehn Jahre) zudem die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns möglich.

Langfristiger Anlagefokus

Geschlossene Immobilienfonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht bei prognosegemäßem Verlauf attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen, die derzeit erst nach einer Laufzeit von zehn Jahren nutzbar sind. Die Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds sind grundsätzlich übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.



ILG Fonds Nr. 42, Seewinkel Center in Poing bei München (nicht Gegenstand des Angebotes)

2. ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980-2020

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital inkl. Agio in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m ²	Anmerkung
1	Verw.-/Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft
7	Fachmarktzentrum ¹⁾	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	verkauft
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft
13	Supermarkt ¹⁾	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	verkauft
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	verkauft
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	verkauft
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	verkauft
	Nahversorgungszentrum ^{1) 2)}	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	verkauft
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	verkauft ⁵⁾
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	verkauft ⁵⁾
26	Hybrides Fachmarktzentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	verkauft ⁵⁾
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	verkauft ⁵⁾
28	Hybrides Fachmarktzentrum	Offenbach	92,0	39,0	1999	38.677	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Hybrides Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	55,8	28,7	2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 ³⁾	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 ⁴⁾	verkauft ⁵⁾
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 ⁴⁾	verkauft ⁵⁾
36	Hybrides Fachmarktzentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 ⁴⁾	
37	Hybrides Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011	45.975 ⁴⁾	
38	Hybrides Fachmarktzentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	2013 (Ü)	32.177 ⁴⁾	
39	Hybrides Fachmarktzentrum	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	2012 (Ü)	41.162 ³⁾	
40	Einkaufszentrum	Langenhagen	74,6	43,1	2013 (Ü)	47.498 ⁴⁾	
41	Einkaufszentrum	Gummersbach	92,8	53,8	2016 (Ü)	79.864 ⁴⁾	
42	Nahversorgungszentren	Freising Ingolstadt Poing	80,5	42,4	01.07.2019 (Ü)	21.479	
Gesamt			1.170,7	616,5		705.149	

1) BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

2) Privatplatzierung

3) Inklusive verpachteter Grundstücksflächen

4) Bruttogrundfläche (BGF)

5) Fonds nach erfolgtem Objektverkauf noch nicht final aufgelöst



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach (nicht Gegenstand des Angebotes)

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“



ILG Fonds Nr. 37, UeZ Unterschleißheim (nicht Gegenstand des Angebotes)

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“



ILG Fonds Nr. 42, SteinCenter in Freising (nicht Gegenstand des Angebotes)

Euro am Sonntag

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsinstitute, 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“

3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



EDEKA-Markt in Dortmund, Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



Netto-Markt in Essen, Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43

Eckdaten des Beteiligungsangebotes

Investitionsstrategie:	<ul style="list-style-type: none"> - Aufbau eines diversifizierten Portfolios an Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Ankermietern und langfristigen Mietverträgen. - Beschleunigte Investition des platzierten Eigenkapitals durch eine erste geplante Beteiligung an einem Startportfolio mit bereits kaufvertraglich erworbenen Nahversorgungsimmobilien in Essen, Dortmund und Altötting.
Geplantes Gesamtinvestitionsvolumen:	€ 61,11 Mio.; voraussichtlich ca. 10 Objekte
Investitionsphase:	Geplant bis 30.06.2022
Ausschüttung:	4,00 % p.a. ab dem 01.07.2022 Abweichend hiervon 2,00 % p.a. bis 30.06.2022 - (Investitionsphase) 1,00 % p.a. in 2031 (kalkulatorische Revitalisierungsaufwendungen)
Ausschüttungsturnus:	Monatlich, sofort beginnend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG)
Einkunftsart	Vermietung/Verpachtung, ggf. Kapitalvermögen

Nahversorgungsimmobilien - Systemrelevant für die Versorgung der Bevölkerung

Das Segment der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, zeichnet sich seit jeher durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren kontinuierlich. Mit einem Umsatzanteil von rd. 98 % findet der Handel mit Lebensmitteln vornehmlich stationär statt. Dies hat sich auch während der Corona-Pandemie nicht wesentlich verändert.

Kunden profitieren von kurzen Wegen zum lokalen Nahversorger und der Möglichkeit zur haptischen Wahrnehmung von Lebensmitteln vor Ort. Die führenden deutschen Lebensmitteleinzelhändler besitzen die Fähigkeit, veränderten Kundenbedürfnissen durch Anpassung ihrer Ladenkonzepte und Warensortimente gerecht zu werden.

In Zeiten der Corona-Pandemie verzeichnet der von den öffentlichen Schließungen ausgenommene Lebensmitteleinzelhandel Rekordumsätze. Der Lebensmitteleinzelhandel stellt in diesen Zeiten die Grundversorgung der Bevölkerung sicher und wird von Politik und Verwaltung für systemrelevant erklärt.

Fondskonzept

Der Fonds baut bei plangerechtem Verlauf ein risikogemischtes Portfolio an langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Ankermietern aus dem Lebensmittelbereich auf. Er investiert nach den folgenden Kriterien:



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)

Bonitätsstarke Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel

- Jedes Objekt verfügt über einen Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich (zum Beispiel EDEKA, Rewe, Lidl, Aldi, Netto).
- Jeder Ankermieter verfügt über eine gute Bonität.

Risikodiversifikation nach Standorten, Objekten, Mietern und Banken

- Regionale Streuung der Investitionsstandorte.
- Verteilung der Gesamtmieteinnahmen auf eine Mehrzahl unterschiedlicher Mieter und Mietverträge.
- Zeitliche Staffelung der Mietvertragsausläufe.
- Einsatz unterschiedlicher Finanzierungspartner (Banken) für die objektbezogenen Finanzierungen.
- Investition in verschiedene Typen an Nahversorgungsobjekten (bspw. Discounter, Vollsortimenter, Nahversorgungszentren).

Stabilität durch Standortqualität und langfristige Mietverträge

- Jeder Standort verfügt über ein ausreichendes Kaufkraftpotential, um den erfolgreichen Betrieb eines Nahversorgers zu gewährleisten (bspw. durch die vorhandene Kaufkraft oder ein positives Bevölkerungswachstum).
- Die Ankermieter jedes Objekts haben sich durch den Mietvertrag langfristig an den Standort gebunden.

Zur Beschleunigung der Investition des platzierten Eigenkapitals beteiligt sich der Fonds über den Erwerb eines 89,9%igen Mehrheitsanteils plangemäß an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG mit einem kaufvertraglich bereits gesicherten Immobilien-Portfolio mit Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting (vgl. Abschnitt 5.6). Zwei weitere, langfristig vermietete Nahversorgungsimmobilien in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen befinden sich bei Redaktionsschluss dieser Fondsbroschüre zum Stichtag 15.06.2021 in fortgeschrittener Ankaufsprüfung. Sie werden im Fall einer erfolgreichen Beurkundung mit der vorgenannten Gesellschaft erworben. Die weiteren Ankäufe bis zur vollständigen Investition des platzierten Eigenkapitals wird der ILG Fonds Nr. 43 im Laufe der sich anschließenden Investitionsphase über die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG abwickeln, an welcher der Fonds eine Beteiligung i.H.v. rd. 100 % hält. Die Investitionsphase endet plangemäß zum 30.06.2022. Rund 30 % des geplanten Investitionsvolumens sind durch die Investition des ILG Fonds Nr. 43 in das Startportfolio abgedeckt. Die verbleibenden 70 % werden durch noch nicht feststehende Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase getätigt.

Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 43 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

3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen.

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“). Die Fonds KG hat als Gesellschaft eine feste Laufzeit (vgl. Abschnitt 6.1 Beteiligungsstruktur).

Kaufpreis / Wertgutachten

Für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile werden die zum 15.06.2021 kaufvertraglich erworbenen Immobilien der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG mit € 15,85 Mio. (100 %) bzw. dem 19,84-fachen der Jahresnettomiete bewertet. Die für die Objekte eingeholten Wertgutachten ermitteln für das Startportfolio einen Verkehrs- bzw. Marktwert von in Summe € 15,90 Mio., was dem 19,91-fachen der Jahresnettomiete entspricht. Die Kaufpreise der weiteren in der Investitionsphase des Fonds noch zu erwerbenden Immobilien werden vor Ankauf ebenfalls durch Wertgutachten unabhängiger, öffentlich vereidigter Sachverständiger überprüft.

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 gründen 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 für den Treuhänder (und damit mittelbar für den Anleger) eingetragen.

Ausschüttung

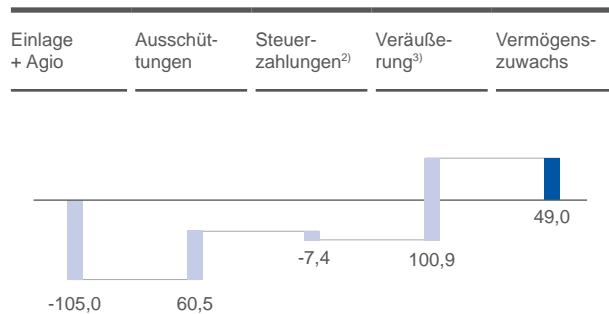
Die Anleger erhalten ab dem 01.07.2022 bis zum Jahr 2037 prognosegemäß eine Ausschüttung von 4,00 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2031 eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum 30.06.2022 (Ende der Investitionsphase) wird eine zeitanteilige Ausschüttung von 2,00 % p.a. geleistet.

Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

Steuerliche Ergebnisse

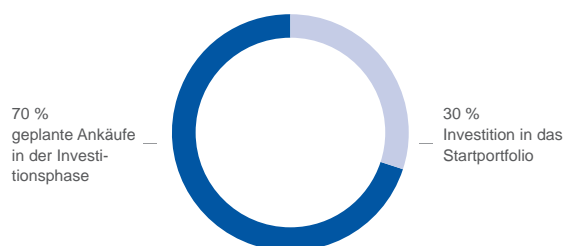
Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus der Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2021 – 2037 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€ 100 (zzgl. 5 % Agio) ¹⁾



¹⁾ Beitritt 30.09.2021, Laufzeit bis 31.12.2037.
²⁾ Angenommener persönlicher Steuersatz 30%.
³⁾ Basis-Szenario.
 EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Verteilung der Investition beim ILG Fonds Nr. 43



Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 43





EDEKA-Markt in Dortmund
Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43

Netto-Markt in Essen
Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43

Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting
Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 43

Startportfolio

Standorte	<ul style="list-style-type: none"> - EDEKA-Markt, Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund - Netto-Markt, Heßlerstraße 9, 45329 Essen - Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt, Mühldorfer Straße 60, 84503 Altötting
Objekttyp	3 x Nahversorger
Jahresnettomiete	€ 798.704
Kaufpreis (100 %)	€ 15,85 Mio.
Verkehrs- / Marktwert	€ 15,90 Mio.
Kaufpreisfaktor	19,84-fache der Jahresnettomiete (5,04 % Ankaufsrendite)
Grundstücksgröße	17.565 m ²
Mietfläche	5.745 m ²
Ø Miete pro m ² und Monat	€ 11,59
Vermietungsstand	100 %
Stellplätze	217
Mietvertragsrestlaufzeit (gewichtet mit Jahresnettomiete; gerechnet ab 01.10.2021)	rd. 10,8 Jahre
Investitionsbegründung	<ul style="list-style-type: none"> - Portfolio bestehend aus 3 Nahversorgern mit bonitätsstarken Ankermietern und langfristigen Mietverträgen. - Die Objekte in Dortmund, Essen und Altötting befinden sich in integrierten Lagen an Standorten mit wachsenden Bevölkerungsprognosen. - Die Objekte in Dortmund, Essen und Altötting konnten sich nachweisbar als Nahversorgungsstandorte etablieren, bspw. durch vorzeitige Vertragsverlängerung des Bestandsmieters (Dortmund) oder eine durchgängige Vermietungshistorie im Nahversorgungsbereich (Essen & Altötting).

3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

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 Handelsimmobilien. In diesem Segment verfügt sie über mehr als 40 Jahre Investitions- und Managementenerfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 42 Publikumsfonds mit einem Eigenkapital von rd. €580 Mio. erfolgreich aufgelegt und platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden von der ILG verwaltet. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von über € 1,7 Mrd. bzw. über 900.000 m² an Handelsflächen in ganz Deutschland.

Die ILG besitzt einen über Jahrzehnte gewachsenen Zugang zu geeigneten Investitionsobjekten im Bereich Nahversorgung und verfügt über eine umfassende Transaktionserfahrung. Das realisierte Transaktionsvolumen lag in den vergangenen Jahren stets zwischen €200 bis €300 Mio. p.a.

Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 43 ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Sie verwahrt die Vermögensgegenstände des Fonds und überwacht den Zahlungsverkehr über die gesamte Fondslaufzeit.

Investition und Finanzierung

Die auf die Fonds KG im Prognoseszenario entfallenden Investitionskosten belaufen sich auf €61.113.150. Diese werden prognosegemäß mit 61,8% Eigenmitteln (€35.942.000 Gesellschaftskapital zzgl. €1.797.000 Agio) und mit 38,2% anteiligen Fremdmitteln (€23.374.150) finanziert.

Das Gesellschaftskapital kann auf maximal €40.002.000 erhöht werden.

Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2021 (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und Objekt KG)	T€	in % der Gesamtkosten
Mittelverwendung		
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	53.544	87,6
Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)	5.160	8,4
Finanzierungskosten	375	0,6
Laufende Kosten	177	0,3
Ausschüttungen	324	0,5
Liquiditätsreserve	1.534	2,5
Gesamtinvestition	61.113	100,0
Finanzierung		
Gesellschaftskapital	35.942	58,8
Abwicklungsgebühr/Agio	1.797	2,9
Fremdkapital	23.374	38,2
Gesamtfinanzierung	61.113	100,0

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Sicherheit durch

✓	Systemrelevante Assetklasse	Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebensmitteln zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Die hohe Stabilität und gesellschaftspolitische Bedeutung der Nahversorgung wird in Krisenzeiten besonders deutlich. In Zeiten der Corona-Pandemie stellt der Lebensmitteleinzelhandel die Grundversorgung der Bevölkerung sicher und wird von Politik und Verwaltung als systemrelevant erklärt.
✓	Gesichertes Startportfolio	Der Fonds beteiligt sich plangemäß an einem Startportfolio mit dort bereits kaufvertraglich erworbenen Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting. Das Startportfolio beschleunigt die Investition des platzierten Eigenkapitals und vermittelt einen konkreten Eindruck der Investitionsstrategie des Fonds.
✓	Diversifiziertes Immobilien-Portfolio	Der Fonds baut im Laufe seiner Investitionsphase plangemäß ein Portfolio mit mehreren Nahversorgungsimmobilien auf. Die Verteilung des Fonds-Cash Flows auf eine Mehrzahl an Objekten, Mietern und Standorten führt zu risikoreduzierenden Diversifikationseffekten.
✓	Attraktive Vermietung	Jedes Objekt ist plangemäß langfristig an einen nahversorgungsorientierten, bonitätsstarken Ankermieter vermietet.
✓	Günstiges Finanzierungsverhältnis	Rund 62 % der Investition werden über Eigenkapital, rund 38 % über Fremdkapital finanziert.
✓	Solide Finanzierung	Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wird ausschließlich in Euro und langfristig vertraglich fixiert.
✓	Inflationsschutz	Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei.
✓	Fairer Kaufpreis	Unabhängige Wertgutachten bestätigen die bezahlten Kaufpreise.
✓	Rücklagen für Instandhaltung und Mietausfall	Die Prognoserechnung sieht Rücklagen von rd. €2.580.000 für Instandhaltung und für Revitalisierungen über die Prognoseperiode vor. Aus den Mietverträgen ergibt sich zusätzlich eine teilweise Umlagefähigkeit für Instandhaltungsaufwendungen. In der Prognoserechnung ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 1,0 % der Jahresnettokaltmiete (rd. € 423.000 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 zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland.

4. DIE ILG GRUPPE

4.1 ÜBERSICHT

Führender Partner für Immobilien-Investoren

Seit 1980 konzipiert und verwaltet die ILG Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsiniciatoren in Deutschland. Seit ihrer Gründung hat die ILG 42 Fonds für Privatanleger und 3 institutionelle Fonds aufgelegt und erfolgreich platziert. Die ILG verwaltet derzeit Immobilien im Wert von rund € 1,7 Mrd. (sog. Assets under Management).

Umfangreiche Erfahrung mit Einzelhandelsinvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG ist auf nahversorgungsorientierte Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert. In diesem Segment verfügt sie über eine jahrzehntelang gewachsene Immobilienkompetenz, ein weitreichendes Netzwerk zu allen bedeutenden Mietern und einen hervorragenden Zugang zu Investitionsmöglichkeiten.

Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Hierzu muss die Immobilie gemeinsam mit ihren Mietern in der Lage sein, sich in ihrem Einzugsgebiet etablieren zu können. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung müssen langfristig ausreichend Nachfrage sicherstellen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Ziel ist es, den Anlegern eine Investition mit attraktivem Rendite-/Risikoprofil anzubieten.

Über € 1 Mrd. an Eigenkapital platziert

Im Vertrieb kann die ILG auf ein über Jahrzehnte gewachsenes Vertriebsnetzwerk zurückgreifen. An den bisher initiierten und stets erfolgreich platzierten ILG-Fonds haben sich rd. 11.000 Anleger mit über € 1,2 Mrd. Eigenkapital beteiligt, davon rd. € 580 Mio. in Publikumsfonds. Die Quote der Wiederzeichner bei der ILG ist hoch.

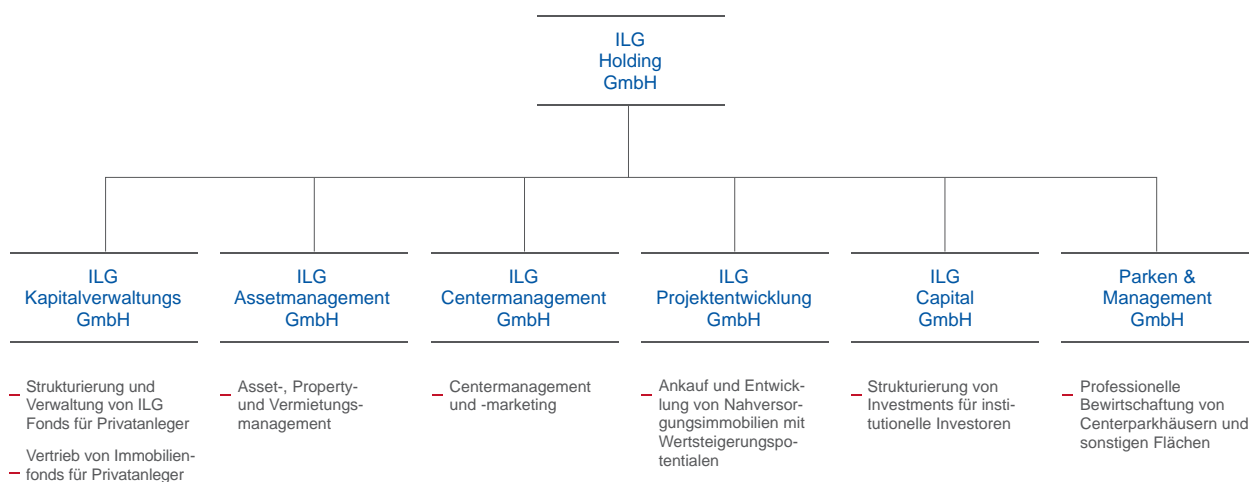
Erfahrener Partner im Asset Management

Die Verwaltung der Fondsimmobilien gehört zum Kerngeschäft der ILG. Eine engagierte, sorgfältige Verwaltung und eine straffe Kostenkontrolle sind wesentlich für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von ILG Fonds derzeit gehaltenen Objekte beläuft sich auf rd. 900.000 m². Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider. Der durchschnittliche Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Die ILG-Gruppe erbringt alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition und -verkauf, Fondsvertrieb sowie Fonds-, Asset-, Center- und Parkraummanagement aus einer Hand. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, das Ertragspotential einer Immobilie bestmöglich zu erschließen und das Risiko von Fehlentwicklungen konsequent zu steuern.

