

Unser jährlicher Anleger-Newsletter

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir freuen uns, Ihnen die diesjährige Ausgabe des ILG Fokus, unseres Newsletters für Anleger, präsentieren zu können.

Diese Ausgabe möchten wir interessanten Entwicklungen im Bereich der Handelsimmobilien, Neuigkeiten aus der ILG Gruppe sowie den Ergebnissen unserer Studie „Der Mieter im Fokus“ widmen.

Herr Wacker, Geschäftsführer des ILG Assetmanagements, wird Ihnen unter anderem die erfolgreiche Weiterentwicklung des InCenter in Dachau vorstellen.




Uwe Hauch




Florian Lauerbach

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

und das gesamte Team der ILG Gruppe

ILG Fonds Nr. 41 - in nur 3,5 Monaten rd. € 50 Mio. Eigenkapital platziert

Nach nur knapp 3,5 Monaten konnte Mitte März 2016 der ILG Fonds Nr. 41 voll platziert und das erforderliche Eigenkapital in Höhe von rd. € 50 Mio. eingeworben werden. Dieses Ergebnis war für die ILG ein herausragender Platzierungserfolg!

Das Investitionsobjekt des Fonds ist das Forum Gummersbach, der neue Kundenmagnet im Herzen der Kreisstadt Gummersbach. Im Bergischen Land zwischen dem Ballungsraum Köln/Bonn und dem Sauerland gelegen,

ist Gummersbach die mit Abstand bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises.

Am 03. September 2015 wurde das Forum Gummersbach eröffnet. Seitdem ist es ein voller Erfolg! Bereits in den ersten drei Tagen drängten 200.000 Kunden in den neuen Shopping-Tempel. Und auch nachdem die anfänglich normale Euphorie und Neugier etwas nachgelassen hat, kommen durchschnittlich fast 20.000 Kunden täglich in das Forum Gummersbach.



Forum Gummersbach (ILG Fonds Nr. 41)

Über 100 Händler beteiligen sich an der ILG Studie „Der Mieter im Fokus“



Handelsimmobilien werden als Asset für private und institutionelle Investoren im In- und Ausland immer wichtiger. Im Fokus von Berichterstattung und Analysen stehen in der Regel Kunden, Standorte und Investoren, jedoch nur selten diejenigen, die den Ertrag des Investments sichern – die Mieter.

In Zusammenarbeit mit der Berlin Hyp und der BBE Handelsberatung hat die ILG deshalb im Sommer 2015 mehr als 100 Betreiber von Einzelhandelskonzepten zu ihrer Einschätzung des für sie relevanten Marktumfeldes und ihrer Positionierung im Spannungsfeld von stationärem Handel zu E-Commerce und Multi-Channel-Handel befragt.

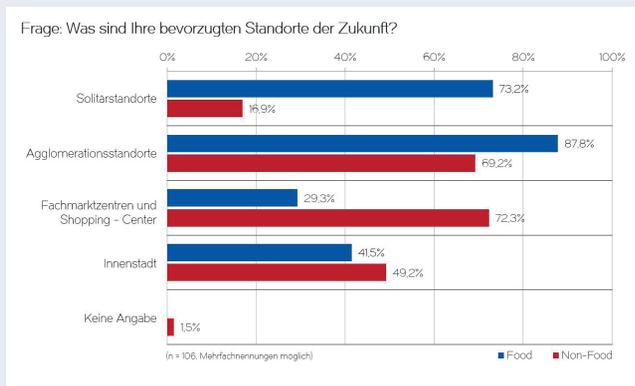
Ziel der Studie war es, die Erwartungen und Bedürfnisse der Mieter als ein zentraler Erfolgsfaktor eines Immobilieninvestments besser zu verstehen.

