

FONDSBROSCHÜRE  
IMMOBILIEN-FONDS NR. 42



OBERBAYERN-PORTFOLIO





Dr. Maximilian Lauerbach



Florian Lauerbach



Andreas Oberem

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vorliegende Fondsbroschüre gibt Ihnen einen Überblick über den ILG Fonds Nr. 42. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an drei attraktiven Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungsschwerpunkt an prosperierenden Standorten in Oberbayern zu beteiligen.

Die ILG Gruppe ist seit über 35 Jahren als Investor und Asset Manager mit Spezialisierung auf großflächige Einzelhandelsimmobilien tätig. Seit unserer Gründung im Jahr 1980 haben wir 41 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment rd. € 540 Mio. an Eigenkapital platziert. Unsere Leistungsbilanz, die in dieser Broschüre abgedruckt ist, gibt Ihnen einen Überblick über die Ergebnisse, die wir für unsere Anleger erzielen konnten.

Der ILG Fonds Nr. 42 investiert in drei großflächige Einzelhandelsimmobilien an soziodemographisch hochattraktiven Standorten in Oberbayern: das SteinCenter in Freising, das Seewinkel Center in Poing bei München und ein Kaufland-Center in Ingolstadt. Alle Immobilien sind langfristig mit Schwerpunkt im Bereich Nahversorgung und Gütern des täglichen Bedarfs vermietet.

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 Gruppe 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. 42 ist der Verkaufsprospekt. Sie finden diesen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) in deutscher Sprache zum Download unter [www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de). Alternativ erhalten Sie diese Dokumente auf Wunsch per Post zugesandt.

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

München, den 14. August 2019

Ihre ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach

Andreas Oberem

A bus stop sign on a dark metal pole. At the top is a green circle with a white 'H' inside. Below it, the text 'Schneiderbauerstr.' is visible. Underneath are three lines of information: '16 ZOB', '18 ZOB', and 'N16 ZOB'. A small 'INVE' logo is also present.

**H**  
Schneiderbauerstr.  
16 ZOB  
18 ZOB  
N16 ZOB



# INHALT

1.	DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE .....	4
2.	ILG IMMOBILIENFONDS VON 1980–2019 .....	6
3.	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....	8
4.	DIE ILG GRUPPE .....	16
4.1	Übersicht .....	16
4.2	Entwicklung des Investitionsmarktes für Handelsimmobilien .....	18
4.3	Standorte der ILG Fondsobjekte .....	19
4.4	Qualitätsmerkmale von Handelsimmobilien .....	19
4.5	Performance von ILG Fonds für Privatanleger zum 31.12.2018 .....	20
5.	DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO .....	22
5.1	Oberbayern – eine der leistungsstärksten Regionen Europas .....	24
5.2	Die Investitionsobjekte im Überblick .....	26
5.3	SteinCenter in Freising .....	28
5.4	Kaufland-Center in Ingolstadt .....	36
5.5	Seewinkel Center in Poing .....	42
6.	TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....	48
6.1	Beteiligungsstruktur .....	48
6.2	Kaufvertrag .....	48
7.	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE) .....	50
7.1	Finanz- und Investitionsplanung (Prognose) .....	50
7.2	Finanzierung .....	52
7.3	Prognoserechnung .....	54
7.4	Prognose eines möglichen Verkaufserlöses im Jahr 2034 .....	58
7.5	Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) .....	60
7.6	Sensitivitätsanalyse (Prognose) .....	62
8.	RISIKOHINWEISE .....	63
9.	BILD- UND KARTENNACHWEIS .....	66

# 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 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. Die Vermietung einer Immobilie an mehrere Mieter 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 stehen 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 Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort 'Reparaturstau');
- den allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

## Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis des Investitionsobjektes beeinflusst in hohem



ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

Maße die erzielbare Ausschüttung des Fonds. Aus diesem Grund wird jede Immobilie bzw. jedes Immobilienportfolio vor Ankauf durch einen öffentlich bestellten und unabhängigen Sachverständigen bewertet. Die 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

Immobilieigentum 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 hohe Flächennachfrage oder 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 steuer-freie 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 übertrag-bar. Es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwi-schen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.



ILG Fonds Nr. 39, e-EinZ, Ebersberg bei München

## 2. ILG IMMOBILIENFONDS VON 1980-2019

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital inkl. Agio in Mio. €	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)2)</sup>	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 <sup>5)</sup>
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	verkauft <sup>5)</sup>
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	verkauft <sup>5)</sup>
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	verkauft <sup>5)</sup>
28	Einkaufszentrum	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	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	55,8	28,7	2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 <sup>3)</sup>	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 <sup>4)</sup>	
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	
36	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 <sup>4)</sup>	
37	Einkaufszentren	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011	45.975 <sup>4)</sup>	
38	Einkaufszentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	2013 (Ü)	32.177 <sup>4)</sup>	
39	Einkaufszentren	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	2012 (Ü)	41.162 <sup>3)</sup>	
40	Einkaufszentrum	Langenhagen	74,6	43,1	2013 (Ü)	47.498 <sup>4)</sup>	
41	Einkaufszentrum	Gummersbach	92,8	53,8	2016 (Ü)	79.864 <sup>4)</sup>	
42	Nahversorgungszentren	Freising Ingolstadt Poing	80,5	42,4	01.07.2019 (Ü)	21.479	
<b>Gesamt</b>			<b>1.170,7</b>	<b>616,5</b>		<b>705.149</b>	

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

## 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

**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. 41, Forum Gummersbach

**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



Seewinkel Center in Poing bei München



### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Kaufland-Center in Ingolstadt

#### Eckdaten des Beteiligungsangebotes

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

#### Handelsimmobilien als Anlageklasse

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

#### Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 42 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB. Geschlossene Fonds sind eine langfristige Anlage mit



SteinCenter in Freising

üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen.

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

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

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

Die Fonds KG hat als Gesellschaft eine feste Laufzeit (vgl. Abschnitt 6.1 Beteiligungsstruktur).

#### Struktur des ILG Fonds Nr. 42



### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Seewinkel Center – Gebäudeteil mit Mietbereich EDEKA

#### Die Investitionsobjekte

##### SteinCenter, Freising

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

##### Kaufland-Center, Ingolstadt

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

#### Sozioökonomische Eckdaten der Investitionsstandorte

(Quelle: bulwiengesa AG)

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

\* Landkreis

##### Seewinkel Center, Poing bei München

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



SteinCenter – Innenansicht Mieter EDEKA

### Kaufpreis / Wertgutachten

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

### Beteiligungshöhe und Abwicklung

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

### Ausschüttung

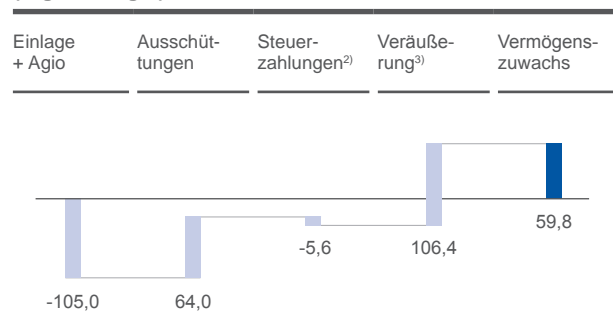
Die Anleger erhalten in den Jahren 2020 bis 2034 prognosegemäß eine Ausschüttung von 4,50 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2028

eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2019 wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 2,00 % p.a. geleistet. Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

### Steuerliche Ergebnisse

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

### Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2020 – 2034 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€100 (zzgl. 5 % Agio) <sup>1)</sup>



1) Beitritt 31.12.2019, Prognose bis 31.12.2034.  
 2) Angenommener persönlicher Steuersatz 30 %.  
 3) Basis-Szenario.  
 EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

### 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 großflächige Handelsimmobilien. In diesem Segment verfügt sie über mehr als 35 Jahre Investitions- und Managementenerfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 41 Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von rund € 1 Mrd. und einem Eigenkapital von rd. € 540 Mio. aufgelegt und erfolgreich platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden von der ILG verwaltet. Die ILG verwaltet derzeit rund

880.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

#### Verwahrstelle

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

#### Investition und Finanzierung

Die auf die Fonds KG entfallenden Investitionskosten belaufen sich auf € 80.475.000. Diese werden mit 55,3 % Eigenmitteln (€ 42.402.000 Gesellschaftskapital zzgl. € 2.120.000 Agio) und mit 44,1 % anteiligen Fremdmitteln (€ 35.468.000) und 0,6 % anteiligen Mietüberschüssen aus dem Jahr 2019 finanziert.

#### Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2019 (Prognose)

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

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.



## Sicherheit durch

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

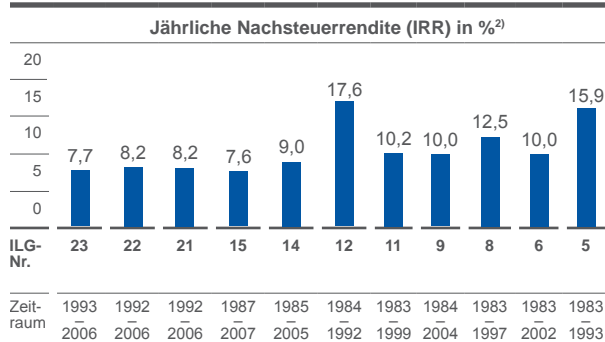
## 4. DIE ILG GRUPPE

### 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 41 Fonds für Privatanleger und 2 institutionelle Fonds aufgelegt und erfolgreich platziert. Die ILG verwaltet derzeit Immobilien im Wert von rund € 1,4 Mrd. (sog. Assets under Management). Die ILG hat zwischenzeitlich 22 Fonds nach erfolgter Veräußerung der Immobilien wieder aufgelöst. Die durchschnittliche Nachsteuerrendite der aufgelösten ILG Fonds mit Handelsimmobilien beläuft sich auf 10,6 % p.a.

#### Jährliche Nachsteuerrendite (IRR) der ILG Fonds mit Handelsimmobilien<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> 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. 10, 24, 25, 26, 27 (nicht final abgerechnet).