Unternehmensstruktur



45

AUFGELEGTE UND
PLATZIERTE FONDS ¹⁾

RD. 11.000

BETREUTE INVESTOREN

41 JAHRE

ERFAHRUNG MIT IMMOBILIENINVESTMENTS

900.000 m²

VERWALTETE FLÄCHEN ¹⁾

€ 1,7 MRD.

ASSETS UNDER MANAGEMENT ¹⁾

€ 2 MRD.

INVESTITIONSVOLUMEN IN
IMMOBILIEN ¹⁾

ÜBER

€ 1,2 MRD.

PLATZIERTES
EIGENKAPITAL
(INKL. AGIO) ¹⁾

¹⁾ Inklusive institutioneller ILG Fonds

4. DIE ILG GRUPPE

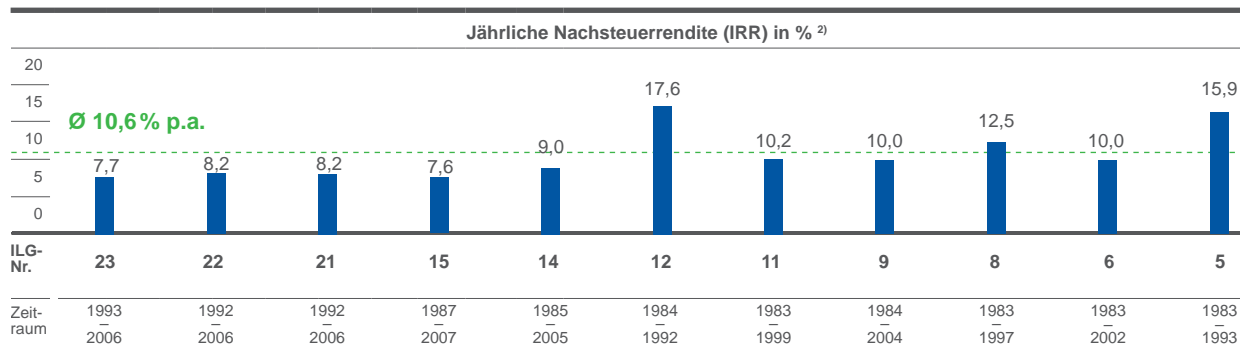
4.2 PERFORMANCE VON ILG FONDS FÜR PRIVATANLEGER

Die ILG Gruppe hat seit ihrer Gründung im Jahr 1980 42 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 580 Mio. Eigenkapital platziert. Die Konzeption der Fonds soll ein attraktives Rendite-/Risiko-Verhältnis gewährleisten. Konservative Prognoseansätze sollen dazu beitragen, dass die gesteckten Ziele langfristig erreicht werden. Die Qualität eines Fondanbieters zeigt sich danach in den Ergebnissen

seiner bereits aufgelösten Fonds und der Performance seiner Bestandsfonds.

Die ILG hat zwischenzeitlich 22 Fonds nach erfolgter Veräußerung der Immobilien wieder aufgelöst. Die durchschnittliche Nachsteuerrendite der 11 bereits aufgelösten ILG Fonds mit Handelsimmobilien beläuft sich auf 10,6% p.a.

Performance aufgelöster ILG Publikumsfonds mit Handelsimmobilien¹⁾



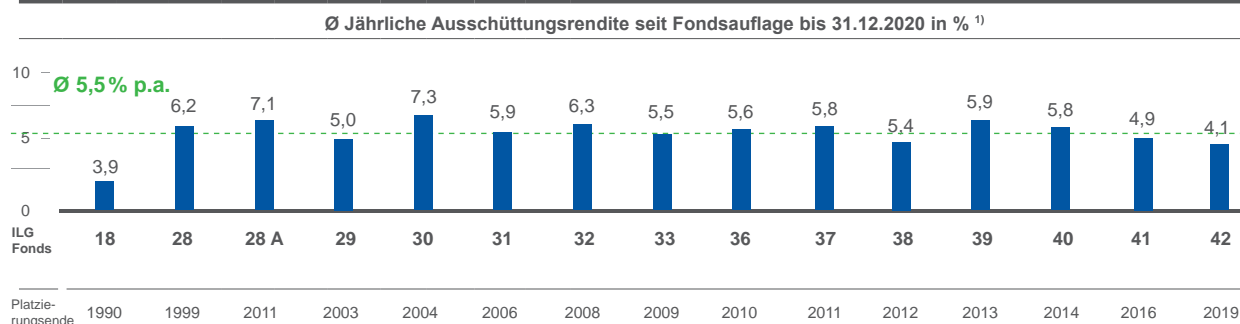
1) Betrachtung mit Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer. Liquidationen inkl. ILG Fonds Nr. 12 (Zentrallager für Handelsunternehmen co op AG) ohne die ILG Fonds Nr. 7, 13, Biederitz (aufgrund des Einflusses der individuellen Fremdfinanzierung auf Anlegerebene keine Nachsteuerrenditen ermittelbar) sowie der ILG Fonds Nr. 24, 25, 26, 27 (noch in Auflösung befindlich).

2) Die Nachsteuerrendite (IRR) gibt die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebundenen Kapitals p.a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an.

Die ILG verwaltet aktuell ein Portfolio aus 14 Publikumsfonds sowie eine stille Gesellschaft (ILG Fonds Nr. 28A) mit Handelsimmobilien. Diese Fonds generierten zwischen dem Ende ihrer Platzierungsphase und dem 31.12.2020 eine

durchschnittliche Ausschüttungsrendite auf das investierte Eigenkapital (ohne Agio) von rd. 5,5% p.a. Seit dem ILG Fonds Nr. 31 werden die Ausschüttungen der ILG Publikumsfonds monatlich zur Ausschüttung gebracht.

Performance laufender ILG Publikumsfonds mit Handelsimmobilien



1) Vor Steuern

Wichtiger Hinweis: Frühere Wertentwicklungen anderer ILG Publikumsfonds sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des geplanten Portfolios des ILG Fonds Nr. 43.

4.3 STANDORTE DER ILG FONDSIMMOBILIEN



Quelle: ILG Gruppe

5. DER ILG FONDS NR. 43

5.1 NAHVERSORGUNG IN DEUTSCHLAND

Systemrelevant für die Versorgung der Bevölkerung

Nahversorgung bezeichnet die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes (Lebensmittel, Drogeriewaren, Gesundheits- und soziale Dienstleistungen) im nahen Wohnumfeld. Der Lebensmitteleinzelhandel stellt dabei den größten Teil der Nahversorgung dar.

Der Lebensmitteleinzelhandel zeichnet sich seit jeher durch eine besondere Stabilität aus. Wesentliche Treiber dieser Stabilität sind das anhaltend hohe Beschäftigungsniveau und die in Deutschland vorhandenen sozialen Sicherungssysteme. Sie gewährleisten eine weitgehend konjunkturunabhängige und stabile Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes.

Der Lebensmitteleinzelhandel verzeichnet seit Jahren wachsende Umsatzzahlen. Die gegenwärtige Corona-Pandemie brachte der Branche eine Sonderkonjunktur. Lebensmittelhändler stellten während der öffentlichen Schließungen die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicher. Sie waren während der Corona-Pandemie durchgehend geöffnet.

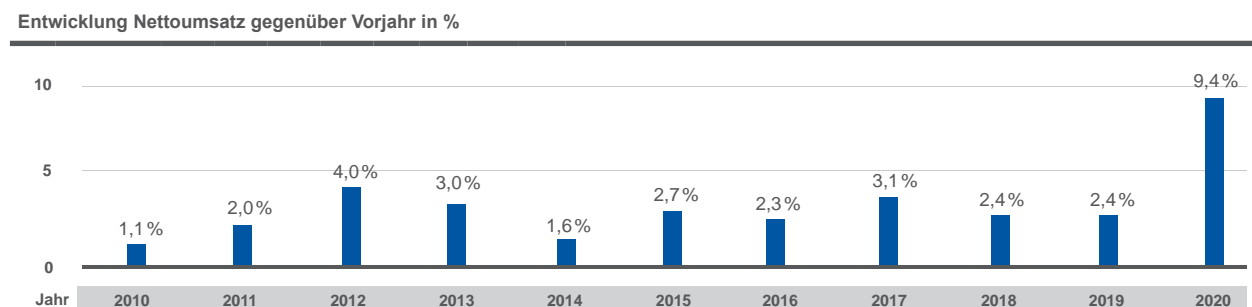
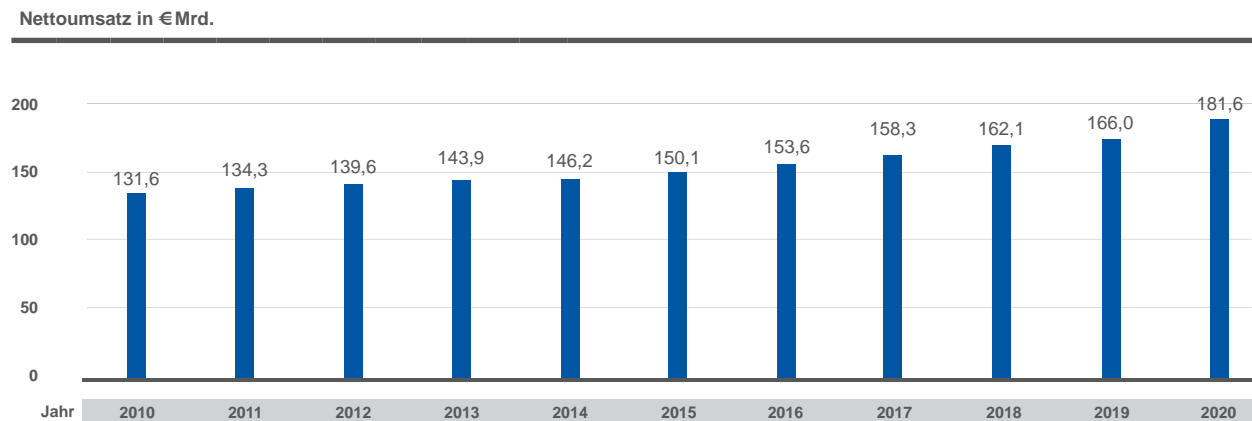
Sie profitierten von den sogenannten Hamsterkäufen und Home-Office-Regelungen. Wer von zu Hause aus arbeitete, entdeckte oftmals das heimische Kochen für sich und steigerte seine Ausgaben für Lebensmittel im nahegelegenen Supermarkt. Diese Entwicklungen bescherten dem Lebensmitteleinzelhandel ein Umsatzplus von 9,4 % gegenüber dem Vorjahr und somit ein Rekordjahr 2020.

Verwaltung und Politik unterstrichen die gesellschaftspolitische Bedeutung der örtlichen Nahversorgung während der Corona-Pandemie. Sie zählten Einrichtungen der wohnortnahen Grundversorgung zu den besonders schützenswerten und damit systemrelevanten Bereichen der Daseinsvorsorge.

Geringe Betroffenheit von E-Commerce

Der Handel mit Lebensmitteln ist vom E-Commerce weitestgehend unbeeinflusst und findet vornehmlich stationär statt. Dies änderte sich auch durch die Corona-Pandemie nicht. Der stationär, d.h. in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil lag im Jahr 2020 demnach bei knapp 98 %.

Nettoumsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland 2010 bis 2020



Quelle: EHI Retail Institute, eigene Berechnungen.

5.2 STRUKTURELLE VORTEILE DES STATIONÄREN GESCHÄFTSMODELLS

Die positive Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und dessen Resistenz gegenüber dem E-Commerce ist auf strukturelle Besonderheiten des Geschäftsmodells zurückzuführen:

Gute Erreichbarkeit

Kurze Wege zum örtlichen Nahversorger und dessen in der Regel gute verkehrstechnische Anbindung ermöglichen die bequeme und unverzügliche Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. So geben 87,5 % der Verbraucher an, für den täglichen Einkauf immer ein Geschäft in der Nähe zu finden (Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel, 2020, 2021).

Erlebbarer Einkauf

Der Einkauf im Geschäft bietet die Möglichkeit zur haptischen Wahrnehmung der Angebote und macht Frische erlebbar.

Marktverteidigende Margenstruktur

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel zeichnet sich seit jeher durch eine hohe Wettbewerbsintensität und daraus resultierend geringe Margen aus. In einer Branche mit niedrigen Margen sind die Kosten oftmals der Schlüssel zur Sicherstellung der Preisakzeptanz der Kunden. Digitale Konzepte im Lebensmittelhandel haben aufgrund hoher Investitionen in Technologie, Robotik und Logistik höhere Abschreibungen zu verzeichnen als ihre stationäre Konkurrenz. Übersteigen diese die Kostenvorteile aufgrund gesparter Mieten und Personal für die Bewirtschaftung stationärer Geschäfte, sind digitale Lebensmitteleinzelhändler weniger profitabel als ihre klassische, stationäre Konkurrenz. Ihre Verbreitung und ihr langfristig erfolgreicher Betrieb werden entsprechend erschwert.

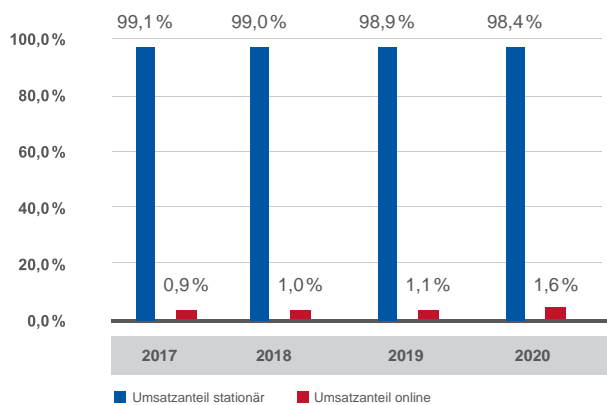


Wartende Kunden vor Nahversorger während der Corona-Pandemie

Hohe Innovationskraft deutscher Einzelhändler

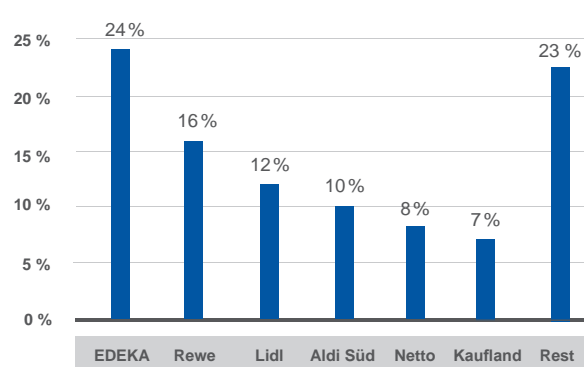
Veränderte Kundenbedürfnisse erwiesen sich in der Vergangenheit als Treiber der Innovationskraft des deutschen Lebensmitteleinzelhandels. Der Handel konnte der aktuellen Kundennachfrage (bspw. in Folge der demographischen Entwicklung, der Verbreitung vegetarischer/vegane Ernährung oder eines generell erhöhten Qualitätsbewusstseins) durch die Anpassung von Warensortimenten und Ladenkonzepten stets entsprechen. Die erzielten Gewinne wurden zudem konsequent in die Modernisierung von Ladenflächen und operative Optimierungen (insbesondere der Einkaufs-, Logistik- und IT-Infrastruktur) investiert.

Entwicklung des Online-Anteils im Lebensmitteleinzelhandel
Deutschland 2017 bis 2020



Quelle: Handelsverband Deutschland, 2021.

Marktanteile der Lebensmittelhändler
in Deutschland 2019



Quelle: handelsdaten.de, EHI Retail Institute, PMA 2021.

5. DER ILG FONDS NR. 43

5.3 QUALITÄTSMERKMALE VON NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN



Bonitätsstarke Ankermieter

Die Ankermieter aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel verfügen in der Regel über eine gute Bonität und erhebliche Substanz. EDEKA, Rewe, Lidl, Aldi Süd und Netto verfügen in Summe über einen Marktanteil von 70 %.



Stabiles Geschäftsmodell

Die Nahversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Der stationär in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil liegt bei rd. 98 %.



Positive Mietentwicklung

Die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel steigen. In 2020 lag die Durchschnittsmiete in diesem Segment bei € 15,6 pro m² und Monat.



Langfristige Mietverträge

Die großen filialisierenden Händler sichern sich gute Standorte dauerhaft. Die Mietverträge werden in der Regel mit einer langen Festlaufzeit abgeschlossen; die Indexierung der Mietzahlungen bietet einen teilweisen Schutz vor Inflation.



Hohe Investitionen der Mieter

Mieter aus dem Nahversorgungsbereich tätigen hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche. Teilweise wird der Mietgegenstand zudem durch einen selbstständigen Kaufmann bewirtschaftet.



Standortkontinuität der Mieter

Mieter aus dem Nahversorgungsbereich halten in der Regel lange an einem Standort fest. Mit einer zunehmenden Verweildauer steigt ihr Bekanntheitsgrad im Einzugsgebiet und festigt sich die Kundenbeziehung.



Schutz vor Konkurrenzobjekten

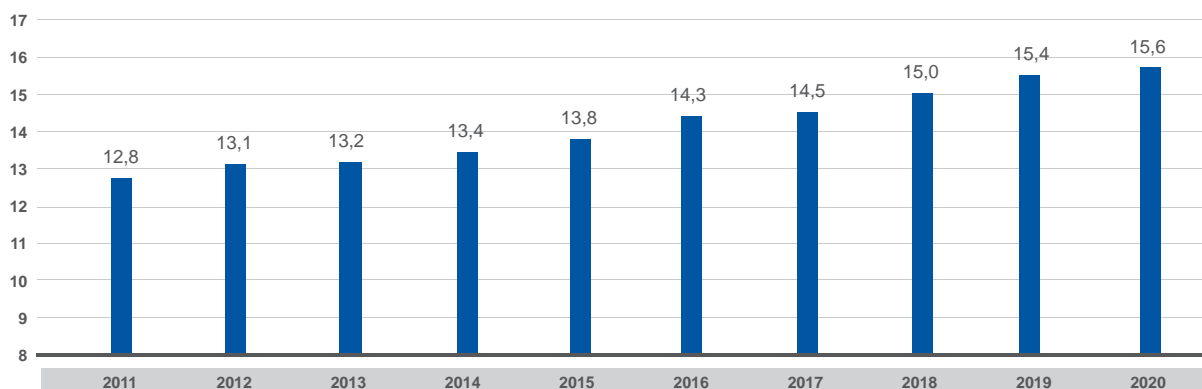
Das restriktive deutsche Baurecht für Einzelhandelsimmobilien mit 800 m² Verkaufsfläche und mehr beschränkt vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Dies schützt großflächige Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort.



Liquider Investmentmarkt

Das hohe Transaktionsvolumen und die anhaltende Nachfrage machen Nahversorgungsimmobiliien zu einem gut und flexibel handelbaren Vermögensgegenstand. Das Transaktionsvolumen im Bereich Einzelhandel lag im Zeitraum 2012 bis 2020 bei durchschnittlich rd. € 11,3 Mrd. pro Jahr (Quelle: CBRE).