Die Highlights:

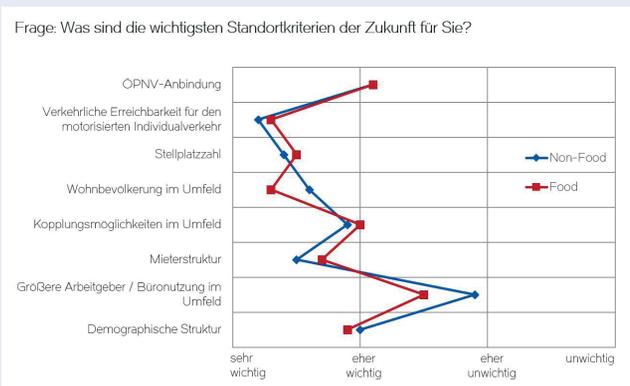
- Die Einzelhandelsumsätze sowie die Verkaufsflächenentwicklung im deutschen Einzelhandel sind weiterhin stabil.
- Stationäre Händler sind sortimentsübergreifend zuverlässig – zwei Drittel der Befragten gehen von zunehmenden oder gleichbleibenden Verkaufsflächen aus.
- Händler suchen den Zusammenschluss – Agglomerationen und Innenstädte sind die Handelsplätze der Zukunft.
- Das Auto ist weiterhin des Deutschen und des Händ-

lers Liebling – die PKW-Erreichbarkeit ist Standortkriterium Nr. 1.

- Die Digitalisierung stellt zusammen mit demographischen Veränderungen die wichtigste Herausforderung für den stationären Einzelhandel dar – sie betrifft Betriebstypen und Standorte unterschiedlich.
- Stationäre Händler sind fit for E-Commerce – Online-Stores, Click & Collect und digitales Marketing sind schon heute bei stationären Händlern sehr weit verbreitet.



Quelle: ILG Studie: „Der Mieter im Fokus“ (Ausgabe 2015/2016)



Quelle: ILG Studie: „Der Mieter im Fokus“ (Ausgabe 2015/2016)

Die stationären Händler haben sich an die fortschreitende Digitalisierung angepasst. Sie sehen die sich daraus ergebenden veränderten Rahmenbedingungen als Chance. Ihre Kunden verschaffen sich schon heute beim Einkauf durch die parallele Nutzung unterschiedlicher Marketing- und Verkaufskanäle ein nahtloses Shopping-Erlebnis. Grenzen zwischen Offline- und Onlinehandel verschwimmen dabei; Electronic und Mobile Commerce sind ein fester Bestandteil des stationären Handels geworden.

Die Teams des ILG Assetmanagements und des ILG

Centermanagements bieten den Mietern unserer Handelsimmobilien flexible Lösungen zur Umsetzung von Strategien im Wettbewerb mit anderen, auch digitalen, Handelsplätzen an und ermöglichen es, dass sich unsere Center regional und überregional als entsprechende Marke positionieren. Dies ist ein zentraler Erfolgsfaktor unserer Handelsimmobilien-Investments.

Die komplette ILG Studie „Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu denken“ steht Ihnen kostenlos unter www.ilg-gruppe.de/downloads zum Download zur Verfügung.

ILG Assetmanagement - Wir heben die Potentiale unserer Immobilien



InCenter Dachau (ILG Fonds Nr. 29)

Center-Steckbrief InCenter Dachau

| | |
|---------------|---|
| Adresse | Fraunhoferstr. 1 / Kopernikusstr. 2 85221 Dachau |
| Objektart | Fachmarktzentrum |
| Baujahr | 2001 |
| Handelsfläche | 28.900 m ² |
| Magnetmieter | REWE, hagebau, expert |
| Parkplätze | 850 |
| Vermietung | 100 % |

Es ist unser Anspruch, jede Immobilie aus dem Blickwinkel des Eigentümers zu betrachten, sodass der wirtschaftliche Erfolg langfristig sichergestellt ist und mögliche Wertsteigerungspotentiale gehoben werden. Die Realisierung des vollen Ertrags erfordert Übersicht und Erfahrung. Mietermix und Flächenangebot müssen stets die aktuellen Bedürfnisse von Kunden und Mietern treffen.