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

#### Umfangreiche Erfahrung mit Einzelhandelsinvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG ist auf großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert. In diesem Segment verfügt sie über eine umfassende Immobilien-Kompetenz und ein weitreichendes Netzwerk zu allen bedeutenden Mietern und Geschäftspartnern. 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 im jeweiligen 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 €800 Mio. 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 € 800 Mio. Eigenkapital beteiligt, davon rd. € 540 Mio. in Publikumsfonds. Die Quote der Wiederzeichner ist bei der ILG hoch.

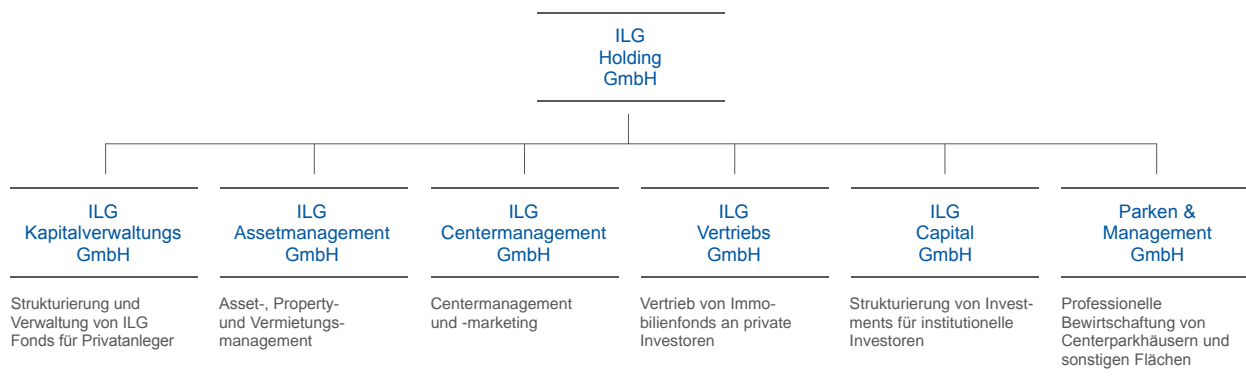
#### Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand 98 %

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. 880.000 m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %. Per 01.06.2019 lag dieser bei rund 98 %.

#### Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Mit ihren rund 120 spezialisierten Mitarbeitern bietet die ILG-Gruppe alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition und -verkauf, Fondsvertrieb sowie Fonds-, Asset-, Center- und Parkraummanagement aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, dauerhaft hohe Qualität sicherzustellen.

#### Unternehmensstruktur



43

AUFGELEGTE UND  
PLATZIERTE FONDS

11.000

BETREUTE INVESTOREN

39 JAHRE

ERFAHRUNG MIT IMMOBILIEN-INVESTMENTS

€ 1,4 MRD.

ASSETS UNDER MANAGEMENT

880.000 m<sup>2</sup>

VERWALTETE FLÄCHEN

ÜBER  
€ 800 MIO.

PLATZIERTES  
EIGENKAPITAL

98%

VERMIETUNGSSTAND  
ÜBER ALLE OBJEKTE

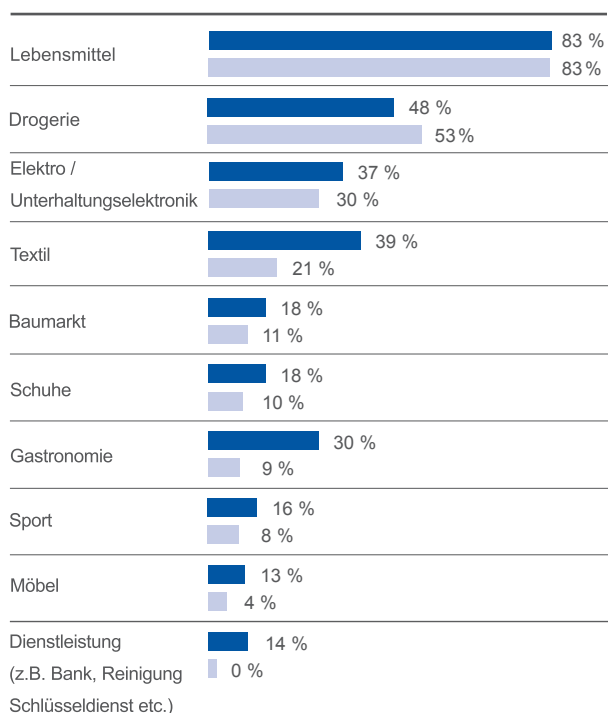
## 4. DIE ILG GRUPPE

### 4.2 ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSMARKTES FÜR HANDELSIMMOBILIEN

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Das jährliche Transaktionsvolumen liegt seit 2015 bei über € 10 Mrd. Zahlreiche neue, nationale und internationale Investoren sind in den Markt gekommen. Besonders gefragt sind dabei Handelsimmobilien mit zugkräftigen Ankermietern und einer starken Stellung in ihrem Einzugsgebiet.

Der deutsche Einzelhandel konnte in den letzten Jahren von einem soliden Wirtschaftswachstum, einem hohen Beschäftigungsniveau und steigender Kaufkraft bei weiterhin positiver Verbraucherstimmung profitieren. Seit 2010 wuchsen die Umsätze der deutschen Händler im Durchschnitt jedes Jahr um 2,6%; die längste Wachstumsphase seit den 80'er Jahren. Zugenommen hat auch die Veränderungsgeschwindigkeit des Handels, welche ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Veränderungen darstellt. Die Digitalisierung ist in allen Bereichen fortgeschritten. Im stationären Einzelhandel wurden bspw. neue Warenmanagement-, Kassen- und Kundenzählssysteme eingeführt. Die Verzahnung des On- und Offline-Handels bietet den Kunden neue Informations- und Einkaufsmöglichkeiten. Der reine Onlinehandel ist ebenfalls stark gewachsen und beläuft sich derzeit mit rund € 53 Mrd. auf etwa 11% des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Der Anteil variiert dabei stark nach Warengruppen und liegt in den periodischen Bedarfsbereichen der Lebensmittel und Drogeriewaren bei etwas über 1%.

#### Welche Branche eignet sich künftig besonders als Ankermieter?



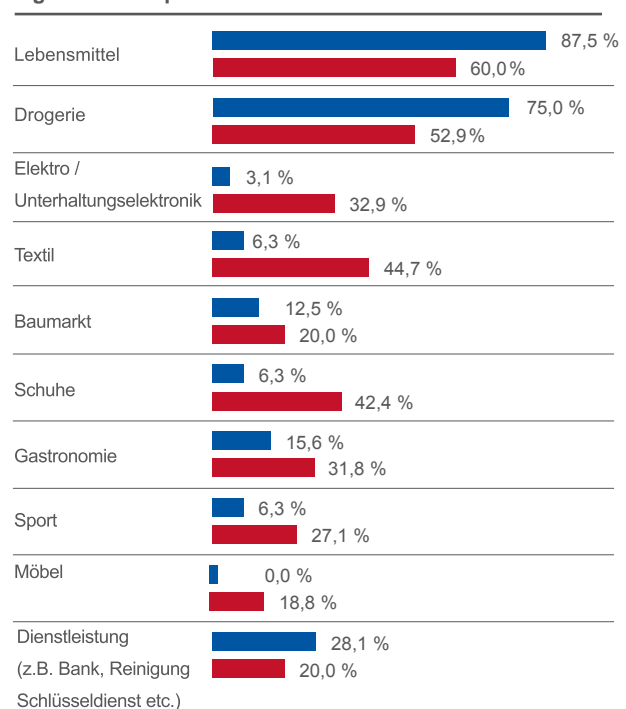
Mehrfachantworten Möglich  
Quelle: Der Mieter im Fokus 2018 | 2019

Die Bereiche Lebensmittel und Drogeriewaren sowie großflächige Fachmarktkonzepte haben damit ihre Bedeutung als „Zugpferde“ für Handelsstandorte weiter ausgebaut. In der aktuellen ILG Studie „Der Mieter im Fokus“ 2018/19 sehen daher auch die Mehrzahl der befragten Händler diese beiden Branchen als Ankermieter der Zukunft.

Großflächige Handelsstandorte profitieren in besonderem Maße von Kopplungseffekten der Mieter zueinander. Kunden schätzen die Verfügbarkeit eines breiten Angebots und die Möglichkeit an einem Standort alle Güter des täglichen Bedarfs vorzufinden. Auch in Punkto Kopplungseffekte liegen die Branchen Lebensmittel und Drogerie vorne. So sehen food- wie non-food-Händler Lebensmittel- und Drogerieanbieter als beste Kopplungspartner. In den non-food Bereichen Textilien und Schuhe ist es zudem wichtig, dass Kunden ein breites Angebot mehrerer Anbieter vorfinden.

Die Rahmenbedingungen für den Handel sind entsprechend gut. Handelsobjekte sind bei Investoren sehr gefragt; diese schätzen langfristige Mietverträge und stabile Einzelhandelskonzepte. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

#### Wo sehen Sie die höchsten Kopplungspotenziale für Ihr eigenes Konzept?



Mehrfachantworten Möglich  
Quelle: Der Mieter im Fokus 2018 | 2019

### 4.3 STANDORTE DER ILG FONDSOBJEKTE

#### NIEDERSACHSEN

City Center Langenhagen  
Calenberg Center, Pattensen  
Fachmarktcenter, Walsrode\*  
Marktcenter, Uelzen\*  
Fachmarktcenter, Oldenburg\*