Mieten im Lebensmitteleinzelhandel Deutschland in € pro m² und Monat



Quelle: Property Markt Analysis (PMA), 2021

1,6 %

E-COMMERCE-ANTEIL
AM GESAMTUMSATZ
IN 2020

€ 15,6

DURCHSCHNITTSMIETE
PRO M² UND MONAT
IM LEBENSMITTEL-
EINZELHANDEL IN 2020

9,4 %

UMSATZWACHSTUM IM
LEBENSMITTELEINZELHANDEL 2020
GEGENÜBER DEM VORJAHR

€ 11,3 MRD

DURCHSCHNITTLICHES
JÄHRLICHES TRANSAKTIONS-
VOLUMEN IM BEREICH EINZEL-
HANDEL IM ZEITRAUM 2012
BIS 2020

70 %

ANTEIL VON EDEKA, REWE,
LIDL, ALDI SÜD UND NETTO AM
UMSATZ ALLER LEBENSMITTEL-
HÄNDLER IN DEUTSCHLAND 2019

5. DER ILG FONDS NR. 43

5.4 FONDSKONZEPT

Bei dem ILG Fonds Nr. 43 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB.

Der Fonds ist als sog. Blind-Pool-Fonds konzipiert, d.h., dass die konkreten Investitionsobjekte (Immobilien) des Fonds zum Vertriebsstart noch nicht (vollumfänglich) bekannt sind.

Der Fonds baut im Laufe seiner Investitionsphase ein risikogemischtes Portfolio an langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Ankermietern aus dem Lebensmittelbereich auf. Dieses Segment zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. In Zeiten der Corona-Pandemie verzeichnete der Bereich Nahversorgung erhebliche Umsatzzuwächse und stellte seine Krisenresistenz damit eindrucksvoll unter Beweis.

Das Immobilienportfolio des ILG Fonds Nr. 43 wird nach folgenden Kriterien aufgebaut:

Bonitätsstarke Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel

- Jedes Objekt verfügt über einen Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich (zum Beispiel EDEKA, Rewe, Lidl, Aldi, Netto).
- Jeder Ankermieter verfügt über eine gute Bonität.

Risikodiversifikation nach Standorten, Objekten, Mietern und Banken

- Regionale Streuung der Investitionsstandorte.
- Verteilung der Gesamtmieteinnahmen auf eine Mehrzahl unterschiedlicher Mieter und Mietverträge.
- Zeitliche Staffelung der Mietvertragsausläufe.
- Einsatz unterschiedlicher Finanzierungspartner (Banken) für die objektbezogenen Finanzierungen.
- Investition in verschiedene Typen an Nahversorgungsobjekten (bspw. Discounter, Vollsortimenter, Nahversorgungszentren).

Stabilität durch Standortqualität und langfristige Mietverträge

- Jeder Standort verfügt über ein ausreichendes Kaufkraftpotential, um den erfolgreichen Betrieb eines Nahversorgers zu gewährleisten (bspw. durch die vorhandene Kaufkraft oder ein positives Bevölkerungswachstum).
- Die Ankermieter jedes Objekts haben sich durch den Mietvertrag langfristig an den Standort gebunden.

Zur Beschleunigung der Investition des platzierten Eigenkapitals beteiligt sich der Fonds über einen 89,9%-igen

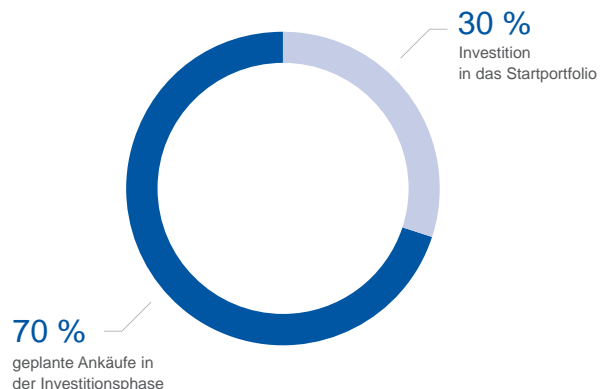
Kommanditanteil bei der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG an einem Startportfolio mit bereits kaufvertraglich erworbenen Immobilien. Mittels der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG konnten zum 15.06.2021 Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting erfolgreich notariell beurkunden (vgl. Abschnitt 5.5). Zwei weitere, durch die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG initiierte Transaktionen von zwei langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen befinden sich mit Stand 15.06.2021 in einem fortgeschrittenen Stadium der Ankaufsprüfung.

Die weiteren Ankäufe bis zur vollständigen Investition des platzierten Eigenkapitals wird der ILG Fonds Nr. 43 im Laufe der sich anschließenden Investitionsphase plangemäß über die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG abwickeln, an welcher der Fonds eine Beteiligung i.H.v. rd. 100 % hält. Die Investitionsphase endet plangemäß zum 30.06.2022.

Die objektbezogene Qualität soll durch einen Erwerb der Immobilien vorzugsweise in Einzeltransaktionen sichergestellt werden (vgl. Abschnitt 5.5.1 zur Transaktionserfahrung der ILG Gruppe). Jedes Objekt wird weiterhin vor einem Erwerb einer umfangreichen Ankaufsprüfung unter Hinzuziehung externer Dienstleister unterzogen (vgl. Abschnitt 5.5.2).

Rund 30 % des geplanten Investitionsvolumens sind durch die Investition des ILG Fonds Nr. 43 in das Startportfolio abgedeckt. Die verbleibenden 70 % werden durch zukünftige Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase getätigt.

Verteilung der Investition beim ILG Fonds Nr. 43



5.5 INVESTITIONSPHASE

5.5.1 Transaktionserfahrung der ILG

Die ILG besitzt einen über Jahrzehnte gewachsenen Zugang zu Investitionsobjekten im Bereich Nahversorgung. Das realisierte Transaktionsvolumen der ILG lag in den vergangenen

Jahren stets zwischen €200 und 300 Mio. p.a. Dank des umfassenden Netzwerkes der ILG konnten neben maklerseitig vermittelten Transaktionen einige bedeutende Off-Market-Ankäufe (ohne Makler) umgesetzt werden.

Beispielhafte Transaktionen der ILG im Bereich Nahversorgung

Kaufgegenstand	Ankermieter	Verkäufer	Volumen*	Angebot	Jahr**
Portfolio ILG Fonds Nr. 42	EDEKA, Kaufland, Aldi, Drogerie Müller, DM Drogerie	Projektentwickler	€ 81,5 Mio.	Off-Market	2019
Portfolio	EDEKA, HIT, Lidl, Aldi	Projektentwickler	€ 60,3 Mio.	Off-Market	2019
Einzelimmobilie	EDEKA, dm Drogerie	Projektentwickler	€ 13,2 Mio.	Off-Market	2019
Portfolio	Lidl, Penny, Netto	Bestandshalter	€ 25,1 Mio.	Makler	2020
Portfolio	EDEKA, Norma, Penny, dm Drogerie	Bestandshalter	€ 20,0 Mio.	Makler	2020
Einzelimmobilie	Combi Vollsortimenter, Aldi	Bestandshalter	€ 10,0 Mio.	Off-Market	2020
Portfolio	Rewe, Aldi, Netto	Bestandshalter	€ 13,5 Mio.	Makler	2020
Einzelimmobilie	Combi Vollsortimenter, Aldi	Bestandshalter	€ 9,7 Mio.	Makler	2020
Portfolio	Netto	Projektentwickler	€ 47,1 Mio.	Off-Market	2020 / 2021
Portfolio	Rewe, HIT, Lidl	Projektentwickler	€ 94,8 Mio.	Off-Market	2020 / 2021
Portfolio	Rewe, Aldi, dm drogerie	Bestandshalter	€ 23,4 Mio.	Makler	2021
Portfolio	Rewe, Lidl	Projektentwickler	€ 33,4 Mio.	Off-Market	2021

* Kaufpreis inkl. Erwerbskosten ** Übernahme des Objektes in die ILG Verwaltung

5.5.2 Detaillierte Ankaufsprüfung

Jeder Ankauf des ILG Fonds Nr. 43 wird im Rahmen einer umfangreichen Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durch die ILG-Gruppe unter Einbindung renommierter externer Sachverständiger und Gutachter intensiv geprüft und bewertet:

Rechtliche und steuerliche Due Diligence durch spezialisierte Kanzleien mit Fokus auf:

- Bewertung der Grundstückssituation, inkl. der Belastungen, Analyse bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festlegungen sowie Prüfung etwaiger Baulasten
- Prüfung des Grundstücks auf Altlasten, Kampfmittelbelastung, Denkmalschutz
- Prüfung der Mietverträge sowie Bewertung der Umlagefähigkeit von Neben- und Betriebskosten
- Analyse der steuerlichen Situation
- Bewertung der Vollständigkeit der verkäuferseitig vorgelegten rechtlichen Objekt- und Grundstücksdokumentation

Technische Due Diligence durch technische Sachverständige mit Fokus auf:

- Einschätzung über den Zustand der Immobilie aus architektonischer, bautechnischer und infrastruktureller Sicht
- Identifikation und monetäre Bewertung kurz-, mittel- und langfristiger Sanierungs- und Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarfe

- Bewertung der Vollständigkeit der verkäuferseitig vorgelegten technischen Objekt- und Grundstücksdokumentation

Kommerzielle Due Diligence mit Fokus auf:

- Gegenwärtiges und zukünftiges Nachfragepotential am Objektstandort
- Eignung von Mikrolage und Gebäudekonfiguration für die Nutzung als Nahversorgungstandort
- Bewertung des Wettbewerbs im Einzugsgebiet
- Abgrenzung und Bewertung des Einzugsgebiets
- Bewertung der Nachhaltigkeit der individuellen Mietniveaus Markt- bzw. Verkehrswertermittlung durch öffentlich bestellte Immobiliensachverständige zur Plausibilisierung des Immobilien-Kaufpreises bzw. Wertansatzes

Die ILG steuert jeden Erwerbsprozess von der Angebotserstellung bis zum Kaufvertragsabschluss. Die Erkenntnisse jeder Ankaufsprüfung werden aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der ILG mit Einzelhandelsimmobilieninvestitionen bewertet und weitestmöglich wirtschaftlich und kaufvertraglich berücksichtigt. Die erworbenen Immobilien werden anschließend nahtlos in das Immobilienmanagement der ILG Gruppe übernommen und über die gesamte Fondslaufzeit verwaltet.

5. DER ILG FONDS NR. 43

5.6 STARTPORTFOLIO

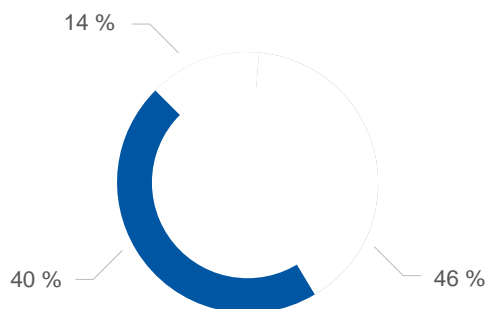
5.6.1 Wesentliche Eckdaten

Portfolioebene

Standorte:	<ul style="list-style-type: none"> - EDEKA-Markt, Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund - Netto-Markt, Heßlerstraße 9, 45329 Essen - Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt, Mühldorfer Straße 60, 84503 Altötting
Objekttyp:	3 x Nahversorger
Jahresnettomiete	€ 798.704
Kaufpreis (100 %)	€ 15,85 Mio.
Verkehrs- / Marktwert	€ 15,90 Mio.
Kaufpreisfaktor	19,84-fache der Jahresnettomiete (5,04 % Ankaufsrendite)
Grundstücksgröße	17.565 m ²
Mietfläche	5.745 m ²
Ø Miete pro m ² und Monat	€ 11,59
Vermietungsstand	100 %
Stellplätze	217
Mietvertragsrestlaufzeit (gewichtet mit Jahresnettomiete; gerechnet ab 01.10.2021)	rd. 10,8 Jahre
Investitionsbegründung	<ul style="list-style-type: none"> - Portfolio bestehend aus 3 Nahversorgern mit bonitätsstarken Ankermietern und langfristigen Mietverträgen. - Die Objekte in Dortmund, Essen und Altötting befinden sich in integrierten Lagen an Standorten mit wachsenden Bevölkerungsprognosen. - Die Objekte in Dortmund, Essen und Altötting konnten sich nachweisbar als Nahversorgungsstandorte etablieren, bspw. durch vorzeitige Vertragsverlängerung des Bestandsmieters (Dortmund) oder eine durch gängige Vermietungshistorie im Nahversorgungsbereich (Essen & Altötting).

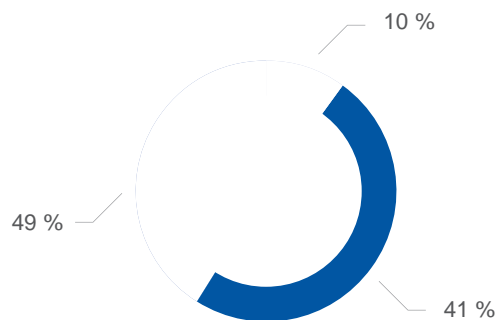
Vermietungsstruktur Portfolioebene

Anteile der Sortimente in % der Fläche



● Lebensmittel Vollsortiment
● Lebensmittel Discount
● Getränkemarkt

Anteile der Sortimente in % der Miete



● Lebensmittel Vollsortiment
● Lebensmittel Discount
● Getränkemarkt



EDEKA Markt in Dortmund



Netto-Markt in Essen



Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting

Objektebene

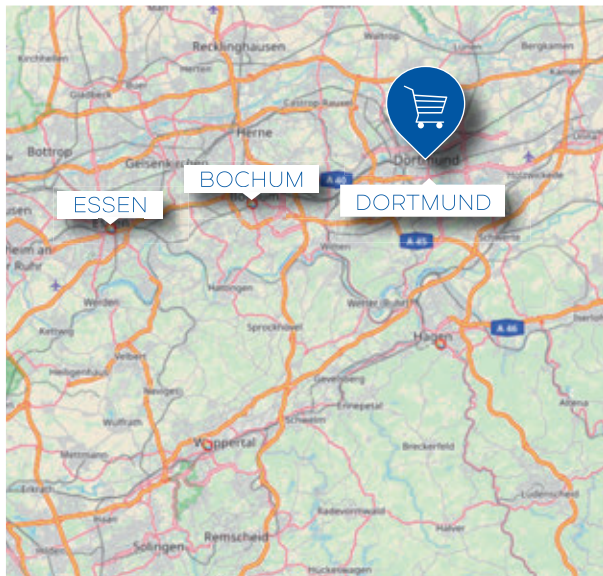
Standortdaten	Dortmund	Essen	Altötting
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Bayern
Bevölkerung 31.12.2019	588.250	582.760	13.001
Bevölkerungsentwicklung 2014-2019	+ 1,3%	+ 1,6%	+ 2,9%
Bevölkerungsprognose 2019-2031	+ 0,6 %	+ 0,9 %	+ 1,4 %
Zentralität 2020 (Deutschland=100)	118,0	112,4	177,3
Objektdaten	Dortmund	Essen	Altötting
Objekttyp	Nahversorger	Nahversorger	Nahversorger
Nutzung	Lebensmittel Vollsortiment	Lebensmittel Discount	Lebensmittel Discount und Getränkemarkt
Baujahr	2010	2002, Modernisierung in 2017	2004, Modernisierung in 2018
Gewährleistung	Allgemeine Gewährleistung beendet	In Teilen laufend bis 2022	In Teilen laufend bis 2024
Photovoltaikanlage ¹⁾	Ja	Nein	Ja
Größe des Einzugsgebietes (Einwohner)	11.110	10.541	15.999
Mieter	EDEKA	Netto	Netto, Orterer-Getränkemarkt
Jahresnettomiete	€ 323.736	€ 181.965	€ 293.003
Anteil an Startportfolio (Miete)	rd. 40 %	rd. 23 %	rd. 37 %
Grundstücksgröße	5.803 m ²	3.790 m ²	7.972 m ²
Mietfläche	2.296 m ²	1.083 m ²	2.366 m ²
Miete pro m ² und Monat	€ 11,75	€ 14,00	€ 10,32
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Stellplätze	70	56	91
Mietvertragsrestlaufzeit (gewichtet mit Jahresnettomiete; gerechnet ab 01.10.2021)	9,25 Jahre	11,14 Jahre	11,30 Jahre
Verkehrs- / Marktwert	€ 6.650.000 (Stichtag: 07.04.2021)	€ 3.510.000 (Stichtag: 22.04.2021)	€ 5.740.000 (Stichtag: 02.06.2021)

1) Nicht Gegenstand des Erwerbs

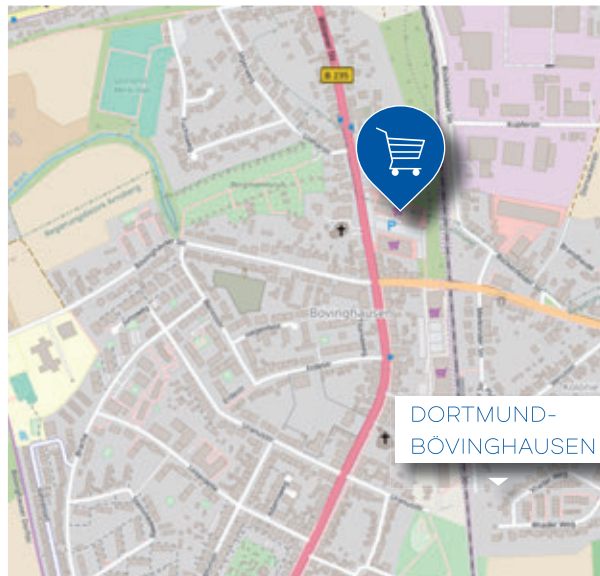
5. DER ILG FONDS NR. 43

5.6.2 DIE OBJEKTE IM DETAIL

5.6.2.1 EDEKA-Markt in Dortmund



Stadt Dortmund in der Metropolregion Rhein-Ruhr
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Objektstandort Provinzialstraße 419 im westlichen Teil der Stadt
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Dortmund hat 588.250 Einwohner (Stand 31.12.2019) und ist nach Fläche und Einwohnerzahl die größte Stadt im Ruhrgebiet. Dortmund ist ein Oberzentrum und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Es ist die nach Köln und Düsseldorf drittgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der EDEKA-Markt liegt gut sichtbar gelegen an der Bundesstraße B 235 (Provinzialstraße) im westlichen Dortmunder Stadtteil Bövinghausen. Er befindet sich in einem Handelsverbund mit einem südlich direkt gegenüber liegenden Aldi-Discounter. Östlich an den Handelsstandort angrenzend befindet sich weiterer periodischer (Penny, Rewe) und

aperiodischer Einzelhandel. Westlich der Provinzialstraße befindet sich ein Wohngebiet. Durch seine Lage an der B 235 sowie zwischen zwei Bushaltestellen (Bövinghauser Straße, Lotharstraße) ist der Standort mit dem PKW und dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die bulwiengesa AG kommt in ihrer Standort- und Marktanalyse zu einem positiven Gesamturteil des Mikrostandortes:

„DER STANDORT, GELEGEN IM ORTSTEILZENTRUM BÖVINGHAUSEN, INKLUSIVE SEINER UMGEBUNG WEIST EINE GUTE EIGNUNG FÜR EINEN NAHVERSORGUNGSTANDORT AUF.“

Standort- und Strukturdaten

	Deutschland Deutschland	Bundesland Nordrhein-Westfalen	Kreisfreie Stadt Dortmund, Stadt
Einwohner Aktuell (31.12.2019)	83.166.711	17.947.221	588.250
EW-Entwicklung in % (2014 – 2019)	2,43	1,75	1,33
EW-Prognose in % (2019 – 2031)	-0,03	-1,31	0,60
Alterstruktur in % (2019)			
0 – 19 Jahre	18,4	18,8	18,4
20 – 34 Jahre	18,3	18,6	20,9
35 – 64 Jahre	41,6	41,4	40,1
65+ Jahre	21,8	21,2	20,6
ALQ in % (JD 2020)	5,9	7,5	11,4
Beschäftigtenzentralität (30.06.2020)	100	97,0	104,7
Pendlersaldo (30.06.2020)	0	91.775	30.180
EH-Zentralität (2020)	100	101,3	118,0
Kaufkraft (2020)	100	99,5	94,0

EW: Einwohner, EH: Einzelhandel, ALQ: Arbeitslosenquote, JD: Jahresdurchschnitt

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG



Lage des Objektes mit umliegender Wohn- und Gewerbebebauung

DAS ORTSTEILZENTRUM BÖVINGHAUSEN, DAS BEIDSEITIG ENTLANG DER NÖRDLICHEN PROVINZIALSTRASSE VERLÄUFT, VERSORGT AUCH DIE SÜDLICH GELEGENEN SIEDLUNGSBEREICHE DEIPENBECK UND HOLTE.“

Objekt und Vermietungskonzept

Das Objekt befindet sich auf einem rd. 5.803 m² großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 2.296 m². Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) angebracht, die nicht durch die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG erworben wurde.