Eines der größten Fachmarktzentren im Münchner Nordwesten, das InCenter in Dachau (Fondsobjekt des ILG Fonds Nr. 29), wird vom Assetmanagement der ILG seit seiner Eröffnung durchgängig betreut. Ein Interview mit Christian Wacker, Geschäftsführer der ILG Assetmanagement:



Christian Wacker

Herr Wacker, wie gingen Sie mit der Insolvenz des Baumarkt-Betreibers Praktiker im InCenter um?

Wir haben nicht abgewartet, bis es tatsächlich so weit war. Schon Anfang 2012, als sich erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Verschlechterung bei Praktiker zeigten und damit ungefähr eineinhalb Jahre vor Eintritt der Insolvenz im Oktober 2013, haben wir begonnen, erste Gespräche mit anderen Baumarktbetreibern zu führen. Wir hatten somit genügend Zeit für die Nachvermietung und es ist uns schlussendlich gelungen, mit hagebau einen Mietvertrag zu verbesserten Konditionen abzuschließen. Die Eröffnung erfolgte im Frühjahr 2014 nahtlos und ohne Leerstand. Das InCenter verfügt mit hagebau somit wieder über einen leistungsstarken und etablierten Baumarktbetreiber für seine Kunden.



hagebaumarkt - InCenter Dachau

Wurden weitere Vermietungserfolge erreicht?

Mit REWE, dem zweiten großen Ankermieter des InCenter, konnte vorzeitig eine neue Mietvertragsfestlaufzeit bis Februar 2031 vereinbart werden. Im Zuge dieser äußerst schwierigen Verhandlungen konnte von uns erreicht werden, dass REWE den Markt komplett renoviert und neu strukturiert. Das InCenter ist damit erst der dritte Markt in Deutschland, der auf das neueste Großflächenkonzept von REWE umgestellt wurde. Zusätzlich konnte mit REWE vereinbart werden, dass die Mall einer Renovierung unterzogen wird.

Was bedeutet dies für die Anleger des ILG Fonds Nr. 29?

Die beiden Vermietungserfolge bedeuten für die Anleger in erster Linie, dass ca. 81 % der Mieteinnahmen des InCenter langfristig über bonitätsstarke Mieter abgesichert sind und das Center pünktlich zu seinem 15. Geburtstag in neuem Glanz erstrahlt. Die höhere Attraktivität der beiden Ankermieter wird sich auf den Rest der Mieterschaft positiv auswirken und sichert deren wirtschaftlichen Erfolg im Sinne der Anleger.

Für wen sind die Leistungen des ILG Assetmanagements zugänglich?

Wir bieten unsere langjährige Expertise im Assetmanagement seit 2016 auch Dritten an. Dies ist die konsequente Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes. Unsere Management-Leistungen treffen bei Investoren und Eigentümern von Handelsimmobilien auf großes Interesse.



REWE - InCenter Dachau

Gastronomische Betriebe gewinnen in Einzelhandelsimmobilien zunehmend an Bedeutung

Ohne Essen geht's nicht – was für Menschen gilt, wird auch für Einzelhandelsimmobilien immer wichtiger.