#### NORDRHEIN-WESTFALEN

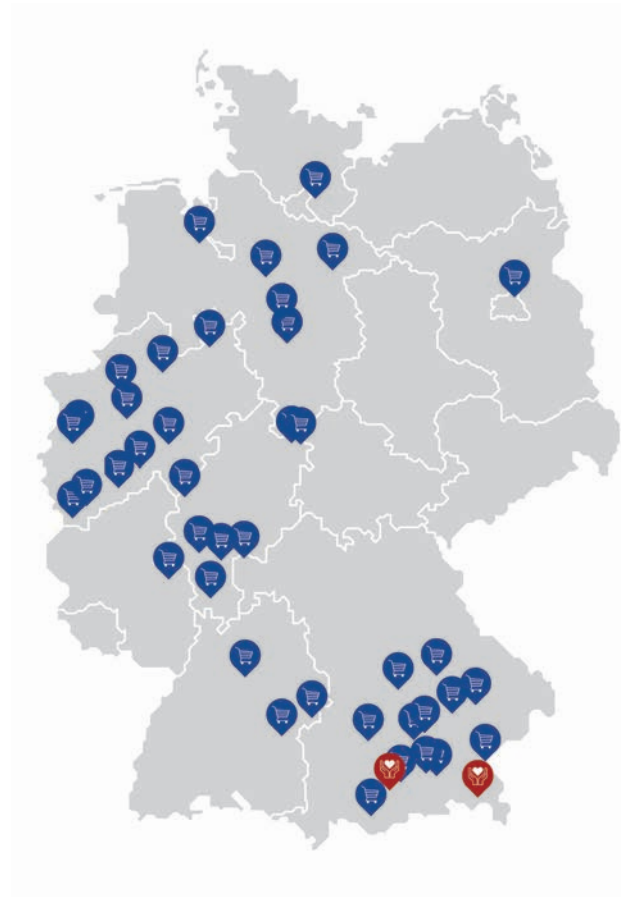
Fachmarktimmoblie, Ahlen\*  
Forum Gummersbach  
Königshof-Galerie, Mettmann\*  
Giesler Galerie Brühl  
Georg Park, Euskirchen  
Rathaus-Galerie Dormagen\*  
P-Center, Plettenberg\*  
Gertrudiscenter, Bochum\*  
Fachmarktcenter, Siegburg\*  
Nahversorgungscener,  
Remscheid-Lennep\*

#### RHEINLAND-PFALZ

Neue Mitte, Ingelheim\*

#### HESSEN

Stad-Galerie, Eschwege  
Werra-Center, Eschwege  
Taunus Carré, Friedrichsdorf  
Fachmarktcenter, Weiterstadt  
Ring-Center Offenbach  
Nidder Forum, Nidderau\*  
Fachmarktcenter, Herborm\*



\* Investitionsobjekt eines institutionellen ILG Fonds

#### SCHLESWIG-HOLSTEIN

City Center Ahrensburg\*

#### BERLIN

Rosenthal-Center, Berlin\*

#### BAYERN

Seewinkel Center, Poing  
SteinCenter, Freising  
Kaufand-Center, Ingolstadt  
Fachmarktcenter, Augsburg\*  
Kaufpark Neutraubling West\*  
GEP, Garmisch-Partenkirchen  
InCenter, Dachau  
UeZ, Unterschleißheim  
Landshut Park  
e-EinZ, Ebersberg  
Pflegeheim, Geretsried  
Pflegeheim, Traunstein  
Nahversorgungscener, Burgkirchen\*  
Fachmarktcenter, Brunnthal\*

#### BADEN-WÜRTTEMBERG

Nel Mezzo, Geislingen  
Fachmarktcenter, Heidenheim  
Mühlwiesenzentrum, Bietigheim-Bissingen\*

### 4.4 QUALITÄTSMERKMALE VON HANDELSIMMOBILIEN

#### Standorte nicht beliebig vermehrbar

Durch planungsrechtliche Beschränkungen wird das Angebot an großflächigen Einzelhandelsstandorten deutlich knapper gehalten als bei kleinflächigen Einzelhandelsstandorten und Büro- und sonstige Gewerbeflächen.

#### Langfristige Mietverträge

Die großen filialisierenden Einzelhändler sichern sich gute Standorte dauerhaft und schließen in der Regel langfristige Mietverträge ab.

#### Gute Mieterbonitäten

Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch eine gute Bonität. Ihre Ratings sind häufig sehr gut.

#### Gute Risikodiversifikation

Der Mietertrag großflächiger Handelsimmobilien sowie entsprechender Immobilienportfolios ergibt sich in der Regel

aus mehreren Mietverträgen. Das Mietausfallrisiko wird dadurch reduziert.

#### Hohe Investitionen der Mieter

Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich intensiv um den Mietgegenstand.

#### Standortkontinuität der Mieter

Einzelhandelsmieter halten vergleichsweise lange an einem Standort fest. Mit einer zunehmenden Verweildauer steigt ihr Bekanntheitsgrad im Einzugsgebiet und festigt sich die Kundenbeziehung.

#### Gute Bewertbarkeit des Standorts

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten ist vergleichsweise gut messbar. Die Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung sind wissenschaftlich besser fundiert als z.B. die Methoden zur Bürostandortbewertung.

## 4. DIE ILG GRUPPE

### 4.5 PERFORMANCE VON ILG FONDS (PUBLIKUMSFONDS) FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2018

Fonds Nr.	Fondsobjekt(e)	Emissionsjahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio
			in m <sup>2</sup>	in %	in T€	in T€
<b>Handelsflächen</b>						
<b>Standorte in den alten Bundesländern</b>						
5	Baumarkt Gifhorn	1983	2.450	verkauft	1.899	275
6	Baumarkt Nürnberg	1983	2.600	verkauft	3.121	513
7	Fachmarktzentrum Langweid	1984	5.360	verkauft	3.949	3.757
8	Baumarkt Bocholt	1983	3.676	verkauft	3.106	504
9	Baumarkt Augsburg	1984	4.027	verkauft	2.312	399
10	Baumarkt Gersthofen	1984	3.800	verkauft	3.980	656
11	Baumarkt Bensheim	1983	2.766	verkauft	2.428	438
12	Zentrallager Trossingen	1983	17.800	verkauft	15.416	2.796
13	Supermarkt München	1985	924	verkauft	2.291	2.224
14	SB-Warenhaus Homburg	1985	13.258	verkauft	19.246	3.410
15	SB-Warenhaus Höchberg	1987	9.916	verkauft	8.989	4.415
18	Fachmarktzentrum Heidenheim	1989	12.299	100	27.500	12.706
18*						
28	Ring Center Offenbach	1998	33.042	100	85.100	32.605
	Erweiterung Ring Center Offenbach	2012	4.616	100	6.900	4.900
29	InCenter Dachau	2000	30.245	100	72.544	38.194
30	Werra-Center Eschwege	2004	13.733	100	22.136	8.530
31	Giesler-Galerie Brühl, Georg-Park Euskirchen	2005	29.006	93	58.631	25.920
32	Fachmarktzentrum Weiterstadt	2008	14.832	100	20.340	9.247
33	Stad-Galerie Eschwege	2008	4.264	84	11.378	6.192
36	Landshut Park	2010	19.706	100	64.787	42.654
37	GEP Garmisch-Partenkirchen, Nel Mezzo Geislingen, UeZ Unterschleißheim	2011	33.259	100	87.492	47.600
38	Taunus Carré Friedrichsdorf	2013	15.697	99	43.933	24.222
39	E-EinZ Ebersberg, Calenberg Center Pattensen	2013	28.669	100	59.387	33.702
40	City Center Langenhagen	2014	21.213	98	74.554	39.942
41	Forum Gummersbach	2015	22.428	99	92.849	49.521
<b>Zwischensumme</b>			<b>349.586</b>	<b>98</b>	<b>794.268</b>	<b>395.322</b>
<b>Handelsflächen</b>						
<b>Standorte in den neuen Bundesländern</b>						
21	Fachmarktzentrum Köthen	1992	12.185	verkauft	18.704	9.779
22	Fachmarktzentrum Stendal	1992	24.796	verkauft	37.491	19.345
23	Fachmarktzentrum Plauen	1993	29.231	verkauft	47.685	26.337
24	Nahversorgungszentrum Quedlinburg	1994	3.947	97	8.015	4.364
24*						
25	Portitz-Treff Leipzig	1995	7.447	98	19.853	11.166
25*						
26	Sachsen Forum Dresden****)	1995	11.704	verkauft	39.935	22.599
27	Dreiländerpark Zittau	1997	13.477	100	31.172	16.924
27*						
<b>Zwischensumme</b>			<b>102.787</b>	<b>98</b>	<b>202.855</b>	<b>110.514</b>
<b>Summe Handelsflächen</b>			<b>452.373</b>	<b>98</b>	<b>997.123</b>	<b>505.836</b>
<b>Summe sonstige Flächen</b>			<b>73.407</b>	<b>100</b>	<b>90.116</b>	<b>34.659</b>
<b>Summe alle Flächen</b>			<b>525.780</b>	<b>99</b>	<b>1.087.239</b>	<b>540.495</b>

**Anmerkungen:** Es wurden keine Fonds rückabgewickelt. **ILG Fonds Nr. 5, 8, 11, 12, 21, 22, 23:** Die jeweilige Rendite übertraf die Prognose wegen der durch den vorzeitigen Verkauf wesentlich früher als prospektiert zugeflossenen Abschlusszahlungen deutlich.  
**ILG Fonds Nr. 18\*, 24\*, 25\* und 27\*:** Hier sind die kumulierten Werte nach dem Prognosezeitraum ausgewiesen. Da den Ist-Werten nach den Prognosezeiträumen keine Soll-Werte gegenüberstehen, werden als Soll-Werte die Ist-Werte angesetzt.