Den Kunden stehen 145 ebenerdige Außenstellplätze zur Verfügung, die sich teilweise auf dem Grundstück des südlich gegenüber gelegenen Aldi-Marktes befinden (70 Stellplätze befinden sich auf dem objekteigenen Grundstück). Eigentümer des Nachbargrundstückes ist Aldi. Die gegenseitige Möglichkeit zur Mitbenutzung (Begehen, Befahren und Beparken) der jeweils auf den beiden Grundstücken befindlichen Stellplätze ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten geregelt.

In den Grundbüchern ist ein Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall für die EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr eingetragen. EDEKA hat von diesem Recht im Zuge des Ankaufes durch die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG keinen Gebrauch gemacht.

Das 2010 errichtete Objekt besteht aus einem eingeschossigen, fast rechteckigen Gebäude mit einem Pultdach und

einem der Provinzialstraße zugewandten, abgewinkelten Vordach. Der Kunden-Eingang liegt am westlichen Gebäudeteil und ist dem Parkplatz zugewandt. Hinter dem Eingang befindet sich eine Vorkassenzone mit einer Bäckerei und einem Lotto / Totto-Laden sowie die im östlichen Teil liegende ca. 1.786 m² große Verkaufsfläche. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt vom Parkplatz und die an der östlichen Gebäudeseite angeordnete Laderampe.

Das Gesamturteil der bulwiengesa AG zum Objektkonzept fällt wie folgt aus:

„DAS OBJEKT WEIST EINE HOHE FUNKTIONALITÄT AUF UND WIRD VOM STANDORTVERBUND MIT DEM DISCOUNTER ALDI PROFITIEREN. DIE MIETFLÄCHE IST AUSREICHEND FÜR EINEN SUPERMARKT IN STADTEILLAGE BEMESSEN. DIE ANSCHLUSS- / NACHVERMIETUNGSMÖGLICHKEITEN WERDEN DEMENTSPRECHEND GUT EINGESCHÄTZT.“



EDEKA-Markt in Dortmund – Innenaufnahme

5. DER ILG FONDS NR. 43

Miet- und Umsatzanalyse

Alleiniger Mieter der 2.296 m² Mietfläche ist die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG. Der am 22.09.2008 abgeschlossene Mietvertrag hatte eine Festlaufzeit ab Übergabe zum 29.10.2010 von 15 Jahren bis zum 31.10.2025. Die Festlaufzeit des Mietverhältnisses wurde in einem Nachtrag zum Mietvertrag vorzeitig bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rd. 9,25 Jahre (gerechnet ab dem 01.10.2021).

Das Objekt wird durch einen Edeka-Kaufmann, Herrn Reimann, betrieben.

Die von EDEKA bezahlte Miete wird von der bulwiengesa AG im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse als nachhaltig bewertet:

„DIE LOKALEN MARKTVERHÄLTNISSE SPRECHEN FÜR EINE GUTE UMSATZLEISTUNG VON EDEKA [...], MIT DER DIE MARKTKONFORME OBJEKTMIETE NACHHALTIG ZU ERWIRTSCHAFTEN IST. SO LÄSST SICH DER ZUR DARSTELLUNG DER MIETE NOTWENDIGE ZIELUMSATZ VON EDEKA

ABSATZWIRTSCHAFTLICH MIT NORMALEN ABSCHÖPFUNGSQUOTEN UNTER DEM VORHANDENEN WETTBEWERB AUS DEM EINZUGSGEBIET ERKLÄREN. UNTER DEN GEGEBENEN VORAUSSETZUNGEN SIND MIETER UND MIETE ALS NACHHALTIG ZU WERTEN.“

Der Mieter EDEKA verfügt über markt- und branchenübliche Verlängerungsoptionen und eine Mietindexierung, über die die Miete inflationsbasiert automatisch teilweise angepasst wird. Der Mieter hat bei einer Unterschreitung der Nettogrundfläche von 2.296 m² um mehr als 5 % die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung (gem. der Flächenzusammenstellung der Baugenehmigung beträgt die Nettogrundfläche 2.331,64 m²).

Dem Mieter Netto wurde eine marktübliche Mieterdienstbarkeit gewährt, die in Teilen nicht dem Standard des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp-Standard) entspricht. Der finanzierenden Bank ist diese bekannt.

Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Mieter	Nutzung	Nutzfläche* in m ²	Restlaufzeit in Jahren**	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Verlängerungs- optionen	Indexierung**	Bonität (Bisnode)
EDEKA	Lebensmittel Vollsortiment	2.296	9,25	26.978	323.736	3x5 Jahre	0 / 10 / 65	Hervorragend
Gesamt		2.296	9,25	26.978	323.736			

*Gerechnet ab der Beteiligung des Fonds zum 01.10.2021

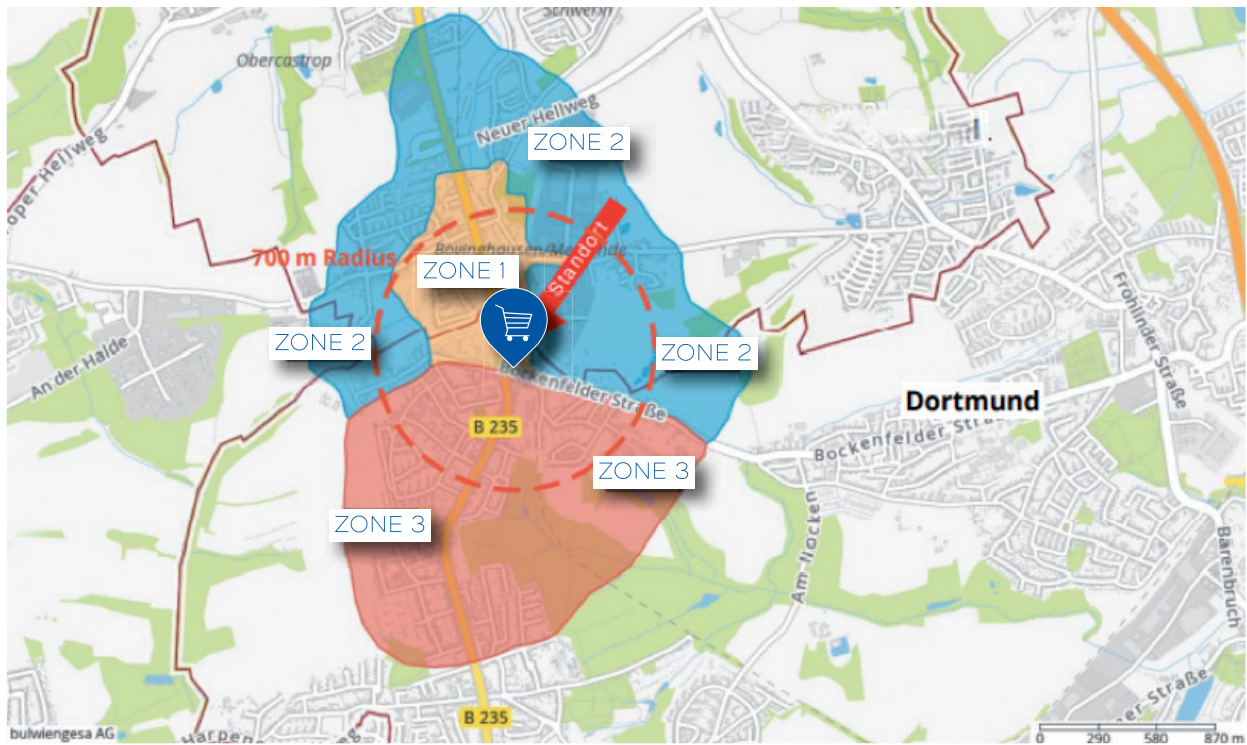
** keine Freijahre; Steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) um mehr als 10 %, erhöht oder vermindert sich die Miete auf Antrag einer Vertragspartei um 65 % der eingetretenen Indexänderung

Vorstellung des Mieters



Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG ist eine von sieben Regionalgesellschaften der EDEKA-Gruppe. Die EDEKA-Gruppe ist der größte deutsche Lebensmitteleinzelhändler. Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die Gruppe mit ihren 11.100 Märkten einen Umsatz von € 61,0 Mrd. In Summe beschäftigt die EDEKA-Gruppe 402.000 Menschen.

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG betreibt im Verbund mit ihren selbständigen Kaufleuten in Nordrhein-Westfalen und angrenzenden Regionen von Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz knapp 1.000 Lebensmittel- und Getränkemarkte. Die EDEKA Rhein-Ruhr erwirtschaftete 2020 einen Umsatz von rund € 5,5 Mrd. und beschäftigte rd. 50.000 Mitarbeiter.



Marktgebiet EDEKA-Markt, Dortmund

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	2.029	2.547	6.534	11.110

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in der Provinzialstraße 419 zählt derzeit 11.110 Einwohner. Die Zonen 1 und 2 bilden das nahegelegene Einzugsgebiet mit einem Radius von 700 Metern. Aufgrund der Lage des Objektes an der Bundesstraße B 235 erfasst das Einzugsgebiet bedeutende Zuflüsse aus den südlich zum Objekt gelegenen Ortsteilen Holte und Deipenbeck.

In der Standort- und Marktanalyse zieht die bulwiengesa AG zum Einzugsgebiet das folgende Fazit:

„DAS EINZUGSGEBIET REICHT ÜBER DEN FUSS-LÄUFIGEN NAHBEREICH (700 METER RADIUS) HIN-AUS UND IST MIT RD. 11.100 EINWOHNERN FÜR DEN BETRIEB DES UNTERSUCHUNGSOBJEKTES AUSREICHEND BEMESSEN.“

STANDORT UND OBJEKT LASSEN DURCH DIE DIREKTE LAGE AN DER B235 HÖHERE EXTERNE ZUFLÜSSE ERWARTEN.“

Wertgutachten

Für das Objekt an der Provinzialstraße 419, 44388 Dortmund wurde durch Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann, von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien, zum Stichtag 07.04.2021 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 6.650.000 ausweist.

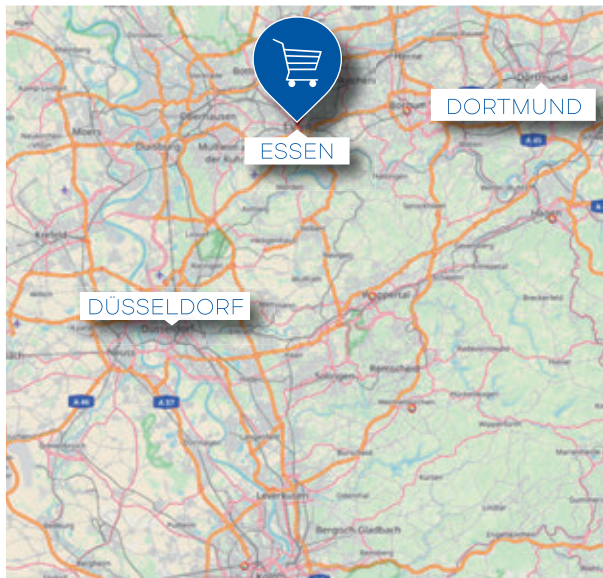
Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.5.2). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die Gleeds Deutschland GmbH erfolgte zudem am 17.02.2021 eine Objektbegehung.

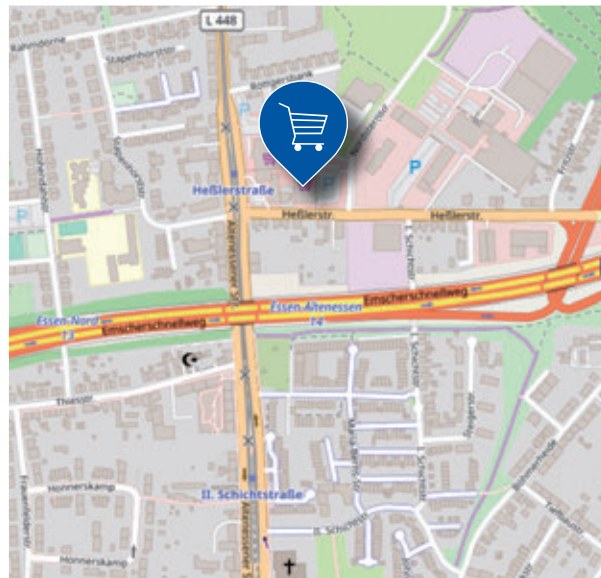
Die Ergebnisse der Due Diligence wurden weitestgehend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und/oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.

5. DER ILG FONDS NR. 43

5.6.2.2 Netto-Markt in Essen



Stadt Essen in der Metropolregion Rhein-Ruhr
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Objektstandort Heßlerstraße 9 im nördlichen Teil der Stadt
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Makro- und Mikrostandort

Die Stadt Essen hat 582.760 Einwohner (Stand 31.12.2019). Sie liegt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Essen ist die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und eines seiner Oberzentren.

Essen bietet aufgrund seiner der Einwohnerzahl geschuldeten hohen Kaufkraft gute absatzwirtschaftliche Voraussetzungen für den Einzelhandel. Die Güte des Standortes Essen wird in der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG wie folgt zusammengefasst:

„DIE SOZIODEMOGRAFISCHEN UND -ÖKONOMISCHEN KENNZAHLEN ESSENS DOKUMENTIEREN DURCHSCHNITTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL. EINE POSITIVE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE SORGT PERSPEKTIVISCH FÜR EIN WACHSENDES NACHFRAGEVOLUMEN UND BIETET GUTE ABSATZWIRTSCHAFTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR NAHVERSORGUNGSANGEBOTE.“

Standort- und Strukturdaten

	Deutschland Deutschland	Bundesland Nordrhein-Westfalen	Kreisfreie Stadt Essen, Stadt
Einwohner Aktuell (31.12.2019)	83.166.711	17.947.221	582.760
EW-Entwicklung in % (2014 – 2019)	2,43	1,75	1,56
EW-Prognose in % (2019 – 2031)	-0,03	-1,31	0,92
Alterstruktur in % (2019)			
0 – 19 Jahre	18,4	18,8	18,2
20 – 34 Jahre	18,3	18,6	20,1
35 – 64 Jahre	41,6	41,4	40,0
65+ Jahre	21,8	21,2	21,7
ALQ in % (JD 2020)	5,9	7,5	11,0
Beschäftigtenzentralität (30.06.2020)	100	97,0	108,8
Pendlersaldo (30.06.2020)	0	91.775	47.062
EH-Zentralität (2020)	100	101,3	112,4
Kaufkraft (2020)	100	99,5	98,5

EW: Einwohner, EH: Einzelhandel, ALQ: Arbeitslosenquote, JD: Jahresdurchschnitt

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG



Lage des Netto-Marktes in Handelsagglomeration mit umliegender Wohnbebauung

Der gegenständliche Netto-Markt liegt in integrierter Lage in der Heßlerstraße 9 im Stadtteil Altenessen-Nord. Das Objekt grenzt an eine Handelsagglomeration mit einem Fressnapf Tiermarkt, einem KIK Bekleidungsgeschäft und einem Penny-Lebensmitteldiscounter. Das Objektmfeld ist weiterhin durch einen hohen Wohnanteil geprägt.

Das Objekt ist über die Verbindung der Heßlerstraße an die Altenessener Straße mit der Autobahnanschlussstelle (Essen-Altenessen) sowie die rd. 200 Meter entfernte U-Bahn- und Bushaltestelle „Heßlerstraße“ in der Altenessener Straße verkehrlich gut erreichbar.

Die Gesamteinschätzung des Mikrostandortes durch die bulwiengesa AG fällt entsprechend positiv aus:

„DER STANDORT INKLUSIVE SEINER UMGEBUNG WEIST EINE GUTE EIGNUNG FÜR EINEN NAHVERSORGUNGSSTANDORT AUF.“

Objekt und Vermietungskonzept

Der Netto-Markt befindet sich auf einem rd. 3.790 m² großen Grundstück. Die Mietfläche beträgt 1.083 m². Östlich vor dem Objekt angeordnet befinden sich 56 ebenerdige Außenstellplätze. Der Kunden-Eingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt vom Parkplatz und die an der nördlichen Gebäudeseite angeordnete Laderampe.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen seit Jahrzehnten etablierten Lebensmitteleinzelhandels-Standort. Ursprünglich als Plus-Lebensmittelmarkt genutzt, ist das Objekt heute vollständig an die Netto Marken-Discount AG & Co. KG vermietet. Im Zuge der Vermietung an Netto wurde das im Jahr 2001 errichtete Bestandsgebäude mit Satteldach im Jahr 2017 umfassend modernisiert und um einen Anbau mit Flachdach ergänzt.

5. DER ILG FONDS NR. 43

Miet- und Umsatzanalyse

Alleiniger Mieter im Objekt ist die Netto Marken-Discount AG & Co. KG. Der am 29.08. / 04.09.2017 abgeschlossene Mietvertrag hat eine Festlaufzeit ab Übergabe zum 20.11.2017 von 15 Jahren bis zum 19.11.2032. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rd. 11,1 Jahre (gerechnet ab dem 01.10.2021).

Die von Netto bezahlte Miete wird von der bulwiengesa AG im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse als nachhaltig erachtet.

Die lokalen Marktverhältnisse deuten laut bulwiengesa AG auf eine überdurchschnittliche Umsatzleistung des Netto-Marktes hin, wodurch die vereinbarte Miete nachhaltig zu erwirtschaften ist.

Der Mieter verfügt über markt- und branchenübliche Verlängerungsoptionen und eine Mietindexierung, über die die Miete inflationsbasiert automatisch teilweise angepasst wird. Dem Mieter wurde eine marktübliche Mieterdienstbarkeit gewährt. Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Mieter	Nutzung	Nutzfläche* in m ²	Restlaufzeit in Jahren**	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Verlängerungs- optionen	Indexierung**	Bonität (Bisnode)
Netto	Lebensmittel Discount	1.083	11,14	15.163	181.965	3x5 Jahre	3 / 10 / 65	Gut
Gesamt		1.083	11,14	15.163	181.965			

* Gerechnet ab der Beteiligung des Fonds zum 01.10.2021

** 3 Freijahre; Steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) um mehr als 10 % vom 4. Mietjahr an, erhöht oder vermindert sich die Miete auf Antrag einer Vertragspartei um 65 % der eingetretenen Indexänderung

Vorstellung des Mieters



Netto Marken Discount ist ein deutscher Discounter im Besitz der größten deutschen Supermarktgenossenschaft EDEKA Group.

Die EDEKA Group ist mit sieben Regionalgesellschaften ein genossenschaftlich organisierter, kooperativer Unternehmensverbund. Seit der Übernahme der Spar Handelsgesellschaft im Jahr 2005 ist sie im deutschen Einzelhandel die größte Gruppe ihrer Art. Die Gruppe verfügt über ca. 11.000 Märkte in Deutschland und beschäftigt mehr als 376.000 Mitarbeiter. Der Umsatz lag im Jahr 2018 bei rd. € 53,6 Mrd.