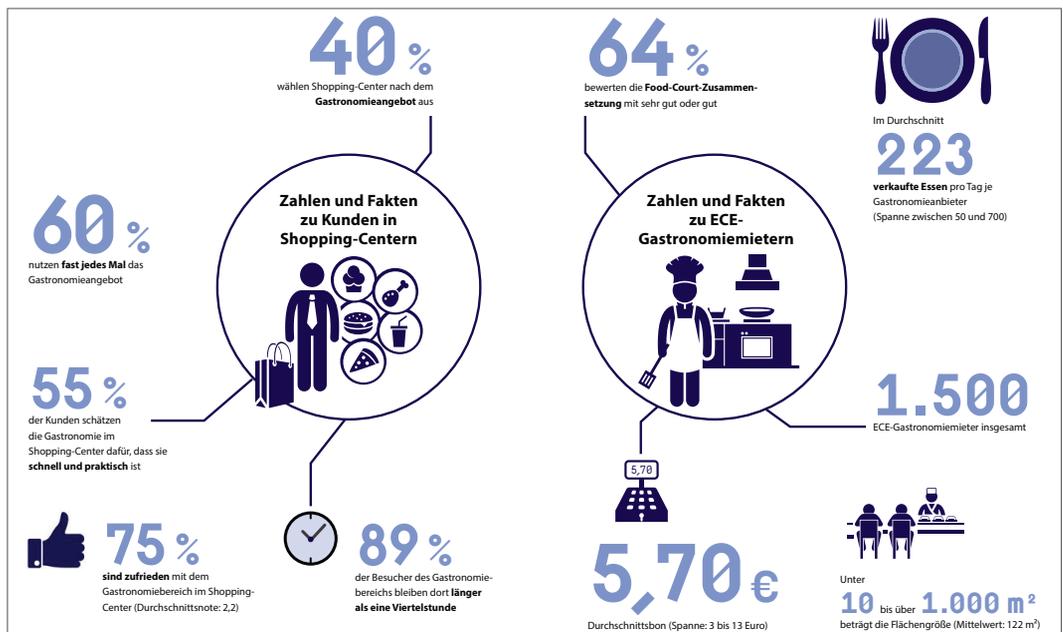
Der Kunde von heute möchte nicht nur einkaufen, er will sich dabei auch wohl fühlen – Aufenthaltsqualität und Dienstleistungsangebote werden immer wichtiger für Einkaufsstätten. Was noch vor wenigen Jahren kaum vorstellbar gewesen wäre, ist heute integraler Bestandteil ein

es Einkaufszentrums: Fast 10 % der befragten Einzelhandelsmieter der ILG-Studie „Der Mieter im Fokus“ nannten gastronomische Betriebe als möglichen Ankermieter. In deutschen ECE-Centern ist beispielsweise der Umsatz der gastronomischen Betriebe zwischen 2004 und 2014 um 54 % gestiegen.

Wir halten diese Entwicklung nicht für einen kurzfristigen Trend, sondern für das Resultat einer tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderung: Sowohl die zunehmende Anzahl an Singlehaushalten als auch Familien nehmen sich heutzutage immer weniger Zeit fürs Kochen und das gemeinsame Essen daheim, sondern schätzen die Annehmlichkeiten des Auswärts-Essens.

Den Ort hierfür wählen die Konsumenten ganz bewusst: 40 % der im Rahmen der ECE-Studie „Gastronomie in Shopping-Centern“ befragten Besucher suchen das Shopping-Center nach dem gastronomischen Angebot aus. Sie bevorzugen ein breitgefächertes Speisenangebot mit kurzen Wartezeiten und ausreichend Sitzplätzen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen Centermanager und -entwickler die Centergestaltung



Quelle: ECE-Studie, Destination Food: Gastronomie in Shopping Centern (2016)

und den Mietermix entsprechend anpassen. Es liegt am Centermanager, geeignete Konzepte zu identifizieren und deren Nachhaltigkeit zu bewerten. Die zunehmende Filialisierung erfolgreicher Gastronomiebetriebe wird hierbei sicherlich helfen. Ein umfassendes gastronomisches Angebot lässt sich allerdings nicht alleine mit Gastronomie-Ketten abbilden, hierfür müssen auch regionale Anbieter einbezogen werden. Denn der Bereich Gastronomie wird in der Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.



Foodcourt - CCL Langenhagen (ILG Fonds Nr. 40)

Eine Auswahl unserer Center:

TAUNUS CARRÉ
FRIEDRICHSDORF

Giesler
Galerie

Forum
gummersbach

CCL
CITY CENTER
LANGENHAGEN

SACHSEN
FORUM

ILG

KAPITALVERWALTUNG | ASSETMANAGEMENT | CENTERMANAGEMENT