Fonds Nr.	Liquiditätsreserve			Tilgung			Ausschüttung kumuliert			Ausschüt- tung 2018	Fonds- performance
	Soll in T€	Ist in T€	Abwei- chung in %	Soll in T€	Ist in T€	Abwei- chung in %	Soll in T€	Ist in T€	Abwei- chung in %	Ist in %	
5	vorzeitig verkauft 1993			vorzeitig verkauft 1993			127	127	0,00	n/a	über Plan
6	verkauft 2002			verkauft 2002			673	673	0,00	n/a	im Plan
7	verkauft 2006			verkauft 2006			3.789	3.717	-1,90	n/a	unter Plan
8	vorzeitig verkauft 1997			vorzeitig verkauft 1997			383	383	0,00	n/a	über Plan
9	verkauft 2004			verkauft 2004			683	683	0,00	n/a	im Plan
10	verkauft 2012			verkauft 2012			2.938	2.938	0,00	n/a	im Plan
11	vorzeitig verkauft 1999			vorzeitig verkauft 1999			423	423	0,00	n/a	über Plan
12	vorzeitig verkauft 1992			vorzeitig verkauft 1992			1.264	1.264	0,00	n/a	über Plan
13	verkauft 2007			verkauft 2007			2.866	2.838	-0,98	n/a	im Plan
14	verkauft 2005			verkauft 2005			4.926	4.926	0,00	n/a	im Plan
15	verkauft 2007			verkauft 2007			5.325	5.325	0,00	n/a	über Plan
18				4.665	3.688	-20,94	11.729	11.487	-2,06	n/a	unter Plan
18*	978	978	0,00	4.305	8.205	90,59	1.921	1.921	0,00	5,0	
28	2.974	2.706	-9,00	13.734	13.726	-0,06	40.367	38.182	-5,41	6,0	im Plan
										n/a	
29	959	899	-6,34	8.577	8.577	0,00	37.105	30.995	-16,47	4,0	unter Plan
30	632	1.512	139,39	4.372	4.991	14,16	8.844	9.032	2,13	7,5	über Plan
31	2.032	899	-55,75	4.819	5.389	11,84	20.411	20.370	-0,20	4,5	im Plan
32	264	696	163,45	1.248	1.248	0,00	5.801	6.080	4,82	6,3	über Plan
33	227	374	64,42	0	0		3.581	3.519	-1,73	3,1	im Plan
36	1.029	1.189	15,53	932	932	0,00	20.684	20.684	0,00	6,00	im Plan
37	3.774	1.412	-62,60	1.445	1.456	0,76	20.738	20.738	0,00	6,00	im Plan
38	1.045	757	-27,57	526	526	0,00	8.649	8.649	0,00	6,1	im Plan
39	1.836	2.047	11,54	979	979	0,00	10.590	10.590	0,00	6,0	im Plan
40	1.033	1.927	86,58	774	774	0,06	11.420	11.420	0,00	6,0	im Plan
41	844	1.386	64,30	448	448	0,00	7.314	7.314	0,00	5,75	im Plan
	<b>17.627</b>	<b>16.783</b>	<b>-4,79</b>	<b>46.824</b>	<b>50.940</b>	<b>8,79</b>	<b>232.551</b>	<b>224.278</b>	<b>-3,56</b>		
21	vorzeitig verkauft 2006			vorzeitig verkauft 2006			7.509	7.571	0,83	n/a	über Plan
22	vorzeitig verkauft 2006			vorzeitig verkauft 2006			14.651	14.651	0,00	n/a	über Plan
23	vorzeitig verkauft 2007			vorzeitig verkauft 2007			19.403	19.406	0,02	n/a	über Plan
24				1.091	1.159	6,23	5.185	2.930	-43,49	0,0	unter Plan
24*	259	259	0,00	495	499		0	0			
25				2.557	3.145	23,00	13.422	5.081	-62,14	0,0	unter Plan
25*	78	78	0,00	407	407	0,00	0	0			
26	verkauft 2016			verkauft 2016			25.604	12.273	-52,07	n/a	unter Plan
27	1.379	2.930		4.541	7.263	59,94	18.666	15.270	-18,19	0,0	unter Plan
27*	3.913	3.913	0,00	389	389	0,00	0	0			
	<b>4.250</b>	<b>4.250</b>	<b>0,00</b>	<b>9.480</b>	<b>12.862</b>	<b>35,67</b>	<b>104.440</b>	<b>77.182</b>	<b>-26,10</b>		
	<b>21.877</b>	<b>21.032</b>	<b>-3,9</b>	<b>56.305</b>	<b>63.802</b>	<b>13,3</b>	<b>336.991</b>	<b>301.461</b>	<b>-10,5</b>		
	<b>280</b>	<b>224</b>	<b>-20</b>	<b>1.746</b>	<b>1.746</b>	<b>0</b>	<b>34.241</b>	<b>18.541</b>	<b>0</b>		
	<b>22.157</b>	<b>21.256</b>	<b>-4,1</b>	<b>58.050</b>	<b>65.548</b>	<b>12,9</b>	<b>371.232</b>	<b>320.002</b>	<b>-13,8</b>		

ILG Fonds Nr. 27: Veräußerung der Fondsimmoblie Verbrauchermarkt Görlitz zum 31.12.2015. Seit 01.01.2016 hält der Fonds ausschließlich die Fondsimmoblie Dreiländerpark Zittau (verkauft in 2019). Die Mehrtilgung resultiert aus dem Teilverkauf und erhöhten Tilgungssätzen bei Anschlussfinanzierungen.

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

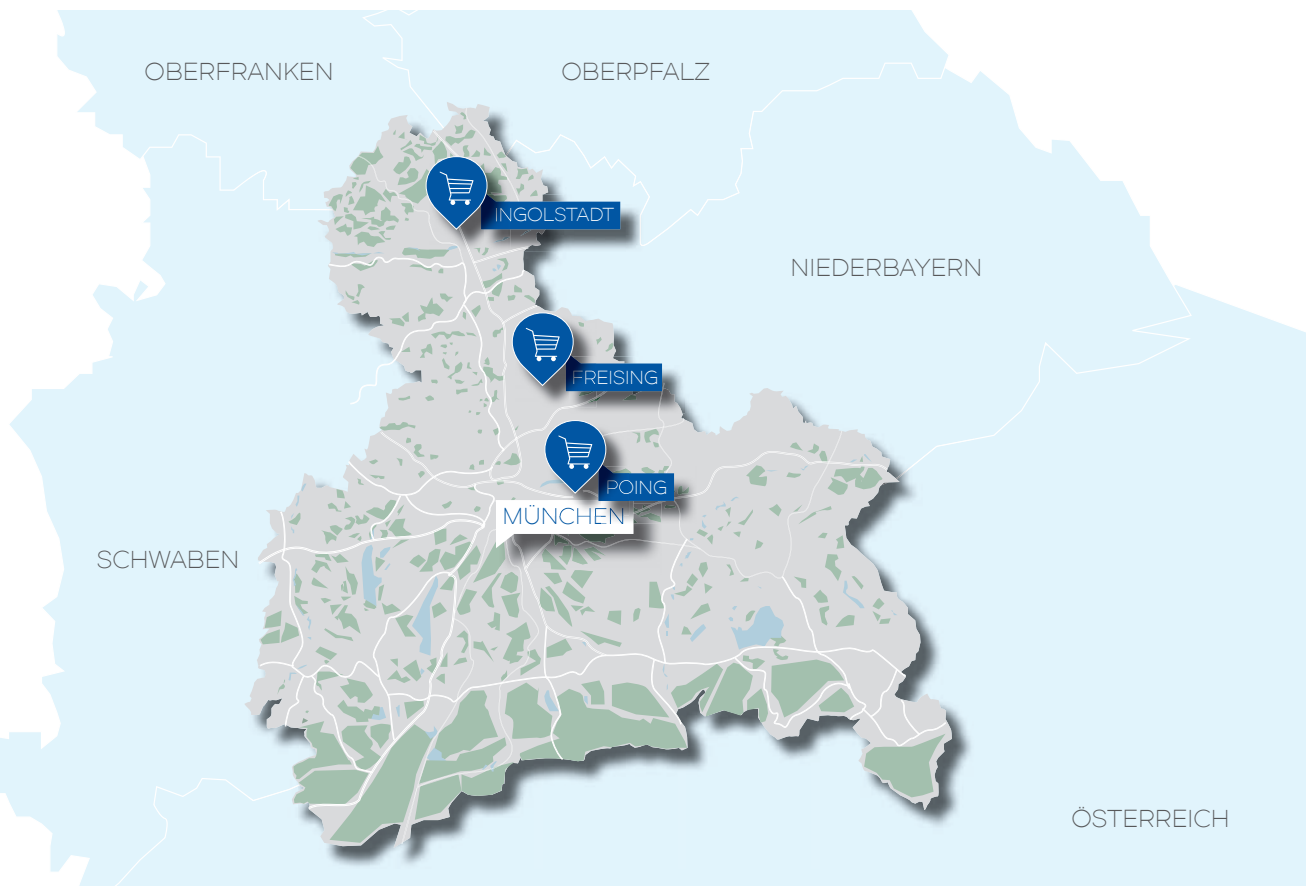


*SteinCenter in Freising*





## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



Bezirk Oberbayern mit Kennzeichnung der Investitionsstandorte

### 5.1 OBERBAYERN – EINE DER LEISTUNGSSTÄRKSTEN REGIONEN EUROPAS

Der Bezirk Oberbayern liegt im Südosten des Freistaats. Oberbayern grenzt im Süden und Osten an Österreich, im Nordosten an Niederbayern und die Oberpfalz, im Nordwesten an Mittelfranken und im Westen an Schwaben. Der gleichnamige Regierungsbezirk Oberbayern umfasst drei kreisfreie Städte und 20 Landkreise. Verwaltungssitz des Bezirks und Sitz der Bezirksregierung ist München.

Oberbayern zählt zu den leistungsstärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Region verbindet eine vorteilhafte geografische Lage und optimale Standortbedingungen für Unternehmen mit einem kaum zu übertreffenden Freizeit- und Erholungsangebot.

Oberbayern ist mit einem Flächenanteil von 25 % der größte Regierungsbezirk Bayerns. In Oberbayern lebten im Jahr 2017 rd. 36 % der bayerischen Bevölkerung, die wiederum 44 % des bayerischen Beitrages zum Bruttoinlandsprodukt (dieser belief sich im Jahr 2017 in Summe auf rd. 18,2 %) erwirtschafteten.

In absoluten Zahlen des Jahres 2016 belief sich der Beitrag Oberbayerns zum deutschen Bruttoinlandsprodukt auf € 251,6 Mrd. Die Region München, in der die Investitionsstandorte Freising und Poing liegen, leistet hieran einen Anteil von € 178,7 Mrd., die Region Ingolstadt rd. € 29,2 Mrd. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen als Gradmesser der Wirtschaftskraft belief sich im Jahr 2016 in Oberbayern auf € 90.422, in Bayern auf € 76.953 und im Bundesdurchschnitt auf € 72.402. In Deutschland ist Oberbayern die Region mit dem zweithöchsten Bruttoinlandsprodukt je Einwohner hinter Hamburg. Im Jahresdurchschnitt 2018 betrug die Arbeitslosenquote in Oberbayern 2,8 % und lag damit deutlich unterhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts von 5,8 %. Auch innerhalb Europas zählt Oberbayern zu den wirtschaftsstärksten Regionen. Laut einer Auswertung des Europäischen Statistikamtes lag die Kaufkraft pro Kopf in Oberbayern im Jahr 2017 um 77 % über dem EU-Durchschnitt. Im entsprechenden EU-Vergleich belegt die Region Oberbayern demnach Platz 8 von 281 bewerteten Regionen (Quelle: Eurostat).