Als Bestandteil der EDEKA Gruppe ist Netto in ganz Deutschland tätig. Der erste Markt wurde 1984 eröffnet - seitdem expandiert die Kette stark. So stieg die Anzahl der Filialen seit 2004 um ca. 3.200 an – auf heute rund 4.200 Nettomärkte deutschlandweit. Dies macht Netto zum nach Filialanzahl größten Lebensmitteldiscounter Deutschlands. In Bezug auf den Umsatz belegte das Unternehmen 2017 nach ALDI und Lidl Platz drei unter den Discountern.

Netto beschäftigt ca. 75.000 Mitarbeiter, bietet bis zu 5.000 Artikel an und bedient wöchentlich rd. 21 Millionen Kunden. Stand 31.12.2019 erzielte das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von € 13,5 Mrd. Das aktuelle Filialkonzept ermöglicht den Kunden das Einkaufen in einem moderneren Ambiente. Das angebotene Non-Food- und Bio-Sortiment trägt den Anforderungen des Kunden von heute Rechnung.



Marktgebiet Netto-Markt, Essen

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	1.667	3.173	5.701	10.541

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes in der Heßlerstraße 9 umfasst derzeit 10.541 Einwohner. Es reicht knapp über den fußläufigen Nahbereich (700 Meter Radius) hinaus. Die Zonen 1 und 2 bilden das Kerneinzugsgebiet für das Objekt, in dem der Mieter einen Großteil seines Umsatzes generiert.

Zusammenfassend kommt die bulwiengesa AG in der Bewertung des Einzugsgebietes im Zuge der Standort- und Marktanalyse zu folgendem Fazit:

„DAS EINZUGSGEBIET [...] IST MIT RD. 10.540 EINWOHNERN FÜR DEN BETRIEB DES UNTERSUCHUNGSOBJEKTES AUSREICHEND BEMESSEN. STANDORT UND OBJEKT LASSEN ZUDEM MODERATE EXTERNE ZUFLÜSSE ERWARTEN.“

Wertgutachten

Für den Netto-Markt an der Heßlerstraße 9, 45329 Essen wurde durch Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann, von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien, zum Stichtag 22.04.2021 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 3.510.000 ausweist.

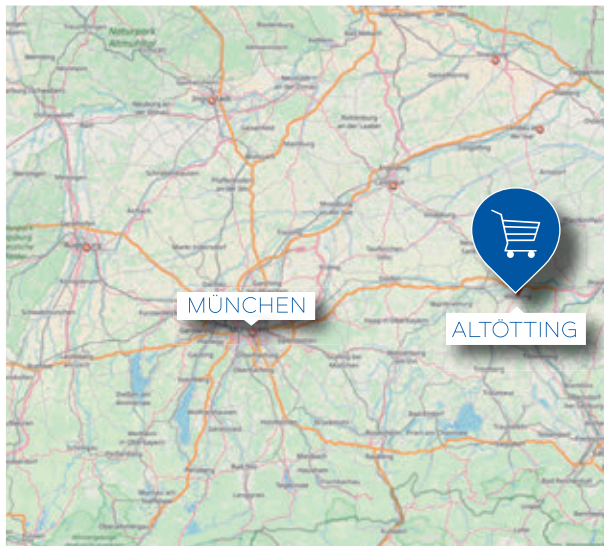
Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.5.2). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die Gleeds Deutschland GmbH erfolgte zudem am 19.01.2021 eine Objektbegehung.

Die Ergebnisse der Due Diligence wurden weitestgehend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und/oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.

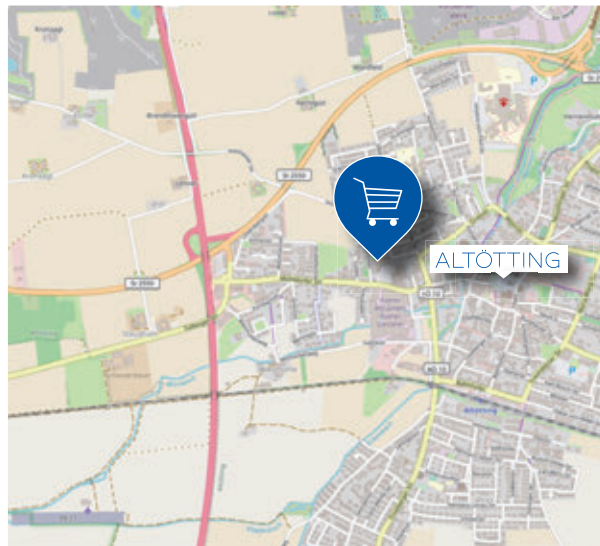
5. DER ILG FONDS NR. 43

5.6.2.3 Netto-Markt mit Orterer- Getränkemarkt in Altötting



Stadt Altötting im Regierungsbezirk Oberbayern

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Objektstandort Mühldorfer Straße 60 im westlichen Teil der Stadt

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Makro- und Mikrostandort

Die Stadt Altötting hat 13.001 Einwohner (Stand 31.12.2019). Altötting ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern. Rd. 90 Kilometer östlich von München gelegen, erfährt Altötting überregionale Bedeutung als Wallfahrtsort.

Die hohe einzelhandelsrelevante Zentralität von 177,3 signalisiert bedeutende Kaufkraftzuflüsse aus dem rd. 111.516 Einwohner zählenden Landkreis. Insgesamt sind die absatzwirtschaftlichen Voraussetzungen für den Einzelhandel als

positiv zu bewerten. Dies bestätigt die Gesamteinschätzung zum Makrostandort aus der von bulwiengesa durchgeführten Standort- und Marktanalyse:

„DIE SOZIODEMOGRAFISCHEN UND -ÖKONOMISCHEN KENNZAHLEN ALTÖTTINGS DOKUMENTIEREN GUTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL. EINE POSITIVE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE SORGT PERSPEKTIVISCH FÜR EIN WACHSENDES NACHFRAGEVOLUMEN UND BIETET GUTE ABSATZWIRTSCHAFTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR NAHVERSORGUNGSANGEBOTE.

Standort- und Strukturdaten

	Deutschland Deutschland	Bundesland Bayern	Landkreis Altötting, Landkreis	Gemeinde Altötting, Stadt
Einwohner Aktuell (31.12.2019)	83.166.711	13.124.737	111.516	13.001
EW-Entwicklung in % (2014 – 2019)	2,43	3,41	3,77	2,91
EW-Prognose in % (2019 – 2031)	-0,03	2,21	1,80	1,42
Alterstruktur in % (2019)				
0 – 19 Jahre	18,4	18,5	19,0	17,9
20 – 34 Jahre	18,3	19,1	17,2	16,9
35 – 64 Jahre	41,6	41,9	41,8	40,6
65+ Jahre	21,8	20,5	22,0	24,5
ALQ in % (JD 2020)	5,9	3,6	3,4	k. A.
Beschäftigtenzentralität (30.06.2020)	100	108,1	108,1	147,1
Pendlersaldo (30.06.2020)	0	94.920	1.500	2.400
EH-Zentralität (2020)	100	101,2	102,6	177,3
Kaufkraft (2020)	100	106,5	102,5	97,3

EW: Einwohner, EH: Einzelhandel, ALQ: Arbeitslosenquote, JD: Jahresdurchschnitt

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG



Lage des Objektes mit umliegender Wohn- und Gewerbebebauung

Der Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt befindet sich an der Mühldorfer Straße 60 im westlichen Teil Altöttings. Die Mühldorfer Straße stellt eine frequenzstarke Ein-/Ausfallstraße zur B 299 dar. Das Objekt ist verkehrlich entsprechend gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Mühldorfer Straße 35“ ist direkt vor dem Objekt gelegen. Das Objekt befindet sich in integrierter Lage in einem Standortverbund mit einem poco-Einrichtungshaus. Westlich, nördlich und östlich dominiert Wohnbebauung; südlich der Mühldorfer Straße ist Gewerbe angesiedelt. Die bulwiengesa AG kommt in ihrer Standort- und Marktanalyse zu einem positiven Gesamturteil des Mikrostandortes:

„DER STANDORT INKLUSIVE SEINER UMGEBUNG WEIST EINE GUTE EIGNUNG FÜR EINEN NAHVERSORGUNGS-STANDORT AUF.“

Objekt und Vermietungskonzept

Das Objekt ist auf einem rd. 7.972 m² Grundstück belegen. Die Gesamtmietfläche von 2.366 m² ist in zwei Mieteinheiten unterteilt. Die Mietfläche des Netto-Marktes beträgt rd. 1.586 m². Der Orterer-Getränkemarkt wird auf einer Mietfläche von rd. 780 m² betrieben. Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) angebracht, die nicht durch die Startportfolio 43 GmbH & Co. KG erworben wurde.

Vor dem Objekt befinden sich 91 ebenerdige Außenstellplätze. Die Kunden-Eingänge befinden sich jeweils auf der dem Parkplatz zugewandten Seite. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt vom Parkplatz und die an der westlichen Gebäudeseite angeordnete Laderampe (Netto) bzw. über einen Anliefer- und Lagerbereich (Orterer-Getränkemarkt).

Das Objekt konnte sich in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich als Lebensmitteleinzelhandels-Standort etablieren. Der eingeschossige, annähernd L-förmige Gebäudekomplex mit Satteldach wurde im Jahr 2004 errichtet. Die ursprünglich vorhandenen drei Mieteinheiten wurden in den Anfängen durch einen Plus- bzw. Penny-Lebensmitteldiscounter (linke Einheit), einen KIK-Textilmarkt (mittlere Einheit) und einen Toom-Getränkemarkt (rechte Einheit) bewirtschaftet. Im Zuge der Modernisierung und Erweiterung im Jahr 2018 wurden die linke und mittlere Mieteinheit vereint und langfristig an den heutigen Netto-Markt vermietet. Im vorderen Bereich der neuen Mieteinheit ist eine Verkaufsfläche für eine Bäckerei entstanden. Der ehemals unter dem Label „Toom“ firmierende Getränkemarkt wird heute durch die bayerische Orterer-Gruppe betrieben.

5. DER ILG FONDS NR. 43

Miet- und Umsatzanalyse

Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine Mietfläche von rd. 1.586 m² und wird von der Netto Marken-Discount AG & Co. KG angemietet. Der am 31.03. bzw. 10.04.2017 abgeschlossene Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von 15 Jahren (gerechnet ab Übergabe zum 23.11.2018) bis zum 22.11.2033. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt damit rd. 12,2 Jahre (gerechnet ab dem 01.10.2021).

Der 780 m² große Getränkemarkt wird von der Orterer Getränkemarkte GmbH angemietet. Der Mietvertrag geht auf den 17.04. bzw. 28.04.2003 zurück. Mit dem 4. Nachtrag zum Mietvertrag wurde die Festlaufzeit vom 24.10.2026 vorzeitig bis zum 30.11.2030 verlängert. Im Gegenzug wurden dem Mieter zwei mietfreie Monate (Oktober und November 2021) gewährt. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rd. 9,2 Jahre (gerechnet ab dem 01.10.2021).

Die nach der Jahresnettomiete gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit des Objektes liegt bei rd. 11,3 Jahren (gerechnet ab dem 01.10.2021).

Die von Netto bezahlte Mieten wird von der bulwiengesa AG im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse als nachhaltig bewertet. Eine nachhaltige Umsatzmietbelastung ist zudem bereits mit einer für Netto durchschnittlichen Raumleistung möglich.

Eine nachhaltige Umsatzmietbelastung des Orterer-Getränkemarktes erfordert gem. der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG eine überdurchschnittliche Raumleistung. Die lange Verweildauer des Mieters am Standort und die erfolgte vorzeitige Verlängerung des Mietverhältnisses deuten darauf hin, dass der Mieter eine derartige Raumleistung erwirtschaftet.

Beide Mieter verfügen über markt- und branchenübliche Verlängerungsoptionen und eine Mietindexierung, über die die Miete inflationsbasiert automatisch teilweise angepasst wird.

Der Mieter Netto hat die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung, wenn die vereinbarte Anzahl der Parkplätze wesentlich unterschritten wird (die vereinbarte Stellplatzanzahl von 85 Stellplätzen wird durch die vorhandenen 91 Stellplätze überschritten). Der Mieter Orterer hat das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn die (Miet-)Flächen oder die Anzahl der Parkplätze um mehr als 5 % unterschritten werden (gem. dem bei Flächenübernahme genommenen Flächenmaß liegt die tatsächliche Fläche über der vereinbarten Mietfläche von 780 m²; die vereinbarte Anzahl der Stellplätze entspricht mit 91 Stück der Anzahl der tatsächlich vorhandenen Stellplätze).

Dem Mieter Netto wurde eine marktübliche Mieterdienstbarkeit gewährt.

Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Mieter	Nutzung	Nutzfläche* in m ²	Restlaufzeit in Jahren**	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Verlängerungs- optionen	Indexierung**	Bonität (Bisnode)
Netto	Lebensmittel Discount	1.586	12,14	18.000	216.000	3x5 Jahre	5 / 10 / 65	Gut
Orterer	Getränkemarkt	780	9,20	6.417	77.003	2x3 Jahre	3 / 10 / 60	Hervorragend
Gesamt		2.366	11,30	24.417	293.003			

*Gerechnet ab der Beteiligung des Fonds zum 01.10.2021

** 5 (Netto) bzw. 3 (Orterer) Freijahre; Steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) um mehr als 10 % vom 6. (Netto) bzw. 4. (Orterer) Mietjahr an, erhöht oder vermindert sich die Miete auf Antrag einer Vertragspartei um 65 % (Netto) bzw. 60 % (Orterer) der eingetretenen Indexänderung

Vorstellung des Mieters



Netto Marken Discount ist ein deutscher Discounter im Besitz der größten deutschen Supermarktgenossenschaft EDEKA Group.

Die EDEKA Group ist mit sieben Regionalgesellschaften ein genossenschaftlich organisierter, kooperativer Unternehmensverbund. Seit der Übernahme der Spar Handelsgesellschaft im Jahr 2005 ist sie im deutschen Einzelhandel die größte Gruppe ihrer Art. Die Gruppe verfügt über ca. 11.000 Märkte in Deutschland und beschäftigt mehr als 376.000 Mitarbeiter. Der Umsatz lag im Jahr 2018 bei rd. € 53,6 Mrd.

Als Bestandteil der EDEKA Gruppe ist Netto in ganz Deutschland tätig. Der erste Markt wurde 1984 eröffnet - seitdem expandiert die Kette stark. So stieg die Anzahl der Filialen seit 2004 um ca. 3.200 an – auf heute rund 4.200 Nettomärkte deutschlandweit. Dies macht Netto zum nach Filialanzahl größten Lebensmitteldiscounter Deutschlands. In Bezug auf den Umsatz belegte das Unternehmen 2017 nach ALDI und Lidl Platz drei unter den Discountern.

Netto beschäftigt ca. 75.000 Mitarbeiter, bietet bis zu 5.000 Artikel an und bedient wöchentlich rd. 21 Millionen Kunden. Stand 31.12.2019 erzielte das Unternehmen einen Umsatz in Höhe von € 13,5 Mrd. Das aktuelle Filialkonzept ermöglicht den Kunden das Einkaufen in einem moderneren Ambiente. Das angebotene Non-Food- und Bio-Sortiment trägt den Anforderungen des Kunden von heute Rechnung.

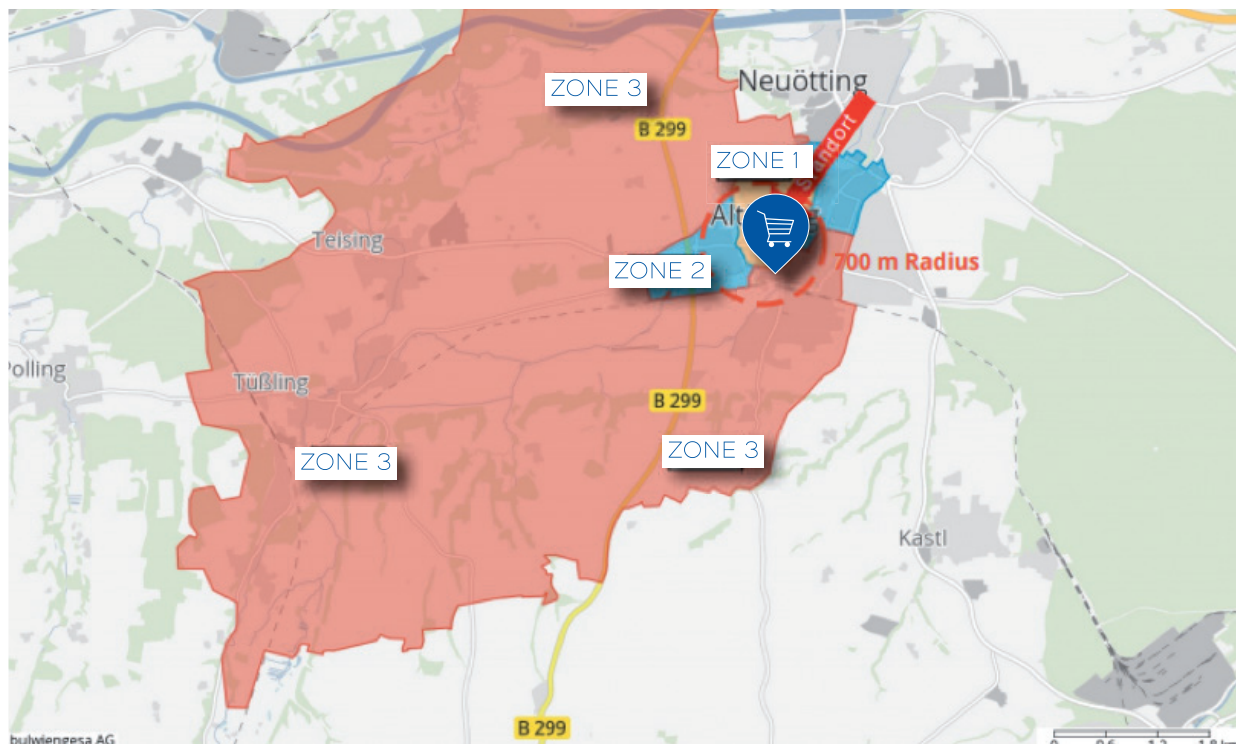


Die familiengeführte Orterer-Gruppe betreibt derzeit 165 Getränkemärkte im Großraum München, Nieder- und Oberbayern, Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen, Großraum Karlsruhe, Baden-Baden, Großraum Stuttgart, Großraum Augsburg.

Die Orterer-Getränkemärkte führen ein dauerhaftes Sortiment von rd. 1.300 Artikeln und bieten ihren Kunden eine breite Auswahl an Bier, Wein, Sekt, Spirituosen, Limonaden, Säften, Mineralwasser und Snacks an.

Zum Konzept der Gruppe zählt weiterhin ein umfassendes Service-Angebot, bestehend u.a. aus einem großen Stellplatzangebot, Hilfe beim Einladen, einer Geldzurück-Garantie, Leergutannahme und Biertischverleih.

5. DER ILG FONDS NR. 43



Marktgebiet Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt, Altötting

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	2.712	2.354	10.933	15.999

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes mit Orterer-Getränkemarkt in der Mühldorfer Straße 60 zählt derzeit rd. 15.999 Einwohner. Die Zonen 1 und 2 bilden das Kerneinzugsgebiet, in welchem die beiden nahversorgungsorientierten Mieter den Großteil ihrer Raumleistung erwirtschaften. Die Zone 3 mit geringeren Abschöpfungsquoten erstreckt sich aufgrund der im Norden und Osten vorhandenen alternativen Angebote aus dem Nahversorgungsbereich primär in südliche und westliche Richtung.

Zusammenfassend kommt die bulwiengesa AG in der Bewertung des Einzugsgebietes im Zuge der Standort- und Marktanalyse zu folgendem Fazit:

„MIT RD. 16.000 EINWOHNERN IST DAMIT DAS EINZUGSGEBIET FÜR DEN BETRIEB DES UNTERSUCHUNGSOBJEKTES AUSREICHEND BEMESSEN.“

Wertgutachten

Für das Objekt an der Mühldorfer Straße 60, 84503 Altötting wurde durch Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann, von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken und Immobilien, zum Stichtag 02.06.2021 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 5.740.000 ausweist.

Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.5.2). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die REC Partners GmbH erfolgte zudem am 09.02.2021 eine Objektbegehung.

Die Ergebnisse der Due Diligence wurden weitestgehend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und/oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.



EDEKA-Markt in Dortmund



Netto-Markt in Essen



Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting

6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

6.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Anleger beteiligen sich indirekt als Treugeber an der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG).

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH fungiert als Treuhänder (Treuhandkommanditist) für beitretende Anleger, d.h. Anleger beauftragen die ILG KVG, treuhänderisch für den Anleger Anteile an der Fonds KG zu halten. Der Anleger tritt damit nicht namentlich im Handelsregister in Erscheinung. Anleger haben jedoch die Möglichkeit, das Treuhandverhältnis zu kündigen und Direktkommanditist mit eigener Eintragung im Handelsregister zu werden. Die Kosten der Eintragung im Handelsregister hat der jeweilige Anleger zu tragen.

Gem. Verkaufsprospekt hat die Fondsgesellschaft eine Laufzeit bis zum 31.12.2041. Eine Verkürzung oder eine Verlängerung der Laufzeit des Fonds ist durch einen Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Mehrheit möglich. Eine Verlängerung ist maximal zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre möglich, wobei die Gesamtlaufzeit der Gesellschaft maximal 30 Jahre betragen darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Gesellschaft weniger als 110% des gezeichneten Kapitals beträgt. Ungeachtet dessen kann der Anleger über seine Beteiligung jederzeit frei verfügen (z.B. verkaufen, verschenken).

Das Prognoseszenario des Fonds umfasst demgegenüber einen Zeitraum bis zum 31.12.2037.

An der Fonds KG sind neben den Anlegern (über den Treuhandkommanditisten ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) die ILG Komplementär I GmbH (ohne Kapitalanteil), die ILG Kommanditist I GmbH (Kapitalanteil € 1.000) und die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Kapitalanteil € 1.000) beteiligt.

Gemäß Verkaufsprospekt beträgt das Zielkapital der Fonds KG € 30.002.000, wovon € 30.000.000 von Anlegern kommen. Das Gesellschaftskapital kann durch die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf bis zu € 40.002.000 erhöht werden (davon € 40.000.000 von Anlegern).

Im Prognoseszenario wird auf Basis der gegenwärtigen Planungserkenntnisse von einem Eigenkapital von € 35.942.000 (davon € 35.940.000 von Anlegern) ausgegangen.

Die Fonds KG wird plangemäß zum 30.09.2021 rd. 89,9% der Anteile an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG (Startportfolio KG) erwerben. Die Startportfolio KG hat zum Redaktionsschluss der Objektdarstellung (15.06.2021) Immobilien

in Dortmund, Essen und Altötting kaufvertraglich beurkundet. Zwei weitere, durch die Startportfolio KG initiierte Transaktionen von zwei langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen befinden sich mit Stand 15.06.2021 in einem fortgesetzten Stadium der Ankaufsprüfung. Im Falle des erfolgreichen Abschlusses der Ankaufsprüfungen und Kaufvertragsverhandlungen werden diese Immobilien ebenfalls durch die Startportfolio KG erworben.

Weiterhin ist die Fonds KG zu rd. 100% an der Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG (Objekte 43 KG) beteiligt. Die Objekte 43 KG ist eine Objektgesellschaft, mit der entsprechend der Anlagebedingungen die weiteren Immobilien des ILG Fonds Nr. 43 erworben werden

6.2 KAUFVERTRÄGE

Die Startportfolio KG hat zum 15.06.2021 bereits Immobilien in Essen, Dortmund und Altötting erworben.

Das Objekt in Essen wurde mit Kaufvertrag vom 11.03.2021 (UR Nr. 1345/2021 des Notars Dr. Krauß) erworben. Der Kaufpreis wurde am 28.04.2021 bezahlt.

Der Erwerb des Objektes in Dortmund erfolgte mit Kaufvertrag vom 09.04.2021 (UR Nr. 2003/2021 des Notars Dr. Krauß). Der Kaufpreis wird plangemäß am 30.07.2021 bezahlt.

Das Objekt in Altötting wurde mit Kaufvertrag vom 15.06.2021 (UR Nr. 3640/2021 des Notars Dr. Krauß) erworben. Der Kaufpreis wird plangemäß am 30.07.2021 bezahlt.

Der Erwerb des Anteils von 89,9% des Gesellschaftskapitals der Startportfolio KG seitens der Fonds KG von der ILG Holding GmbH erfolgt plangemäß zum 30.09.2021 im Rahmen eines Share Deal-Vertrages, der zusammen mit einem renommierten externen Dienstleister erarbeitet wird. Dabei werden die Immobilien der Startportfolio KG mit einem Marktwert bewertet, der durch Verkehrswertgutachten belegt ist.

Bezüglich der Gewährleistung wird seitens der Verkäuferin auf die der Fonds KG umfassend bekannt gemachten Due Diligence Ergebnisse der Startportfolio KG verwiesen. Die Übertragung der Gesellschaftsanteile erfolgt nach Kaufpreiszahlung. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag seitens des Verkäufers bei Nichtzahlung wird vorgesehen.

Die von der Fonds KG als nahezu 100%-iger Kommanditist gegründete Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG wird im Laufe der Investitionsphase die weiteren Ankäufe des Fonds tätigen. Diese Ankäufe werden plangemäß mittels Grundstückskaufvertrag (sog. Asset-Deal) getätigt.

Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 43

Anleger
(Neukommanditisten/Treugeber)



**Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**
(Fonds KG)

Gesellschafter	Kapitalanteil in €
ILG Komplementär I GmbH	0
ILG Kommanditist I GmbH	1.000
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.000
Neukommanditisten/Treugeber über ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (geplant)	35.940.000
Gesamtkapital	35.942.000



Startportfolio 43 GmbH & Co. KG
(Stand per 15.06.2021, weitere Ankäufe
würden den Stand verändern)



Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG

Gesellschafter	Kapitalanteil in €	Kapitalanteil in %
ILG Komplementär I GmbH	0	0,00
ILG Kommanditist I GmbH	1.000	0,01
ILG Holding GmbH	974.761	10,09
Fonds KG	8.685.239	89,90
Gesamtkapital	9.661.000	100,00

Kapitalanteil	Kapitalanteil in €	Kapitalanteil in %
ILG Komplementär I GmbH	0	0,00
ILG Kommanditist I GmbH	1.000	0,01
Fonds KG (geplant)	21.860.000	99,99
Gesamtkapital	21.861.000	100,00



Immobilien in Dortmund, Essen und Altötting



Weitere Immobilienankäufe des ILG Fonds Nr. 43

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.1 Finanz- und Investitionsplanung (Prognose)

	Fonds KG	Anteil am	Anteil am EK
	anteilig	Gesamt- aufwand (T€61.113)	inkl. Agio (T€37.739)
	in T€	in %	in %
A. Mittelverwendung			
1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten			
Beteiligung an Objektgesellschaften Grundstück und Gebäude ^{2) 7) 8)}	47.610	77,9	126,2
Grunderwerbsteuer ^{2) 8)}	2.408	3,9	6,4
Makler ^{2) 8)}	849	1,4	2,3
Transaktionskosten ^{1) 2) 4) 8)}	1.255	2,1	3,3
Vermittlung Fremdkapital ^{1) 3) 4) 8)}	430	0,7	1,1
Notar ^{2) 3) 8)}	289	0,5	0,8
Grundbuch ^{2) 3) 8) 9)}	212	0,3	0,6
Gutachten ^{2) 3) 8)}	312	0,5	0,8
Sonstiges ^{2) 3) 8)}	179	0,3	0,5
	53.544	87,6	141,9
2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)			
Konzeption ^{1) 3) 4) 8)}	198	0,3	0,5
Platzierungsgarantie ^{1) 4) 8)}	503	0,8	1,3
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{1) 4) 5) 6) 8)}	3.953	6,5	10,5
Prospektherstellung ^{1) 3) 4) 8)}	144	0,2	0,4
Rechtsberatung ^{2) 3) 8)}	280	0,5	0,7
Handelsregister ^{2) 3) 9)}	3	0,0	0,0
Sonstiges ^{2) 3) 8)}	79	0,1	0,2
	5.160	8,4	13,7
3. Finanzierungskosten			
Zwischenfinanzierungszinsen ^{2) 9)}	133	0,2	0,4
Bankbearbeitungsgebühren ^{2) 9)}	218	0,4	0,6
Bereitstellungsgebühren / -zinsen ^{2) 9)}	23	0,0	0,1
	375	0,6	1,0
4. Laufende Kosten			
Verwahrstelle ^{2) 3) 9)}	7	0,0	0,0
Fondsverwaltung Initial ^{1) 3) 4) 9)}	161	0,3	0,4
Haftungsvergütung ^{1) 3) 4) 9)}	9	0,0	0,0
	177	0,3	0,5
5. Ausschüttung Initialphase ²⁾			
	324	0,5	0,9
6. Liquiditätsreserve			
	1.534	2,5	4,1
Gesamtaufwand	61.113	100,0	161,9
B. Mittelherkunft			
1. Eigenmittel			
Gesellschaftskapital Anleger	35.940	58,8	95,2
Abwicklungsgebühr ⁶⁾	1.797	2,9	4,8
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Fonds KG	2	0,0	0,0
	37.739	61,8	100,0
2. Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital	23.374	38,2	61,9
Gesamtkapital	61.113	100,0	161,9

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

Erläuterungen

Der Finanz- und Investitionsplan umfasst die Werte der Startportfolio KG, der Objekte 43 KG und der Fonds KG. Die Spalte „Fonds KG anteilig“ enthält die Werte der Startportfolio KG zu rd. 89,9 %, die Werte der Objekte 43 KG zu rd. 99,99 % und die Werte der Fonds KG zu 100 %. Diese Werte sind Bemessungsgrundlage für die prozentualen Anteile am Gesamtaufwand, am Fremdkapital und am Eigenkapital (inkl. Agio).

1) Obwohl noch nicht alle Investitionsobjekte des Fonds feststehen, sind einige Kostenpositionen bereits vertraglich fixiert, einige hiervon abhängig von der jeweiligen Bemessungsgrundlage (Kaufpreise, Eigenkapital, Fremdkapital).

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Startportfolio KG und der Objekte 43 KG aufgenommen. Ebenso sind die Zwischenfinanzierungsdarlehen auf Ebene der Objektgesellschaften aufgenommen. Diese werden prognosegemäß bis zum 31.12.2021 zurückgeführt, wenn bis dahin das gesamte Eigenkapital bei der Fonds KG einbezahlt ist und diese wiederum ihre Kapitaleinlagen bei den Objektgesellschaften geleistet hat. Auf das Kapitel „Finanzierung“ wird verwiesen.

2) Da noch nicht alle Investitionsobjekte des Fonds feststehen, basieren wesentliche Kostenpositionen auf Schätzungen. Veränderte Werte können Einfluss auf die Liquiditätsreserve nehmen.

3) In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100 % der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt. Bei den Objekt KGs sind alle Vorsteuern als abzugsfähig kalkuliert.

4) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter bzw. die ILG Holding GmbH oder deren Tochtergesellschaften.

5) Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 11% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt bei einem unterstellten Eigenkapital von T€ 35.940 damit T€ 3.953. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, Untervermittler zu beauftragen. Dabei erhält jeder Untervermittler eine individuell vereinbarte Provision, im Einzelfall jedoch maximal 11 % des vermittelten Eigenkapitals (5 % Agio und 6 % Vermittlungsprovision).

6) Auf das Gesellschaftskapital der Neukommanditisten wird ein Agio (Abwicklungsgebühr) von 5% erhoben, das für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals verwendet wird und

in der Kostenposition „Beschaffung Gesellschaftskapital“ enthalten ist.

7) Der auf die Fonds KG entfallende Anteil am geplanten Kaufpreis der Immobilien (ohne Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer) summiert sich insgesamt auf T€ 47.610, davon T€ 600 an die ILG Holding GmbH.

8) Diese Kosten werden zur Ermittlung der steuerlichen Abschreibungsgrundlage auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt, wobei von Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil hierunter fällt.

9) Diese Kosten stellen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wobei von den Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil zu berücksichtigen ist, der auf die Grundsschuldbestellungen entfällt.

Der prognostizierte Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 59.579. Er setzt sich zusammen aus T€ 53.544 Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten, T€ 5.160 Fondsbezogene Kosten, T€ 375 Finanzierungskosten, T€ 177 Laufende Kosten und T€ 324 Ausschüttungen Initialphase. T€ 1.560 sind als Liquiditätsreserve geplant, davon anteilig auf die Fonds KG T€ 1.534 entfallend).

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.2 FINANZIERUNG

Die Darlehensaufnahme erfolgt plangemäß ausschließlich in Euro. Die Bankdarlehen sollen von deutschen Finanzinstituten aufgenommen werden (z. B. Landesbanken, Geschäftsbanken, Sparkassen, Volks-/Raiffeisenbanken).

a) Langfristige Bankdarlehen an die Objekt KGs

Langfristige Bankdarlehen sollen eine Laufzeit von ca. 10 Jahren haben.

Seitens der Startportfolio KG wurde bereits ein Darlehensvertrag bzgl. des Objektes in Essen mit einer Laufzeit bis 30.06.2031 über € 1.650.000 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 1,57 % p.a. und die Eingangstilgung 0,5 % p.a. ab 01.01.2022. Es wurde eine Strukturierungsprovision von 0,5 % des Darlehensbetrages vereinbart. Die Darlehensverträge bzgl. der Objekte Dortmund und Altötting werden vor Beitritt des Fonds in die Startportfolio KG abgeschlossen sein. Die Zinssätze für die Objekte Dortmund und Altötting bewegen sich plangemäß zwischen 1,25 % und 1,60 % p.a.

Kalkulatorisch ist für das Startportfolio ein Tilgungsbeginn ab 01.01.2022 und für die weiteren Objekte ab dem 01.07.2022 vorgesehen. Als Eingangstilgung sind 0,50 % p.a. vereinbart (Objekt Essen) bzw. unterstellt.

Für die Gewährung der Darlehen für die Objekte Dortmund und Altötting wird von einer einmaligen Strukturierungsprovision von 0,50 % - 0,60 % der Darlehenssumme ausgegangen.

Für die weiteren, über die Objekte 43 KG getätigten Ankäufe wird von vergleichbaren Konditionen ausgegangen.

b) Kurzfristige Bankdarlehen an die Objekt KGs

Weiterhin ist vorgesehen, dass es auf Ebene der Objekt KGs kurzfristige Bankdarlehen gibt. Die Summe der langfristigen und kurzfristigen Darlehen wird voraussichtlich zwischen 40 % und 100 % der zu bezahlenden Kaufpreise liegen. Für das Objekt Essen ist bereits ein kurzfristiger Darlehensvertrag über € 1.085.000 mit einem variablen Zinssatz von 2,19 % p.a. über dem 1-Monats-Euribor, mindestens aber 2,19 % p.a. sowie einer Strukturierungsprovision von 0,5 % des Darlehensbetrages vereinbart. Die Laufzeit des kurzfristigen Darlehens ist bis zum 30.06.2022 befristet.

Die Darlehen dienen zusammen mit dem unter c) genannten Darlehen zur Vorfinanzierung der zu erbringenden Kapitaleinlage bei den Objekt KGs und damit zur Finanzierung des Kaufpreises der erworbenen Immobilien.

Für die Gewährung der Darlehen wird von einer einmaligen Strukturierungsprovision von 0,50 % - 0,60 % der Darlehenssumme ausgegangen.

Hinsichtlich der kurzfristigen Darlehensverträge der Objekt KGs hat die ILG Holding GmbH bereits eine Platzierungsgarantie abgegeben bzw. wird dies noch tun.

c) Nachrangige Darlehen der ILG an die Fonds KG

Im Rahmen des Platzierungsgarantievertrages vom 11.01.2021 hat sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, der Fonds KG bei Bedarf Darlehen zur Verfügung zu stellen, damit diese Ihrer Kapitaleinzahlungsverpflichtung bei den Objekt KGs nachkommen kann.

Von der Fonds KG in Anspruch genommene Darlehensbeträge der ILG sind mit 3,00 % p.a. zu verzinsen.

Die Darlehen gemäß Ziffer a), b) und c) dienen zusammen mit der Kapitaleinzahlung der ILG Holding GmbH bei der Startportfolio KG der Kaufpreiszahlung der Objekte.

d) Nachrangige Darlehen der ILG an die Fonds KG über € 500.000

Außerdem erklärt sich die ILG Holding GmbH bereit, auch weitere im Zusammenhang mit der Realisierung des Fonds notwendige Ausgaben (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), Gutachter-/Beratungskosten, Bankbearbeitungsgebühren sowie etwaige weitere Kosten zu einem Zinssatz von 3,00 % p.a. zwischenzufinanzieren. Die Rückführung dieser Darlehen hat spätestens bis zum 30.06.2022 zu erfolgen.

Die Darlehen der ILG gem. c) und d) sind nicht abgesichert.

Das kurzfristige Darlehen gem. b) und die Darlehen der ILG gemäß c) und d) werden plangemäß aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital der Fonds KG bis spätestens zum 30.06.2022 zurückgeführt.

Im Rahmen des Platzierungsgarantievertrages ist die ILG Holding GmbH verpflichtet, soweit erforderlich noch weitere Zwischenfinanzierungsdarlehen für im Zusammenhang mit der Realisierung des Fonds notwendige Ausgaben zu gewährleisten. Darüber hinaus werden plangemäß weitere Fremdmittel weder in Form von Zwischen-, noch in Form von Endfinanzierungsmitteln in Anspruch genommen. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

Sicherheiten/wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen gem. a) und b)

Für die aufzunehmenden Darlehen werden bankübliche Sicherheiten angenommen bzw. sind für das Objekt Essen bereits vereinbart, wie z.B.

– Buchgrundschulden zu Lasten der Objektgrundstücke (Pfandobjekte); hieraus ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag von voraussichtlich bis zu 20 % vollstreckbar.

- _ Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Zahlungsansprüche aus der Vermietung und Verpachtung der Pfandobjekte mit Ausnahme der Umsatzsteuer.
- _ Verpfändung des Kontoguthabens auf dem Mieteingangskonto.
- _ ggf. Verpflichtungserklärung der ILG Holding GmbH, für die Strukturierungsprovisionen, alle Kosten aus der Darlehensgewährung und deren Besicherung sowie ggf. etwaiger Nichtabnahmeschäden aufzukommen.
- _ ggf. Verpflichtungserklärung der ILG Holding GmbH zur Übernahme und Aufrechterhaltung einer Platzierungsgarantie bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens gemäß b).

Besondere Darlehensvereinbarungen der Bankdarlehen gem. a) und b)

Die Darlehensverträge können besondere Bedingungen enthalten, wie z. B.:

1. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Während der gesamten Laufzeit werden die Darlehensverträge voraussichtlich die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vorsehen. Hierbei handelt es sich um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit einem bestimmten Prozentsatz nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von mindestens 15% Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsaufwendungen) des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Der Prozentsatz ist dabei je nach Darlehen unterschiedlich, beim Darlehen Essen ist z. B. ein Satz von 250% vereinbart.