Die Wirtschaft in Oberbayern zeichnet sich durch eine zukunftsorientierte Mischung von Hightech und Handwerk aus. Hierfür stehen:



Die Strahlkraft Oberbayerns resultiert u.a. aus einer starken Wirtschaft, dem hohen Freizeitwert und guten Bildungsangeboten

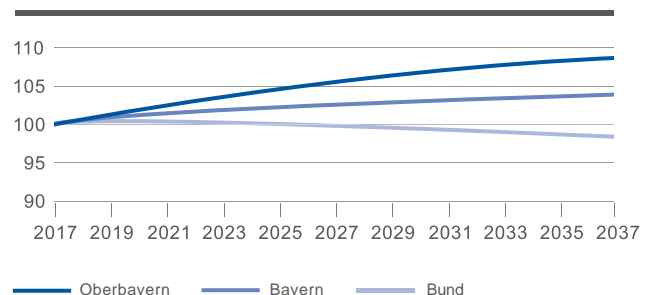
- \_ 310.000 Unternehmen bei der IHK München und Oberbayern
- \_ 67.000 Handwerksbetriebe
- \_ Hightech- und Großindustrie im Raum München (mit den Hauptstandorten von Allianz, Munich RE, BMW, MAN, Siemens und den Deutschland-Dependancen internationaler Hightech-Konzerne wie Microsoft, Google oder Amazon), im Raum Ingolstadt (mit Audi und EADS) sowie im Südostbayerischen Chemiedreieck (mit Wacker Chemie)

Bei Forschung und Entwicklung ist Oberbayern eine der führenden Regionen in der Europäischen Union mit:

- \_ 4 Universitäten und 4 Fachhochschulen
- \_ 12 Max-Planck-Instituten
- \_ 3 Fraunhofer-Instituten mit Hauptsitz in Oberbayern
- \_ Der IHK-Bezirk München und Oberbayern stellte im Jahr 2017 Anteile von rund 47 % an allen bayerischen und 13 % an allen deutschen Patentpublikationen. Insbesondere im Segment „Fahrzeuge, Fahrzeugausstattung oder Fahrzeugteile“ trägt diese Region über ein Viertel zur Technologieerneuerung in Deutschland und 63 % in Bayern bei. Im Gesamtbereich „Fahrzeuge allgemein“ hat die Region München und Oberbayern einen Anteil von über einem Fünftel der deutschen Patentpublikationen.

Insgesamt ist Oberbayern einer der bedeutendsten Innovationsstandorte in Deutschland und Europa. Weltkonzerne, innovative Mittelständler, Forschungseinrichtungen, Hochschulen und Universitäten bilden eine wichtige Voraussetzung für eine auch in Zukunft hohe Prosperität. Diese und der hohe Freizeitwert Oberbayerns werden prognosegemäß auch in Zukunft zu starken Bevölkerungszuwächsen führen. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in seiner Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2018 für den Regierungsbezirk Oberbayern davon aus, dass die Bevölkerung Oberbayerns zwischen 2017 und 2037 von rd. 4,65 Mio. auf 5,07 Mio. Menschen wächst. Dies entspricht einem Wachstum von 9,0 %. Oberbayerns Wachstum liegt damit deutlich über dem Freistaat Bayern, dessen Bevölkerung im selben Zeitraum prognosegemäß um insgesamt 3,7 % wächst. Bayern im Allgemeinen und Oberbayern im Besonderen setzen sich damit erfolgreich gegen den Trend der Bundesrepublik Deutschland durch, der zwischen 2017 und 2037 eine negative Tendenz bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung aufzeigt.

**Entwicklung der Bevölkerung von 2017 bis 2037**  
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

### 5.2 DIE INVESTITIONSOBJEKTE IM ÜBERBLICK

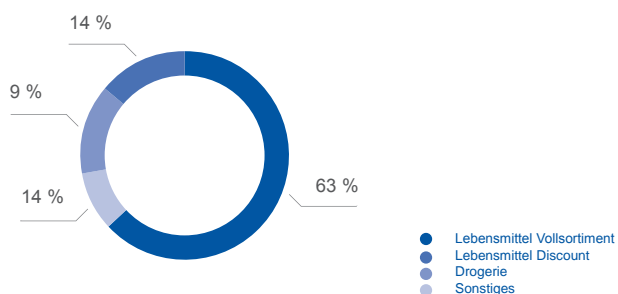
Standortdaten	Freising	Ingolstadt	Poing
Bevölkerung 31.12.2017	48.318	135.244	15.652
Bevölkerungsentwicklung 2011-2017	+ 8,0 %	+ 7,3 %	+ 15,9 %
Bevölkerungsprognose 2017-2030	+ 3,1 %	+ 4,0 %	+ 16,5 %
Arbeitslosenquote 2018 (Deutschland=5,8 %)	(Landkreis) 2,2 %	3,3 %	(Landkreis) 2,1 %
Kaufkraftkennziffer 2018 (Deutschland=100)	113,4	113,5	127,6
Zentralität 2018 (Deutschland=100)	115,2	149,4	73,1

Objektdaten	SteinCenter	Kaufland-Center	Seewinkel Center
Centertyp	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
Baujahr	2013	2011	2015
Einwohner im Einzugsgebiet	48.334	49.694	19.795
Anzahl Mietverträge	6	1	4
Anteil an Portfolio (Miete)	rd. 50 %	rd. 30 %	rd. 20 %
Grundstücksgröße	7.940 m <sup>2</sup>	12.400 m <sup>2</sup>	11.303 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	22.785 m <sup>2</sup>	14.109 m <sup>2</sup>	4.600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Mietfläche inkl. Gemeinschaftsfläche)	10.890 m <sup>2</sup>	6.882 m <sup>2</sup>	3.707 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Stellplätze	330	283	151
Verkehrs- / Marktwert (Stichtag 12.02.2019)	€ 37.700.000	€ 22.500.000	€ 14.800.000

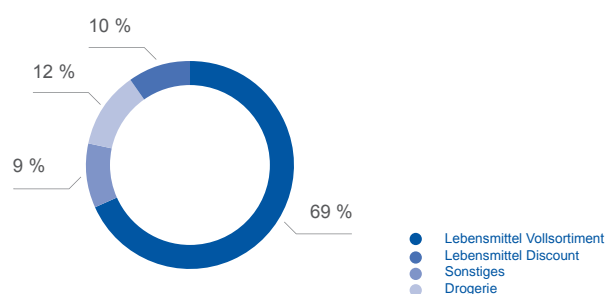
Technische Angaben	SteinCenter	Kaufland-Center	Seewinkel Center
Rohbau	Massiv, Stahlbeton	Streifenfundamente, Massiv, Stahlbetonfertigteile	Massiv, Stahlbeton-Stützenkonstruktion
Dach	Flachdach, Kies, Folienabdichtung	Flachdach, Gründachaufbau	Flachdach, Folienabdichtung und extensive Begrünung
Heizung	Nahwärmenetz	Zentrale Heizungsanlage, Brennwertkessel	Zentrale Heizungsanlage, Gasbrennwertkessel
Baumängel	-keine-	-keine-	-keine-
Gewährleistung	Allgemeine Gewährleistung beendet / Gewährleistung für Dach, Dichtigkeit unterirdischer Bauteile, Fassade und Gründung laufend bis 2023	Allgemeine Gewährleistung beendet / Gewährleistung für Dach und Dichtigkeit unterirdischer Bauteile laufend bis 2021	Allgemeine Gewährleistung laufend bis 2020 / Gewährleistung für Dach, Dichtigkeit unterirdischer Bauteile, Fassade und Gründung laufend bis 2025
Absicherung Gewährleistung	Generalunternehmer / Bankbürgschaft	Generalunternehmer / Bankbürgschaft	Generalunternehmer / Bankbürgschaft

#### Vermietungsstruktur Portfolioebene

Anteile der Sortimente in % der Fläche



Anteile der Sortimente in % der Miete





SteinCenter in Freising



Kaufland-Center in Ingolstadt



Seewinkel Center in Poing bei München

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



SteinCenter – Zufahrt von der Mainburger Straße (B301)

### 5.3 STEINCENTER IN FREISING

#### 5.3.1 Standort

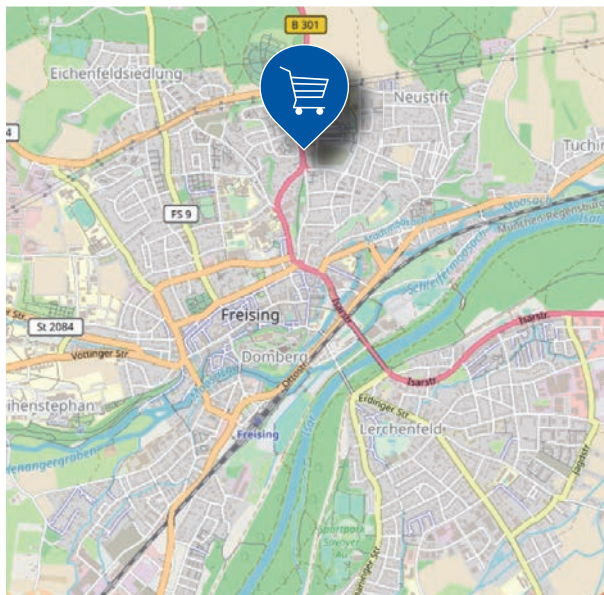
Die Stadt Freising hat 48.318 Einwohner (Stand 31.12.2017) und liegt ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Regensburg sowie der A 92 München-Deggendorf und unmittelbar nördlich des Flughafen München. Nach München besteht eine S-Bahn Anbindung. Freising ist Schul- und Hochschulstadt, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, Dom- und Bischofsstadt, schließlich Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Freising.