Die Annuität der Darlehen ist aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sehr gering, so dass ein Reißen der Schwelle unwahrscheinlich erscheint.

2. Loan to Value (LTV / Kredit-Marktwert-Verhältnis)

Loan to Value ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellen Marktwert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt wird. Möglich sind Regelungen, wonach die Bank das Recht erhält, bei Überschreiten eines Schwellenwertes den Zinssatz zu erhöhen oder Zusatzsicherheiten zu fordern.

3. Professionelles Fonds- und Assetmanagement

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass während der Darlehenslaufzeit der Darlehensnehmer mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt

und Gewissenhaftigkeit durch ein professionelles Fonds- und Assetmanagement verwaltet wird.

4. Mieterdienstbarkeiten

Soweit Mietverträge Mieterdienstbarkeiten vorsehen, sind diese mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und am Beleihungsobjekt eingetragen werden.

5. Full-Cash-Sweep Vereinbarung

Sofern die kurzfristigen Darlehen nicht termingerecht zurückgeführt werden, sind sämtliche Mietüberschüsse (nach Kapitaldienst und Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten) auf ein an die Bank zu verpfändendes Konto zu hinterlegen.

6. Hebelwirkung der Finanzierung

Die Fremdkapitalquote auf die Gesamtfinanzierung exkl. Agio beträgt auf konsolidierter Ebene mit der Fonds KG kalkulatorisch rund 39,4%. Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf Ebene der Objekt KG 38,4% und auf konsolidierter Ebene 38,2%. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das Eigenkapital entstehen, weil mit einem vergleichsweise geringen Geldbetrag vergleichsweise größere Vermögenswerte gesteuert werden können. Auf diese Weise kann die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden. Das setzt jedoch voraus, dass das eingesetzte Fremdkapital zu einem niedrigeren Zinssatz erworben wird, als die Gesamtkapitalrendite beträgt. Die tatsächliche Wirkung des Hebeleffekts ist daher abhängig von Zins- und Renditeentwicklung.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.3 PROGNOSERECHNUNG

Ergebnisprojektion für die Jahre 2022 - 2037

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
A. Liquiditätsentwicklung								
Mieteinnahmen vertraglich		2.457,7	2.457,7	2.463,8	2.463,8	2.489,3	2.506,1	2.606,9
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-24,6	-24,6	-24,6	-24,6	-24,9	-25,1	-26,1
Mieteinnahmen kalkuliert		2.433,1	2.433,1	2.439,2	2.439,2	2.464,4	2.481,0	2.580,8
Annuität		422,1	462,9	462,9	462,9	462,9	462,9	462,9
- davon Zins		341,8	340,3	338,5	336,7	334,9	333,1	331,3
- davon Tilgung		80,3	122,6	124,4	126,1	127,9	129,8	131,6
Instandhaltung / Instandsetzung		119,4	110,3	107,3	106,2	108,2	110,3	118,4
Revitalisierung						20,0		
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		166,6	169,9	173,3	176,7	180,3	183,9	187,6
Bewertung / Prüfung / Jahres- abschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten		77,3	78,7	80,0	81,3	82,8	84,3	86,0
Kosten Verwahrstelle		11,8	12,0	12,2	12,5	12,7	13,0	13,3
Verwaltungskosten		185,0	183,0	180,5	178,2	176,9	180,7	185,7
Summe Ausgaben		982,2	1.016,8	1.016,2	1.017,8	1.043,8	1.035,1	1.053,8
Liquiditätsüberschuss (Anteil aus Objektgesellschaft berücksichtigt)		1.400,7	1.365,2	1.373,3	1.369,1	1.368,1	1.390,8	1.472,6
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)		3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ausschüttung		1.078,3	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7
Kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 30.09.2021: T€1.560)	1.629,2	1.951,7	1.879,1	1.814,8	1.746,1	1.676,5	1.629,7	1.664,7
B. Fremdkapital								
Stand Jahresende	24.167,0	24.086,7	23.964,0	23.839,7	23.713,5	23.585,6	23.455,8	23.324,2
in % des Ursprungsdarlehens (T€24.167.000)	100,00%	99,67%	99,16%	98,65%	98,12%	97,59%	97,06%	96,51%
in % der Gesamtinvestitionskosten	38,43%	38,30%	38,11%	37,91%	37,71%	37,51%	37,30%	37,09%
C. Steuerliches Ergebnis								
Fonds KG insgesamt	-717,9	598,9	605,6	615,5	612,9	613,7	638,2	721,8
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)	-2,00%	1,67%	1,69%	1,71%	1,71%	1,71%	1,78%	2,01%

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	kumuliert 2022 - 2037
in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
2.619,8	2.621,7	2.650,8	2.684,0	2.774,6	2.785,9	2.791,8	2.821,1	2.874,7	42.072,4
-26,2	-26,2	-26,5	-26,8	-27,7	-27,9	-27,9	-28,2	-28,7	-420,7
2.593,6	2.595,5	2.624,3	2.657,1	2.746,8	2.758,0	2.763,9	2.792,9	2.846,0	41.651,7
462,9	462,9	504,2	725,0	725,0	725,0	725,0	725,0	725,0	8.979,4
329,4	327,5	364,8	571,5	567,6	563,6	559,5	555,4	551,1	6.746,9
133,5	135,4	139,4	153,5	157,4	161,4	165,5	169,6	173,9	2.232,4
114,5	116,6	136,9	121,1	123,4	125,8	128,2	130,6	163,1	1.940,2
100,0	200,0	100,0	132,0	40,0		40,0			632,0
191,3	195,1	199,0	203,0	207,1	211,2	215,5	219,8	224,2	3.104,4
87,7	89,2	90,8	92,5	94,5	96,4	98,2	100,1	102,1	1.421,9
13,5	13,8	14,1	14,3	14,6	14,9	15,2	15,5	19,0	222,5
185,7	184,2	183,4	188,2	196,4	200,2	202,3	205,2	213,2	3.028,8
1.155,6	1.261,9	1.228,4	1.476,2	1.401,0	1.373,5	1.424,4	1.396,2	1.446,5	19.329,2
1.381,9	1.287,7	1.343,2	1.133,6	1.299,2	1.333,0	1.287,7	1.342,3	1.348,2	21.496,6
4,00%	4,00%	1,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	60,00%
1.437,7	1.437,7	359,4	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7	1.437,7	21.565,2
1.608,9	1.458,9	2.442,7	2.138,6	2.000,1	1.895,4	1.745,5	1.650,1	1.560,6	
23.190,7	23.055,4	22.915,9	22.762,4	22.605,0	22.443,6	22.278,1	22.108,5	21.934,6	
95,96%	95,40%	94,82%	94,19%	93,54%	92,87%	92,18%	91,48%	90,76%	
36,88%	36,66%	36,44%	36,20%	35,95%	35,69%	35,43%	35,16%	34,88%	
632,9	540,5	599,8	404,0	573,3	610,9	569,6	628,3	638,3	8.886,3
1,76%	1,50%	1,67%	1,12%	1,60%	1,70%	1,58%	1,75%	1,78%	24,72%

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

Annahmen und Erläuterungen

Die Prognoserechnung beruht zum weit überwiegenden Teil auf Annahmen (z.B. Inflationsentwicklung, Mieteinnahmen, Darlehensannuitäten, Verkehrswerte und deren Entwicklung, Reparaturen, Revitalisierungsaufwendungen und Nebenkosten), deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt insbesondere auch von der Möglichkeit, Immobilien entsprechend der Investitionskriterien zu den geplanten Bedingungen der Prognosen erwerben zu können, und deren Entwicklung naturgemäß nicht vorausgesagt werden kann. Abweichungen von der angenommenen Entwicklung haben einen direkten Einfluss auf die Prognoserechnung und schlagen sich damit auch in den hier zugrunde gelegten Liquiditäts- und steuerlichen Ergebnissen nieder.

Grundsätzlich werden in der Prognoserechnung die kumulierten Werte aus Objekt KG und Fonds KG und nicht nur der auf die Fonds KG entfallende Anteil dargestellt. Abweichend von diesem Grundsatz enthalten die Positionen „Liquiditätsüberschuss“ sowie „Steuerliches Ergebnis“ die auf die Fonds KG entfallenden anteiligen Werte.

1. Mietentwicklung/Mieteinnahmen

Die vorliegenden Mietverträge beinhalten hinsichtlich der Mietbemessungsgrundlage unterschiedliche Regelungen, denen bei der Mietentwicklung über die Prognoseperiode Rechnung getragen wurde. Die bereits bekannten Mieteinnahmen des Startportfolios belaufen sich auf T€ 798,7, die geplanten Mieten der noch zu erwerbenden Immobilien betragen T€ 1.659. Sofern bereits bekannt, sind Anpassungen der Miete nach der jeweils vereinbarten Indexklausel kalkuliert. Bei den noch nicht bekannten Objekten ist „im Durchschnitt“ unterstellt, dass die Indexklausel zum 01.01.2023 beginnt und eine Mieterhöhung von 65 % bei einer Indexerhöhung von 10 % greift. Die Inflationsrate wurde mit 1,00 % p.a. im Jahr 2021 und 2,00 % p.a. ab 2022 angenommen.

2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist aufgrund der geplanten Mieterstruktur durchgängig mit 1,0 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmenminderung erfasst.

3. Annuität/Fremdkapitaldienst

Die Summe der angenommenen langfristigen Darlehen beträgt ca. T€ 24.167, davon bereits beim Objekt Essen vertraglich fixiert T€ 1.650 mit einem Zinssatz von 1,57 % p.a. und einer Eingangstilgung von 0,50 % p.a. Ab jeweiliger Valutierung bis zum 30.06.2031 für das Startportfolio bzw. bis zum 31.03.2032 für das Restportfolio ist ein im Vergleich zum Objekt Essen aufgrund zwischenzeitlich gesunkener Marktkonditionen niedrigerer durchschnittlicher Zinssatz von 1,42 % p.a. angenommen. Für den Zeitraum danach wurde ein Zinssatz von 2,50 % p.a. angenommen, der tatsächlich abhängig von den dann herrschenden Kapitalmarktbedingungen höher oder niedriger ausfallen kann. Die Darlehen werden gem. Annahme jeweils nach einer tilgungsfreien Zeit von rd. 6 Monaten mit einer Eingangstilgung von 0,5 % p.a.

annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2037 beträgt plangemäß T€ 2.232,4, wodurch sich rechnerisch ein Darlehensrestbetrag von 90,8 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 21.934,6 entspricht dem 7,6-fachen der im Jahr 2037 angenommenen Miete. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

4. Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung

Die angenommenen Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung berücksichtigen u.a. Annahmen zum Alter und Zustand der Immobilien, ggf. noch vorhandene Gewährleistungen und das Ablaufdatum der Mietverträge. Für die noch zu erwerbenden Immobilien wurden Erfahrungswerte der ILG berücksichtigt.

Die Kalkulation sieht über die Prognoseperiode Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung in Höhe von rd. T€ 2.579,5 vor. Durchschnittlich wurde für eine kalkulatorische Mietfläche von 18.290 m² ein Betrag von € 8,77/m² und Jahr angesetzt. Aus den Mietverträgen ergibt sich ggf. zusätzlich eine Umlagefähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen bis zu einer jeweiligen mieterspezifischen Obergrenze. Die angenommenen Kosten werden im Wesentlichen aus den jeweiligen Liquiditätsreserven, die hierfür aus Erträgen der Gesellschaften aufgebaut werden, finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2031 eine Reduzierung der Ausschüttung von 4,00 % p.a. auf 1,00 % p.a. aus Gründen der Liquiditätssteuerung, da größere Revitalisierungen in unterschiedlichen Jahren angenommen sind.

5. Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaften

Die Umlagefähigkeit der Nebenkosten ist bei den bekannten Objekten des Startportfolios aus den Mietverträgen und etwaigen vorhandenen Nebenkostenabrechnungen abgeleitet, für die noch zu erwerbenden Immobilien sind diese auf Basis der Erfahrungswerte geschätzt und entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indexiert berechnet.

6. Bewertung / Prüfung / Jahresabschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten

Hier sind die jährlichen Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Erstellung der Steuererklärungen der Objektgesellschaften und der Fonds KG, die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften und sonstige Kosten wie beispielsweise für Offenlegungen, Beiträge in geschätzter Höhe enthalten.

7. Kosten Verwahrstelle

Für die im Rahmen der Regulierung obligatorische Verwahrstelle, die sämtliche Zahlungsströme über die Fondslaufzeit überwacht, sind Kosten von 0,0125 % des Bruttoanlagevermögens (durchschnittliches Nettoanlagevermögen zuzüglich Fremdkapital), mindestens aber jährlich T€ 11,5 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, maximal 0,10 % des Nettoinventarwerts) kalkuliert.

8. Verwaltungskosten

Die Fonds KG und die Objektgesellschaften haben jeweils die folgenden Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen:

a) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dieser Vertrag vom 21.12.2020 umfasst u.a. die Verwaltung der Fonds KG, wie z. B. Anlegerberichterstattung und -betreuung.

Der Vertrag kann von beiden Parteien ordentlich mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, sofern dies aufsichtsrechtlich zulässig ist.

Die Vergütung (inkl. Umsatzsteuer) beträgt im Jahr 2021 € 100.000 zzgl. gesetzlicher USt. Ab dem Jahr 2022 beträgt die Vergütung 0,36 % (inkl. gesetzlicher USt.) des Nettoinventarwerts der Fonds KG. Die ILG KVG kann außerdem unter bestimmten Voraussetzungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die laufende Vergütung kann monatlich im Voraus auf Basis der Planzahlen erhoben werden.

b) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KGs mit nachfolgenden Dienstleistern

Die ILG KVG hat Auslagerungsverträge hinsichtlich objektspezifischer Dienstleistungen abgeschlossen. Unter Mitwirkung der ILG KVG haben die Objektgesellschaften deshalb auf Basis der Auslagerungsverträge direkte Verträge mit den nachfolgenden Auslagerungsdienstleistern geschlossen.

aa) ILG Holding GmbH

Die ILG Holding GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 04.05.2021 u.a. laufende Objektbuchhaltung, Controlling und Liquiditätsmanagement. Die Gesamtvergütung beträgt 0,075 % des Nettoanlagevermögens der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Für das Jahr 2021 wird die jährliche Vergütung pauschal auf € 9.000 (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) festgesetzt.

bb) ILG Assetmanagement GmbH

Die ILG Assetmanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 04.05.2021 u.a. die Betreuung der Mietverträge, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, Vergabe von Dienstleistungsverträgen, Überwachung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfes sowie das Forderungsmanagement. Vermietungsleistungen sind im Leistungsspektrum dieses Vertrages nicht enthalten. Die Gesamtvergütung beträgt 0,175 % des Nettoanlagevermögens der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Für das Jahr 2021 wird die jährliche Vergütung pauschal auf € 21.000 (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) festgesetzt. Die Verträge aa) und bb) beginnen ab 01.05.2021 und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2041. Ab dem

01.01.2042 können die Verträge von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Bereits vor Vertragsschluss erbrachte Leistungen des jeweiligen Auftragnehmers sind genehmigt und mit der Vergütung abgegolten. Der Auftragnehmer hat das Recht, in Absprache mit dem Auftraggeber ggf. andere Unternehmen mit Teilleistungen zu beauftragen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die aus den Verträgen mit den der ILG Holding GmbH und ILG Assetmanagement GmbH resultierende Gesamtvergütung entsprechend den Anlagebedingungen der Fonds KG anteilig 0,30 % (inkl. aktueller gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwerts der Fonds KG, welcher als Durchschnitt des Wertes am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres ermittelt wird, nicht überschreiten darf. Die jährliche Vergütung kann monatlich im Voraus auf Basis der Planzahlen erhoben werden.

9. Liquiditätsüberschuss

Der jährliche Liquiditätsüberschuss beinhaltet den Liquiditätsüberschuss der Startportfolio 43 KG anteilig mit rd. 89,9 %, den angenommenen Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsobjekte 43 KG zu 100 % und den Liquiditätsüberschuss der Fonds KG. Ab dem Jahr 2026 sind in einzelnen Jahren Revitalisierungskosten kalkuliert und ab dem 01.07.2031 sind höhere Zinsen kalkuliert, so dass die Liquiditätsüberschüsse prognosegemäß geringer ausfallen. In Jahren, in denen der Liquiditätsüberschuss unter der Ausschüttung liegt, wird die Differenz durch Entnahme aus der zuvor aus eigener Ertragskraft aufgebauten Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2031 auch durch die geplante Kürzung der Ausschüttung.

10. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die kalkulierten Ausschüttungen bis zum 31.12.2021 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten. Im Jahr 2031 ist insbesondere aufgrund zukünftig kalkulierter Revitalisierungsaufwendungen eine Ausschüttung von 1,0 % p.a. vorgesehen.

11. Fremdkapital

Bezüglich Details wird auf die Ausführungen zur Annuität und auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

12. Abschreibung

Die Abschreibung wurde in Höhe von 2 % p.a. der aktivierten Kosten basierend auf einer rd. 50-jährigen Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilie unterstellt.

13. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der laufenden Rechnung der Fonds KG und dem auf die Fonds KG entfallenden anteiligen steuerlichen Ergebnis aus den Objekt KGs. Diese wurden ermittelt aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben (ohne Tilgung) und der Abschreibungen. Zur Vollständigkeit ist auch das kalkulierte Ergebnis der Gesellschaften im Jahr 2021 aus der Initialphase (Abwicklung des Investitionsplans) berücksichtigt.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.4 PROGNOSE EINES MÖGLICHEN VERKAUFS- ERLÖSES IM JAHR 2037

Die Immobilien können wie andere vergleichbare Immobilien am Markt für gewerbliche Rendite-Immobilien veräußert werden. An diesem Markt werden Rendite-Immobilien üblicherweise zu einem Vielfachen der jeweiligen Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. Die Höhe des jeweiligen erzielbaren Vielfachen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Zu diesen zählen die dann herrschenden Kapitalmarktverhältnisse, die anhaltende Vermietung bzw. Vermietbarkeit der Immobilie sowie die erwartete Mietentwicklung.

Eine Prognose über den Verlauf der vorerwähnten Faktoren bis zum Zeitpunkt der Veräußerung ist schwierig, weshalb im Folgenden 3 mögliche Szenarien für Veräußerungsfaktoren dargestellt sind. Grundlage hierbei ist die prognostizierte Miete im Jahr 2038.

- A: 18,45-faches der Miete
- B: 19,70-faches der Miete
- C: 20,95-faches der Miete

Die Variation um +/- 1,25 Jahresmieten wurde gewählt, da sich bei einer Änderung um diese Faktoren der Mittelrückfluss an den Anleger um ca. +/- 10 % des prognostizierten Mittelrückflusses des Basisszenarios B ändert.

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Miete im Jahr 2038. Der Fonds KG steht der anteilige Liquiditätszufluss nach Veräußerung quotaal entsprechend ihrer Gesellschaftsanteile an den Objekt KGs zu.

Nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltender Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer (vgl. hierzu Abschnitt 10.4 des Verkaufsprospektes).

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie Ende des Jahres 2037

	A in T€	B in T€	C in T€
Ergebnis Objekt KG			
Miete des Jahres 2038	2.963	2.963	2.963
x Vielfaches	18,45	19,70	20,95
= Veräußerungserlös	54.662	58.351	62.069
- Restverbindlichkeit Fremdkapital	-21.935	-21.935	-21.935
+ Liquiditätsreserve Ende 2037	960	960	960
- Nebenkosten der Veräußerung ¹⁾	-547	-584	-621
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	33.141	36.793	40.473
Ergebnis Fonds KG			
Anteil 96,9 % aus Liquiditätszufluss ²⁾	32.131	35.672	39.240
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2037	601	601	601
Liquiditätszufluss der Gesellschafter	32.732	36.273	39.841
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von €100.000	91.068	100.920	110.848

¹⁾ Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht abziehbare Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist.

²⁾ Der Anteil von 96,9% ist der gewichtete Anteil an der Startportfolio KG (89,9 %) und an der Objekte 43 KG (99,99 %).

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Das Szenario B geht in die nachfolgende Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung ein. In der Sensitivitätsanalyse wurde Szenario B als Basisszenario berücksichtigt.



7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.5 KAPITALEINSATZ- UND RÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)

Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von €100.000 (zzgl. 5% Agio) für persönliche Steuersätze von 30% und 45%

	unterstellter Beitritt 30.09.2021			persönlicher Steuersatz: 30% ohne Solidaritätszuschlag		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+) ²⁾	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ³⁾	kumulierte Kapitalbindung
		€	€	€	€	
Initialphase	2021	-105.000 ¹⁾	0	0	-105.000	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2021	500	-1.998	599	1.099	-103.901
	2022	3.000	1.666	-500	2.500	-101.401
	2023	4.000	1.685	-506	3.494	-97.906
	2024	4.000	1.712	-514	3.486	-94.420
	2025	4.000	1.705	-512	3.488	-90.932
	2026	4.000	1.707	-512	3.488	-87.444
	2027	4.000	1.776	-533	3.467	-83.976
	2028	4.000	2.008	-602	3.398	-80.579
	2029	4.000	1.761	-528	3.472	-77.107
	2030	4.000	1.504	-451	3.549	-73.558
	2031	1.000	1.669	-501	499	-73.059
	2032	4.000	1.124	-337	3.663	-69.396
	2033	4.000	1.595	-479	3.521	-65.875
	2034	4.000	1.700	-510	3.490	-62.385
	2035	4.000	1.585	-475	3.525	-58.860
	2036	4.000	1.748	-524	3.476	-55.384
	2037	4.000	1.776	-533	3.467	-51.917
	2021–2037	60.500	24.724	-7.417	53.083	
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung ⁴⁾	Szenario B	100.920	0	0	100.920	49.003
= Gesamter Liquiditätszufluss 2021–2037	Szenario B	161.420		-7.417	154.003	
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000	
= Vermögenszuwachs insgesamt 2021–2037	Szenario B	56.420		-7.417	49.003	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

Annahmen und Erläuterungen

1) Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 30.09.2021 unterstellt.

2) Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen Steuersätzen. Beim Steuersatz von 30 % ist kein Solidaritätszuschlag unterstellt, beim Steuersatz von 45 % ist ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % über die gesamte Laufzeit unterstellt.

3) Die Liquidität nach Steuern ermittelt sich aus Ausschüttungen abzüglich Steuerzahlungen.

4) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 19,70-fachen der im Jahr 2038 prognostizierten Miete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten). Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

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

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2037 nach der Veräußerung der Immobilie und bei Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse sowie bei

unterstellter Beitritt 30.09.2021				persönlicher Steuersatz: 45% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2037			für beide Steuersätze	
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) erstattung(+) ²⁾	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ³⁾	kumulierte Kapital- bindung	anteiliges Fremdkapital	
		€	€	€	€	€	€	
Initialphase	2021	-105.000 ¹⁾	0	0	-105.000	-105.000	19.635	
Bewirtschaftungsphase	2021	500	-1.998	948	1.448	-103.552	65.033	
	2022	3.000	1.666	-791	2.209	-101.343	64.821	
	2023	4.000	1.685	-800	3.200	-98.143	64.491	
	2024	4.000	1.712	-813	3.187	-94.956	64.156	
	2025	4.000	1.705	-810	3.190	-91.765	63.817	
	2026	4.000	1.707	-811	3.189	-88.576	63.472	
	2027	4.000	1.776	-843	3.157	-85.419	63.123	
	2028	4.000	2.008	-953	3.047	-82.372	62.769	
	2029	4.000	1.761	-836	3.164	-79.208	62.410	
	2030	4.000	1.504	-714	3.286	-75.922	62.046	
	2031	1.000	1.669	-792	208	-75.715	61.671	
	2032	4.000	1.124	-534	3.466	-72.248	61.258	
	2033	4.000	1.595	-757	3.243	-69.005	60.835	
	2034	4.000	1.700	-807	3.193	-65.812	60.400	
	2035	4.000	1.585	-752	3.248	-62.565	59.955	
	2036	4.000	1.748	-830	3.170	-59.395	59.499	
	2037	4.000	1.776	-843	3.157	-56.238	59.031	
	2021 - 2037	60.500	24.724	-11.738	48.762			
Unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung ⁴⁾	Szenario B	100.920	0	0	100.920	44.683	0	
= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2021–2037	Szenario B	161.420		-11.738	149.683			
- Effektiver Kapitaleinsatz 2021		-105.000		0	-105.000			
= Vermögenszuwachs insgesamt 2021–2037	Szenario B	56.420		-11.738	44.683			

Verkauf des Gesellschaftsanteils an der Fonds KG besteht eine 5-jährige Nachhaftung in Höhe von 1 % der Pflichteinlage. Im Falle der Beendigung der Fonds KG entfällt die Nachhaftung, wenn alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem Veräußerungserlös zurückgeführt werden.

Bei den in den Jahren 2021 bis 2027 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich unter der Prämisse, dass der Verkehrswert in diesen Jahren konstant ist, in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen. Bei den ab dem Jahr 2028 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich prognosegemäß teilweise um Gewinnausschüttungen und teilweise um Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB gegenüber Gläubigern der

Gesellschaft entsteht, da nur 1 % der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden.

Sämtliche wiedergegebenen Beträge beruhen weit überwiegend auf vertraglich nicht fixierten Parametern. Soweit die Ergebnisse der einzelnen Jahre auf Prognosen und Annahmen beruhen, kumulieren sich die hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Summenzeile.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.6 SENSITIVITÄTSANALYSE (PROGNOSE)

Die Sensitivitätsanalyse soll zeigen, welchen Einfluss veränderte Annahmen auf das prognostizierte Ergebnis der Beteiligung haben. Als Basisszenario (Vergleichswert) gemäß Prognoserechnung wird das Szenario B (Veräußerung zum 19,70-fachen der Jahresmiete) herangezogen.

Das Basisszenario unterstellt in den Jahren 2021-2037 laufende Auszahlungen vor Steuern von insgesamt 60,5% (2,00% bis zum 30.06.2022, danach 4,00% p.a., im Jahr 2031 davon abweichend 1,00%) und einen Rückfluss aus den Veräußerungserlösen in Höhe von ca. 100,9%, jeweils bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die Annahmen basieren auf der langjährigen Erfahrung der ILG aus der Investition und Verwaltung vergleichbarer Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten.

Berücksichtigt man den Zeitraum bis zum Ende der Festlaufzeit des Fonds (31.12.2041), betragen die laufenden Auszahlungen vor Steuern 84%. Der Rückfluss aus den Veräußerungserlösen wurde zum Ende 2041 mit rd. 101% berücksichtigt.

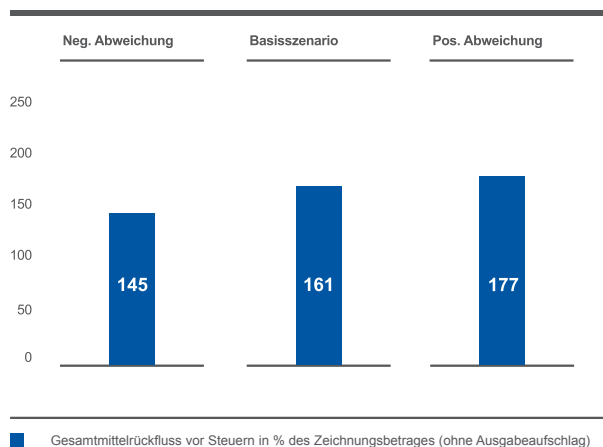
Das Negativszenario unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils – 10%.

Das Positivszenario unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils + 10%.

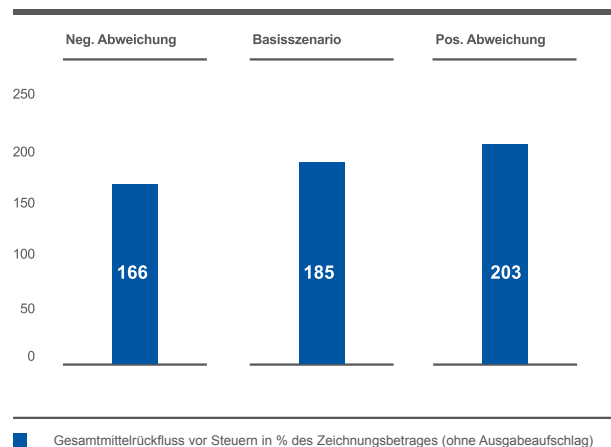
Die Szenarien stellen im dargestellten negativen und positiven Fall nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen. Dabei können sich verschiedene Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich.

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

Prognoseperiode bis 31.12.2037



Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2041



8. RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Risiken dar. Für eine vollständige Darstellung der Risiken wird auf Kapitel 5 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Fondsbroschüre und des Verkaufsprospektes noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Es besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage inkl. Agio vollständig zu verlieren. Es ist zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an ihn erfolgen.

Das Risiko eines Totalverlustes (Einlage inkl. Agio) könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Einige der genannten Risiken können z.B. über Steuerzahlungen u. ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz führen. Ein Vergleich mit festverzinslichen Anlagen ist nur eingeschränkt möglich. Die Kapitalrückführung kann nicht garantiert werden. Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und bei Unklarheiten und/oder Fragen eine fachkundige Beratung einzuholen.

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition bzw. Reinvestition des Eigenkapitals nicht genügend, den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen. Dies hätte zur Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können, was zu geringeren Einnahmen führen und die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren würde.

Es ist denkbar, dass eine zunächst geplante Investition nach erfolgter Ankaufsprüfung, aus welchen Gründen auch immer, nicht realisiert wird. Insoweit besteht die Gefahr, dass die in diesem Zusammenhang von Dritten beanspruchten Kosten auch unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts dem Fonds belastet werden und insoweit zu einem Kapitalverlust führen können.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass der AIF mangels Angebot an attraktiven Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen, wodurch sich die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren können. Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Immobilien erworben werden können, wird dies zu einem

insgesamt schlechteren Ergebnis der Anlage führen und sich negativ auf die Risikostreuung des Fonds auswirken. Das dargestellte Investitionsrisiko besteht insoweit auch hinsichtlich der Reinvestitionen, soweit der Fonds über eine Objektgesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig wieder veräußert. Treffen mehrere dieser Risiken aufeinander, insbesondere bei geringer Vermögensstreuung und einer nicht kapitaldienstdeckenden Vermietung (z.B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten), ist ein Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive des Ausgabeaufschlags nicht auszuschließen.

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollumfänglich fest, so dass das Beteiligungsangebot ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept darstellt. Das bedeutet, dass sich der Anleger noch kein vollständiges, konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und anhand dieser eine unmittelbare Risikoabwägung vornehmen kann. Der Anleger kann sich lediglich über die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien einen Eindruck verschaffen, welche Kriterien bei den Immobilieninvestitionen einzuhalten sind. Dies betrifft gleichermaßen mittelbare Investitionen über Objektgesellschaften.

Das Risiko des Blind-Pool-Konzepts liegt darin, dass in dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, eventuell keine lukrativen Immobilien oder Objektgesellschaften vorhanden sind, und daher das Investitionskapital in andere Immobilien, mit eventuell geringerer Rentabilität oder höherem Risikoprofil, investiert werden muss. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich die geplanten Rückflüsse an die Anleger verringern, nicht zu den geplanten Zeitpunkten erfolgen und/oder komplett entfallen.

Die im Verkaufsprospekt und in weiteren Unterlagen zum Fonds enthaltenen Prognosen und Zahlen zur zukünftigen Entwicklung des Fonds und der von ihm gehaltenen Anlageobjekte können aufgrund des Blind-Pool-Konzepts nur beispielhaften Charakter haben. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und der Erstellung der weiteren Unterlagen zum Fonds bekannter tatsächlicher Objektdaten ist es wahrscheinlich, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse des Fonds pro Jahr und auch insgesamt verändern und nicht genau in der im Prospekt sowie der weiteren Unterlagen zum Fonds dargestellten bzw. geplanten Größe erzielt werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als dargestellt entwickeln.

Bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Verzögerungen und/oder Kostenüberschreitungen kommt. Es besteht auch das Risiko, dass die gewährte Platzierungsgarantie nicht wie zugesagt erfüllt wird.

8. RISIKOHINWEISE

Die Prognoserechnung beruht zu wesentlichen Teilen auf getroffenen Annahmen (z.B. Inflationsentwicklung, Mieteinnahmen, Darlehensannuitäten, Verkehrswerte und deren Entwicklung, Reparaturen, Revitalisierungsaufwendungen und Nebenkosten). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend erweisen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die vom Vermieter (Objekt KGs) bzw. vom Fonds zu tragen sind. Die Vermietbarkeit und die erzielbaren Mieten können sich ebenfalls anders als erwartet entwickeln.

Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit des Fonds Rechtsstreitigkeiten auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige oder Gerichte entstehen.

Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Verwaltung beauftragte Unternehmen während der Vertragslaufzeit insolvent werden und deshalb ihre Verwaltungs- und Dienstleistungsverträge nicht mehr erfüllen können oder qualifiziertes Personal verlieren.

Es besteht ferner das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z.B. in Bezug auf die deutschen oder europäischen Regelungen ändert. Es besteht weiterhin die Gefahr, dass die Zielinvestments durch unvorhersehbare Ereignisse wie beispielsweise Feuer, Unwetter oder Anschläge untergehen. Es besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz den Wiederaufbau der Immobilie(n) nicht oder nicht vollständig abdeckt oder der Wiederaufbau aus anderen Gründen nicht möglich ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht versichert sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt.

Weiterhin können sich negative Effekte aus der Nicht-Einhaltung von Verträgen, einem Ausfall von Vertragspartnern und/oder Leistungsstörungen ergeben.

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese auf lange Zeit eingegangen wird. Sofern eine Veräußerung der Immobilie(n) und die damit verbundene Auflösung des Fonds und bzw. der Objekt KGs nicht zuvor erfolgt, endet die Laufzeit der Beteiligung frühestens zum 31.12.2041. Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2041 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages eine Verlängerung der Laufzeit. Ein ordentliches

Kündigungsrecht der Gesellschafter vor dem Ende der ggf. auch verlängerten Laufzeit der Fondsbeteiligung besteht nicht. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung möglich. Da aber kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Dies kann zur Folge haben, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Grundlegende Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel mit qualifizierter Mehrheit gefasst, im Übrigen mit einfacher Mehrheit. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass er an Gesellschafterbeschlüsse gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Entscheidungen der Fondsgeschäftsführung als nicht korrekt herausstellen. Da der Anleger über die Gesellschafterversammlung nur eingeschränkte Möglichkeiten hat, auf die Geschäftsführung der Fonds KG Einfluss zu nehmen, besteht für ihn das Risiko, dass von den verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen er nicht einverstanden ist oder die sich im Nachhinein als nachteilig für die Fonds KG herausstellen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Es ist vorgesehen, dass sowohl der Fonds als auch die Objekt KGs Liquiditätsreserven bilden. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve nicht zur Bezahlung von Verbindlichkeiten ausreicht.

Die Verträge über die Fremdfinanzierung sehen voraussichtlich die Einhaltung von Wertbemessungsgrundlagen vor. Eine Verletzung dieser Vorgaben kann zu erhöhten Zinsaufwendungen und/oder Anforderungen an eine erhöhte Darlehensrückführung und/oder -besicherung führen.

Es ist zudem denkbar, dass der Anleger eventuell durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen und Zinsen auf Steuerzahlungen aus anderen Mitteln leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung in dieser Höhe Ausschüttungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes und der weiteren Unterlagen geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und die Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z.B. wären die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltefristen denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

Der Wert der Immobilie(n) kann sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen am jeweiligen Standort (beispielsweise verspätete oder nicht erfolgte Immobilienentwicklungen im direkten Umfeld) und ihrer Umgebung (beispielsweise verändertes Verkehrsaufkommen durch Straßenbauprojekte, großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstigen sozialen Strukturen, Konjunkturlinflüssen, Konsumverhalten (z.B. Auswirkungen durch den Internethandel), regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen (beispielsweise potentielle Entwicklung von Wettbewerbsstandorten), Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln.

Die dargestellten Risiken können sich negativ auf die Ausschüttungen an den Anleger auswirken, zu einer Verwässerung der Beteiligung oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Agio führen. Das maximale Risiko liegt bei Vermögensverlusten, die über die Beteiligung (Einlage inkl. Agio) hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers gehen können.

9. BILD- UND KARTENNACHWEIS

Seite	Bild/Karte/Plan	Rechteinhaber
Titelseite	Karte	ILG Gruppe
1	Bilder Geschäftsführung	Christoph Vohler Photographie
2	Bild Fachmarktzentrum Siegburg	Sven Otte Fotografie
4	Bild Kaufland in Ingolstadt	Sven Otte Fotografie
5	Bild Seewinkel Center in Poing	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild RING CENTER in Offenbach	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild UeZ in Unterschleißheim	ILG Gruppe
7	Bild SteinCenter in Freising	Sven Otte Fotografie
8	Bilder: P-Center in Plettenberg, EDEKA-Markt in Dortmund, Fachmarktzentrum in Siegburg, Netto-Markt in Essen	Sven Otte Fotografie
9	Bilder: Fachmarktzentrum in Herborn, Netto-Markt in Altötting, Seewinkel Center in Poing, Calenberg Center in Pattensen	Sven Otte Fotografie
10	Grafik Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung	ILG Gruppe
11	Bilder: EDEKA-Markt in Dortmund, Netto-Markt in Essen, Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting	Sven Otte Fotografie
16	Grafiken Performance ILG Fonds	ILG Gruppe
17	Karte ILG Immobilien	ILG Gruppe
18	Grafiken Nettoumsatz Lebensmitteleinzelhandel	EHI Retail Institute, eigene Berechnungen (ILG-Gruppe)
19	Bild ALDI	ILG Gruppe
19	Grafiken: Entwicklung Online-Anteil im Lebensmitteleinzelhandel bzw. Marktanteile der Lebensmittelhändler	Handelsverband Deutschland 2021 bzw. handelsdaten.de, EHI Retail Institute, PMA 2021
20	Grafik Mieten im Lebensmitteleinzelhandel Deutschland	Property Markt Analysis (PMA), 2021
25	Bilder: EDEKA-Markt in Dortmund, Netto-Markt in Essen, Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting	Sven Otte Fotografie
26	Karten: Stadt Dortmund und Objektstandort	OpenStreetMap-Mitwirkende
27	Luftbild EDEKA-Markt in Dortmund, Bild Innenaufnahme EDEKA-Markt in Dortmund	Sven Otte Fotografie
29	Marktgebiet Dortmund	bulwiengesa AG
30	Karten: Stadt Essen und Objektstandort	OpenStreetMap-Mitwirkende
31	Luftbild Netto-Markt in Essen	Sven Otte Fotografie
33	Marktgebiet Essen	bulwiengesa AG
34	Karten: Stadt Altötting und Objektstandort	OpenStreetMap-Mitwirkende
35	Luftbild Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting	Sven Otte Fotografie
38	Marktgebiet Altötting	bulwiengesa AG
39	Bilder: EDEKA-Markt in Dortmund, Netto-Markt in Essen, Netto-Markt mit Orterer-Getränkemarkt in Altötting	Sven Otte Fotografie
51	Bild Nahversorgungscener Burgkirchen	Sven Otte Fotografie
54	Grafiken: Prognoseperiode und Festlaufzeit des Fonds	ILG Gruppe

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
info@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de