Freising verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum (+8,0% von 2011-2017), die aktuellen Prognosen gehen von weiteren Bevölkerungszuwächsen aus (+3,1% von 2017 bis 2030). Neben einem hohen Wohn- und Freizeitwert verfügen Freising und die benachbarte Region über attraktive Arbeitgeber (u.a. den Flughafen München). Entsprechend weist Freising eine sehr geringe Arbeitslosenquote (2,2% im Landkreis Freising) und eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftkennziffer der Stadt Freising liegt bei 113,4) auf. Eine Zentralitätskennziffer von 115,2 signalisiert Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden in die Stadt Freising. Das Investitionsobjekt SteinCenter liegt im nördlichen Teil der Stadt Freising und ist wesentlicher Bestandteil eines 161.000 m<sup>2</sup> großen Neubaugebietes namens „Stein-Areal“. Nachdem sich die Bundeswehr im Jahr 2004 vom Standort verabschiedete, nutzte die Stadt Freising die Gelegenheit, das gesamte innerstädtische Areal der ehemaligen General-von-Stein-Kaserne im Norden der Stadt zu erwerben. Auf dem Gelände bot sich die Chance zur Entwicklung eines modernen Wohngebietes mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindertagesstätte.

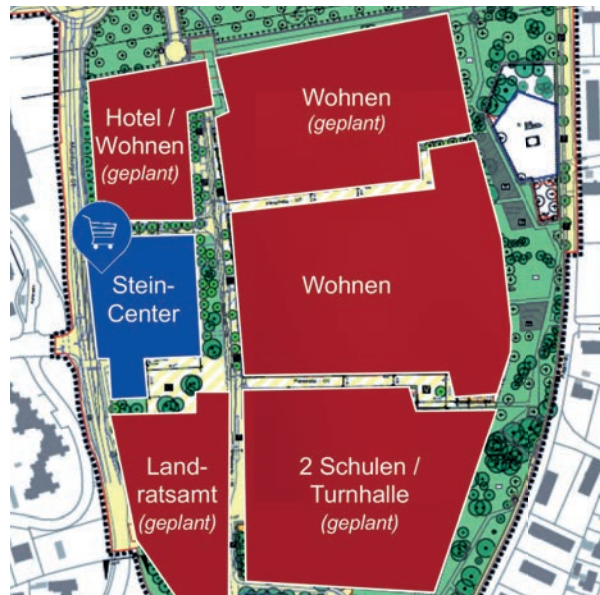
Das fortan als „Stein-Areal“ entwickelte Gelände wurde in drei Losen mit reinen Wohnbaugrundstücken, einem Grundstück für Wohn- und Gewerbebau, zwei gewerblichen Grundstücken, zwei Schulen mit Turnhalle sowie einem Sondergebiet Quartierszentrum überplant. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ trat 2012 in Kraft. Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2017 beschlossen, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Hotel- und Wohnnutzung zu schaffen, die an Stelle des ursprünglich geplanten Wohn- und Gewerbebaus treten sollen.

Bis heute wurden Baumaßnahmen auf zwei Wohnbaugrundstücken mit rd. 260 Wohneinheiten (überwiegend Ein- und Mehrfamilienreihenhäuser) und dem Sondergebiet Quartierszentrum realisiert. Auf letzterem entstand mit 7.940 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche das kaufgegenständliche SteinCenter, welches im Mai 2013 eröffnet wurde. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Stein-Areals sollen in den kommenden Jahren eine Außenstelle des Landratsamtes, zwei Schulen für rd. 600 Schüler, ein Hotel mit 144 Zimmern und weitere 77 Wohneinheiten realisiert werden. Stand heute ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung des Stein-Areals bis 2022 abgeschlossen sein wird. Die Güte des Standortes des SteinCenter wird in der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG wie folgt zusammengefasst:

**„INSGESAMT IST DER STANDORT FÜR DEN BETRIEB EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS AUFGRUND DER GUTEN VERKEHRLICHEN ERREICHBARKEIT UND DES BENACHBARTEN WOHNUMFELDES SEHR GUT GEEIGNET.“**



Stadtgebiet Freising mit Kennzeichnung des Objektstandortes  
Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende



Entwicklungsgebiet „Stein-Areal“ in Norden Freisings  
Quelle: Bebauungsplan

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

(Quelle: RIWIS, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt BY, Destatis)

	Zeitraum	Freising	Landkreis Freising	Bayern
Bevölkerung (Stand: 31.12.2017)	2017	48.318	177.997	12.997.204
Bevölkerungsentwicklung/-prognose (Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres)	2004 – 2010	6,5 %	4,4 %	0,8 %
	2011 – 2017	8,0 %	8,4 %	4,5 %
Bevölkerungsvoraberechnung	2017 – 2030	3,1 %	5,0 %	2,1 %
Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbsperson)	Ø – 2018	k. A.	2,2%	3,2%

### Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

(Quelle: RIWIS, MB-Research)

	Zeitraum	Freising	Landkreis Freising	Bayern
Kaufkraft in Euro/Einwohner	2018	26.452	26.704	25.276
Kaufkraftkennziffer (D=100,0)	2018	113,4	114,5	108,4
Zentralität (Deutschland= 100)	2018	115,2	91,5	100,8
Einzelhandelsumsatz (Mio. Euro)	2018	376	1.105	85.269

Standort- und Strukturdaten von Freising (Quelle: Standort- und Marktanalyse, bulwiengesa AG)

### 5.3.2 Center- und Vermietungskonzept

Das SteinCenter besteht aus zwei Gebäuden, dem größeren im nördlichen Bereich des Grundstücks befindlichen dreigeschossigen Haupthaus und dem südlich gelegenen fünfgeschossigen Punkthaus. Das Haupthaus beherbergt Handelsflächen in den Ebenen 0 und 1 sowie überwiegend Parkdecks mit 330 Stellplätzen auf den Ebenen 1 bis 3. Im Punkthaus sind neben Handelsflächen in den Ebenen 0 und 1 auch Büro- und Praxisflächen in Ebene 2 sowie ein Fitnessstudio in Ebene 3 und 4 inkl. zum Fitnessstudio gehöriger Blocksauna mit Freiliegeflächen auf dem Dach untergebracht. Die Gebäude sind im Erdgeschoß über den Mietbereich Drogerie

Müller miteinander verbunden. Das Haupthaus ist zudem teilweise unterkellert.

Das SteinCenter übernimmt die Nahversorgungsfunktion im Stein-Areal und dem angrenzenden Stadtgebiet. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Aldi mit einem Lebensmitteldiscounter und die Drogerie Müller als Hauptmieter im Objekt vertreten. Ein Frisör Klier, die Sparkasse Freising (jeweils Untermieter von EDEKA) und eine Apotheke runden den nachversorgungsorientierten Besatz ab.

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

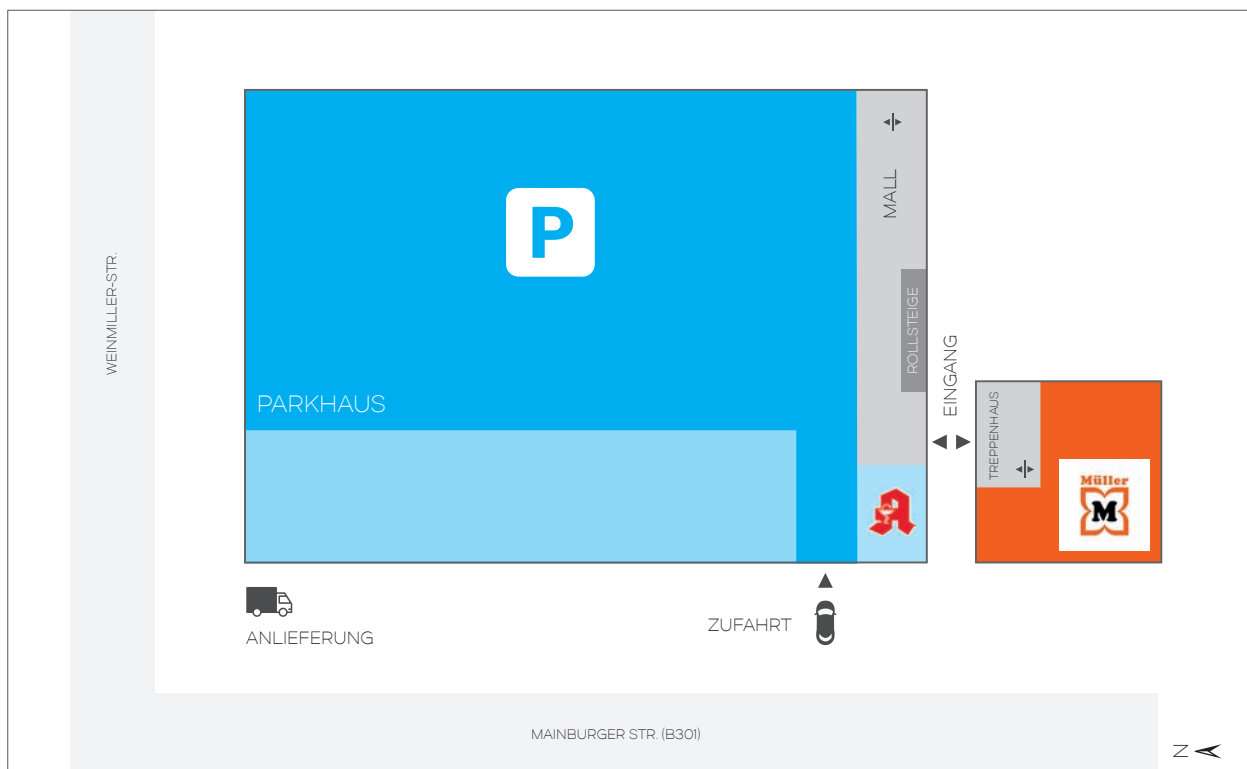


SteinCenter mit angrenzender Wohnbebauung und Entwicklungsgrundstück für Hotel- und Wohnnutzung (unterer Bildschirmrand)

Zusätzlich befinden sich auf den Ebenen 2 bis 4 des Punkthauses noch eine Arztpraxis (angemietet durch Dr. med. Thomas Teuber, der hier eine Praxis für Gastroenterologie und Innere Medizin betreibt) sowie ein Fitnessstudio (angemietet durch die Fitnessworld number 1 GmbH, die hier ein Studio der Marke Number 1 betreibt). Beide Mietverhältnisse

bestehen seit Eröffnung des SteinCenters. Dr. Teuber ist Facharzt für Innere Medizin, Notfallmedizin, Diabetologie, Gastroenterologie und Ernährungsmedizin und entsprechend Mitglied in diversen medizinischen Fachgesellschaften. Er ist seit 2012 in Freising niedergelassen und hat seine Praxis Mitte 2013 mit dessen Fertigstellung in das SteinCenter

### SteinCenter – Erdgeschoss 2 (Ebene 1)





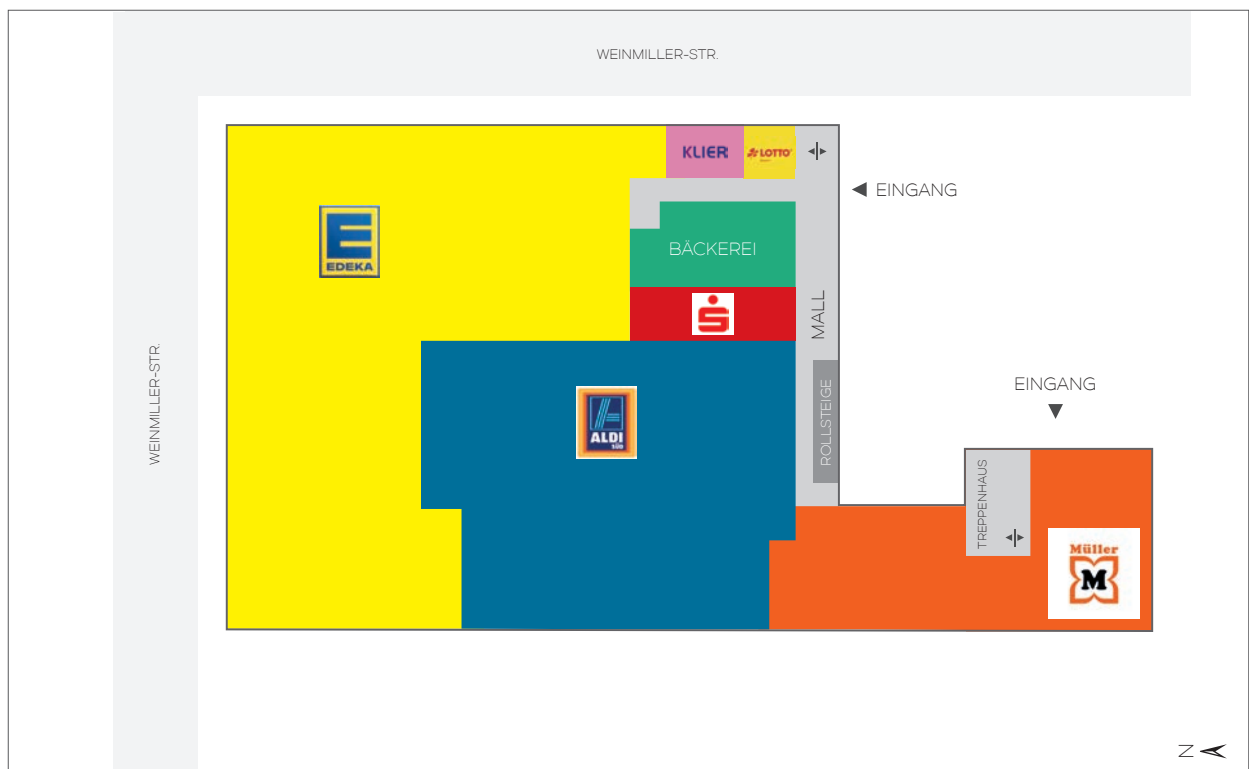


SteinCenter – Mall im Haupthaus mit Zugang zu Mietbereichen und Rollsteigen zu den Parkdecks

verlegt. Aktuell investiert Dr. Teuber in eine Modernisierung seiner Praxisräume und unterstreicht hierdurch seine Bindung an das SteinCenter. Das Fitnessstudio Number 1 ist ein inhabergeführtes Fitnessstudio, das neben dem Fitness- und Trainingsbereich über einen Wellnessbereich mit Dachterrasse und eine Kinderbetreuung verfügt. Laut dem 6.

Freisinger Kundenspiegel belegt das Studio bereits zum sechsten Mal in Folge Platz 1 unter fünf bewerteten Fitnesscentern in Freising.

### SteinCenter – Erdgeschoss 1 (Ebene 0)



## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

### 5.3.3 Miet- und Umsatzanalyse

Die Mieter Edeka, Aldi und Drogerie Müller generieren rd. 85 % des Gesamtmietetrags. Alle Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt ergibt sich eine mit dem Mietertrag gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge von 11,1 Jahren (gerechnet ab dem 01.07.2019).

Die Mieten für die Einzelhandelsflächen werden für den Großraum München von der bulwiengesa AG im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse als marktkonform erachtet. Auch die Praxisfläche und die Fläche für das Fitnesscenter liegen innerhalb der Referenzspannen für Freising und werden somit als nachhaltig bewertet. Im unerwarteten Fall eines Ausfalls der aktuellen Mieter von Praxisfläche und/oder Fitnessstudio ist das Nachvermietungspotential, bspw. als Bürofläche als gut zu bewerten.

Die zur Erwirtschaftung der Mieten erforderlichen Raumleistungen bewertet die bulwiengesa AG für Aldi und Drogerie

Müller als marktüblich und vor dem Hintergrund des bestehenden Wettbewerbs als nachhaltig erzielbar. Die erforderliche Raumleistung von EDEKA liegt über den marktüblichen Spannen des Betreibers, sie wird gem. Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG aufgrund der modernen Filiale von EDEKA und unter Würdigung der vorhandenen Konkurrenz jedoch als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Alle Mieter verfügen über markt- und branchenübliche Verlängerungsoptionen und Mietindexierungen, über die die Miete inflationsbasiert automatisch angepasst wird. Mit den wichtigsten Mietern wurden sogenannte Betriebspflichten vereinbart. Es bestehen marktübliche Konkurrenzschutzklauseln. Sonderkündigungsrechte bestehen nicht. Dem Mieter Aldi wurde eine marktübliche Mieterdienstbarkeit gewährt. Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich. Durch die Vermietung an die Arztpraxis sowie die Untervermietung von EDEKA an die Sparkasse sind rd. 6,5 % des Objekts Freising nicht vorsteuerabzugsberechtigt, was in der Prognoserechnung berücksichtigt wurde. Auf das Portfolio bezogen liegt der Anteil bei rd. 2,3 %.

Mieter	Nutzung	Nutzfläche* in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren**	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Miete / Jahr in %	Mietfläche in %	Bonität (Bisnode)
EDEKA	Lebensmittel Vollsortiment	4.393	13,73	67.231	806.772	48 %	40 %	Hervorragend
ALDI	Lebensmittel Discount	2.039	8,79	27.000	324.000	19 %	19 %	Gut
Müller	Drogerie	2.103	8,58	25.600	307.200	18 %	19 %	Gut
Restliche Mieter	Divers	2.355	8,82	21.300	255.600	15 %	22 %	
<b>Gesamt</b>		<b>10.890</b>	<b>11,11</b>	<b>141.131</b>	<b>1.693.572</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

\* Mietfläche inkl. gemeinschaftlich genutzter Funktions- und Verkehrsfläche

\*\*Gerechnet ab Objektübernahme zum 01.07.2019



SteinCenter – Mietbereich EDEKA

### 5.3.4 Vorstellung wesentlicher Mieter

---



Die EDEKA-Gruppe ist ein genossenschaftlich organisierter kooperativer Unternehmensverbund im deutschen Einzelhandel. Zur EDEKA-Gruppe zählen u.a. die EDEKA Zentrale AG & Co. KG und die sieben Regionalgesellschaften sowie die Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Netto).

Die Regionalgesellschaft EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG ist Mietvertragspartei im SteinCenter Freising. Das Unternehmen mit Sitz in Gaimersheim ist für ca. 1.350 EDEKA Verkaufsstellen in Südbayern zuständig. Sie erwirtschaftet einen Jahresumsatz in Höhe von € 4,7 Mrd. und beschäftigt aktuell rd. 25.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Der Markt im SteinCenter wird betrieben von den selbständigen EDEKA-Kaufleuten Stadler + Honer. EDEKA Stadler + Honer führen im Raum Niederbayern und Oberbayern derzeit 9 Märkte mit ca. 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

---



Aldi gehört zu den führenden Einzelhandelsgruppen in Deutschland und ist Marktführer im Lebensmitteldiscount-Geschäft. Mietvertragspartei im SteinCenter Freising ist die Aldi GmbH & Co. KG.

Aldi geht auf ein 1913 von der Mutter von Karl und Theodor Albrecht gegründetes Lebensmittelgeschäft in Essen zurück. Bereits 1960, im Jahr der Teilung von Aldi Süd und Aldi Nord, waren es 300 Geschäfte mit einem Umsatz von DM 90 Mio. Aldi Süd gehört seitdem zum Interessenbereich von Karl Albrecht, während sein Bruder Theodor die Unternehmensgruppe Aldi Nord bis zu seinem Tod leitete. Aldi Süd hat heute rund 1.910 Filialen mit 47.100 Mitarbeitern.

---

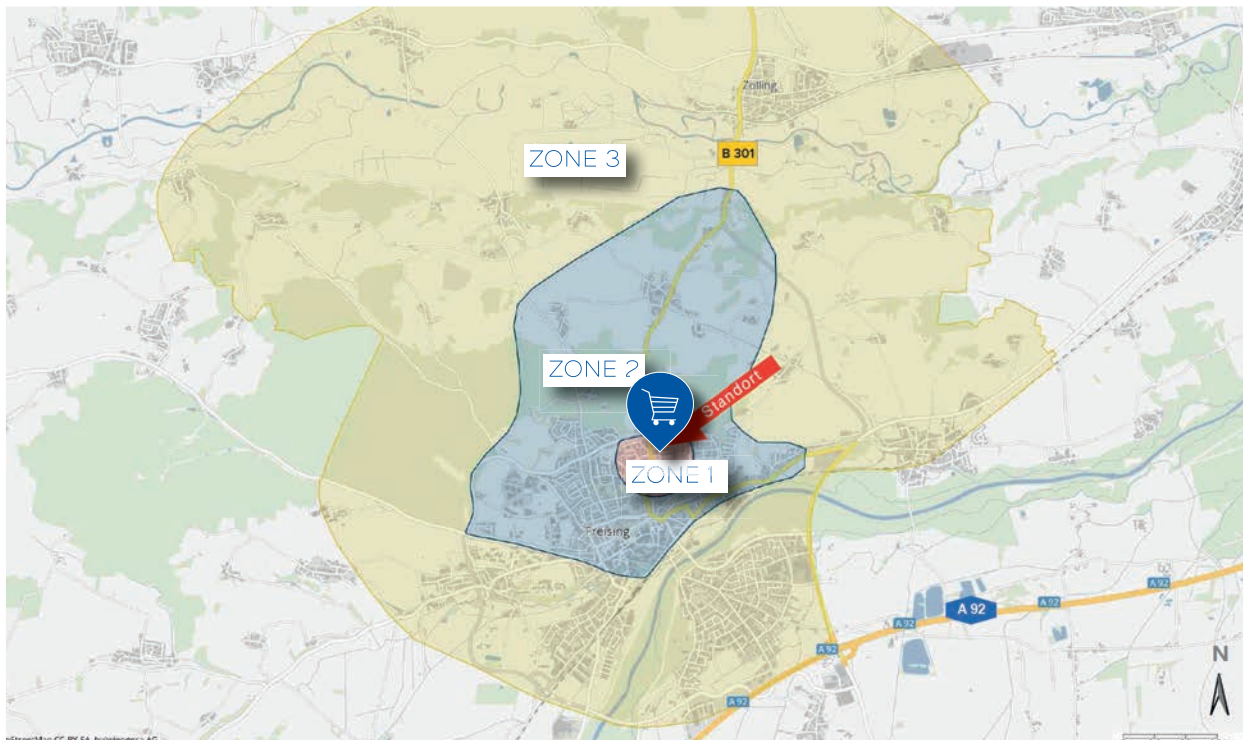


Das Traditionsunternehmen Müller mit Sitz in Ulm sieht sich selbst als modernes „Erlebniskaufhaus“. Das Müller-Sortiment umfasst bis zu 185.000 Artikel in den Sortimenten Drogerie, Parfümerie, Multi-Media, Schreibwaren, Spielwaren sowie Haushaltsartikel. Müller ist damit mehr als ein reiner Drogerie-Fachmarkt. Mietvertragspartei im SteinCenter Freising ist die MH Müller Handels GmbH.

Müller ist ein internationaler Konzern mit 35.000 Mitarbeitern und einem Bruttoumsatz von rd. € 3,9 Mrd. in 2016/17. Das Unternehmen ist in zahlreichen Ländern Europas vertreten und verfügt aktuell über 852 Filialen, wovon sich 556 in Deutschland befinden.

---

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



### Marktgebiet SteinCenter, Freising

(Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG)

Einwohner und Kaufkraft-Index: Ist-Werte	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	4.792	19.130	24.412	48.334
Kaufkraft-Index (Deutschland = 100)	100,6	123,6	112,2	113,7

#### 5.3.5 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des SteinCenter umfasst derzeit 48.334 Einwohner. Zukünftig weiteres Nachfragepotenzial ergibt sich aus der weiteren Entwicklung des Stein-Areals, die bis 2022 abgeschlossen sein sollte.

Beschreibung der marktzonalen Gliederung:

- Zone 1: Erweiterter Nahbereich, aus dem der Standort fußläufig erreichbar ist (Radius 500 Meter)
- Zone 2: Bereiche innerhalb 5 PKW-Fahrminuten
- Zone 3: Restliches Stadtgebiet Freising und nördliche und östliche Umlandgemeinden

Zone 1 und Zone 2 bilden das Kerneinzugsgebiet des SteinCenter. Die periodischen, nahversorgungsorientierten Mieter generieren in diesen Gebieten einen Großteil ihres Umsatzes.

Zone 3 umfasst auch die Gemeinden nördlich und östlich des Standortes. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe auf das SteinCenter fokussiert. Die Ausdehnung von Zone 3 in Richtung Süden erfolgt trotz des bestehenden Wettbewerbs insbesondere aufgrund der alleinigen Präsenz von EDEKA und Drogerie Müller im Stadtgebiet Freising.

Wichtigster Fachmarktstandort in Freising ist mit rd. 19.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das Fachmarktzentrum Schlüter Hallen im südöstlichen Stadtgebiet von Freising, rd. 4 km vom SteinCenter entfernt. Zone 2 weist insbesondere aufgrund dieses relevanten Wettbewerbers und dem Verlauf der Bahnlinie eine geringe Ausdehnung in die südliche und südöstliche Richtung auf. Für das SteinCenter ergeben sich jedoch sowohl im lokalen als auch im regionalen Wettbewerb Vorteile aus der attraktiven Marktpräsenz der Ankermieter EDEKA, Aldi und Müller Drogerie sowie der modernen und funktionalen Objektgestaltung und -struktur. Zusätzlich besitzen EDEKA und Drogerie Müller im SteinCenter ihre einzigen Filialen im Stadtgebiet Freising und verfügen somit über eine vergleichsweise hohe Anziehungskraft.

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

**„INSGESAMT IST DAS IST-EINZUGSGEBIET MIT 48.334 EINWOHNERN UND EINEM NACHFRAGEVOLUMEN VON € 311,4 MIO. FÜR DEN BETRIEB DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN DER VORLIEGENDEN FORM AUSREICHEND.“**

### 5.3.6 Bauplanungsrecht

Das Kaufgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freising 29. Änderung „General-von-Stein-Kaserne“ vom 24.04.2012 als Sondergebiet Verbrauchermarkt/ Einzelhandel (SO V) ausgewiesen.

Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ vom 24.04.2012. Gemäß Bebauungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Verbrauchermarkt, Einzelhandel (SO Quartierszentrum) gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Es dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 5.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Es dürfen max. 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen (ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein zweiter Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m<sup>2</sup> und ein Einzelhandelsbetrieb für Drogerie- und Parfümerieartikel mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig:

- \_ Schank- und Speisewirtschaften
- \_ Büro- und Verwaltungsnutzungen
- \_ Dienstleistungsbetriebe
- \_ Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
- \_ Anlagen für kulturelle Zwecke
- \_ Fitnesscenter

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß der Sortimentsliste zum Bebauungsplan unzulässig. Hiervon ausgenommen sind zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern das einzelne zentrumrelevante Sortiment eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und deren Summe für den jeweiligen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb 20 % der realisierten

Verkaufsfläche bzw. für den Einzelhandelsbetrieb für Drogerie und Parfümerie 30 % der realisierten Verkaufsfläche nicht überschreitet. Ferner sind Verkaufsflächen von insgesamt 500 m<sup>2</sup> für Ladeneinheiten zulässig, die folgende Sortimente aufweisen:

- \_ Arzneimittel
- \_ Blumen
- \_ Drogeriewaren / Parfüms / Kosmetika
- \_ Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel / Reformwaren

Ausnahmsweise zulässig sind am Standort darüber hinaus:

- \_ Papierwaren / Bürobedarf / Schreibwaren / Schulbedarf
- \_ Wasch- und Putzmittel
- \_ Zeitungen / Zeitschriften

Die Verkaufsflächen der Ladeneinheiten sind dabei je Kernsortiment auf maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch die bestehende Vermietung des SteinCenters sind die genehmigten Nutzungen und Sortimente derzeit ausgeschöpft.

### 5.3.7 Wertgutachten

Für das SteinCenter, Freising, wurde durch Dr. Helge Ludwig, von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zum Stichtag 12.02.2019 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 37.700.000 bestätigt.

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



Kaufland-Center an der hoch frequentierten Bundesstraße B 13 (Münchener Straße)

### 5.4 KAUF LAND-CENTER IN INGOLSTADT

#### 5.4.1 Standort

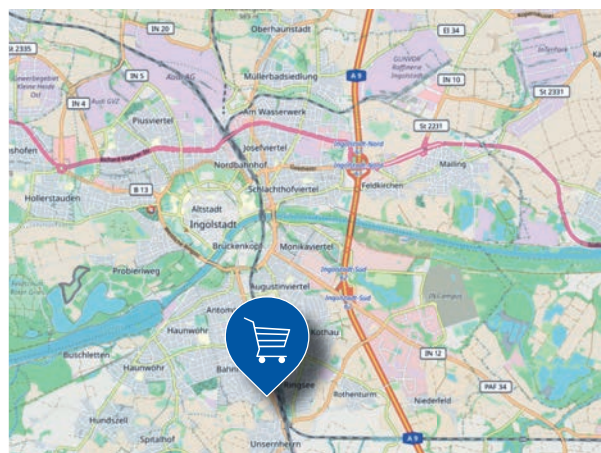
Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt hat 135.244 Einwohner (Stand 31.12.2017), liegt ca. 80 km nördlich der Landeshauptstadt München an der Bahnlinie München-Nürnberg-Berlin sowie der A 9 München-Nürnberg. Ingolstadt ist Hochschulstadt mit einer technischen Hochschule und dem Sitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt.

Ingolstadt gilt als bayerisches Industriezentrum und erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Entsprechend belegt Ingolstadt im Zukunftsatlas 2019 des Forschungsinstitutes Prognos unter 401 bewerteten Gebietskörperschaften den bundesweit dritten Platz und wird als Stadt mit den „besten Zukunftschancen“ bewertet. Bei dem im Rahmen der Studie bewerteten Themenfeld „Wettbewerb und Innovation“ sieht Prognos Ingolstadt sogar auf dem ersten Platz in Deutschland.

Als Motor von Ingolstadts Wirtschaft gilt die Automobilindustrie, allen voran die Audi AG mit ihrem in Ingolstadt befindlichen Hauptsitz, diversen Zulieferern sowie vielen leistungsstarken mittelständischen Unternehmen. Drei Viertel der Bruttowertschöpfung stammt aus dem produzierenden Gewerbe.

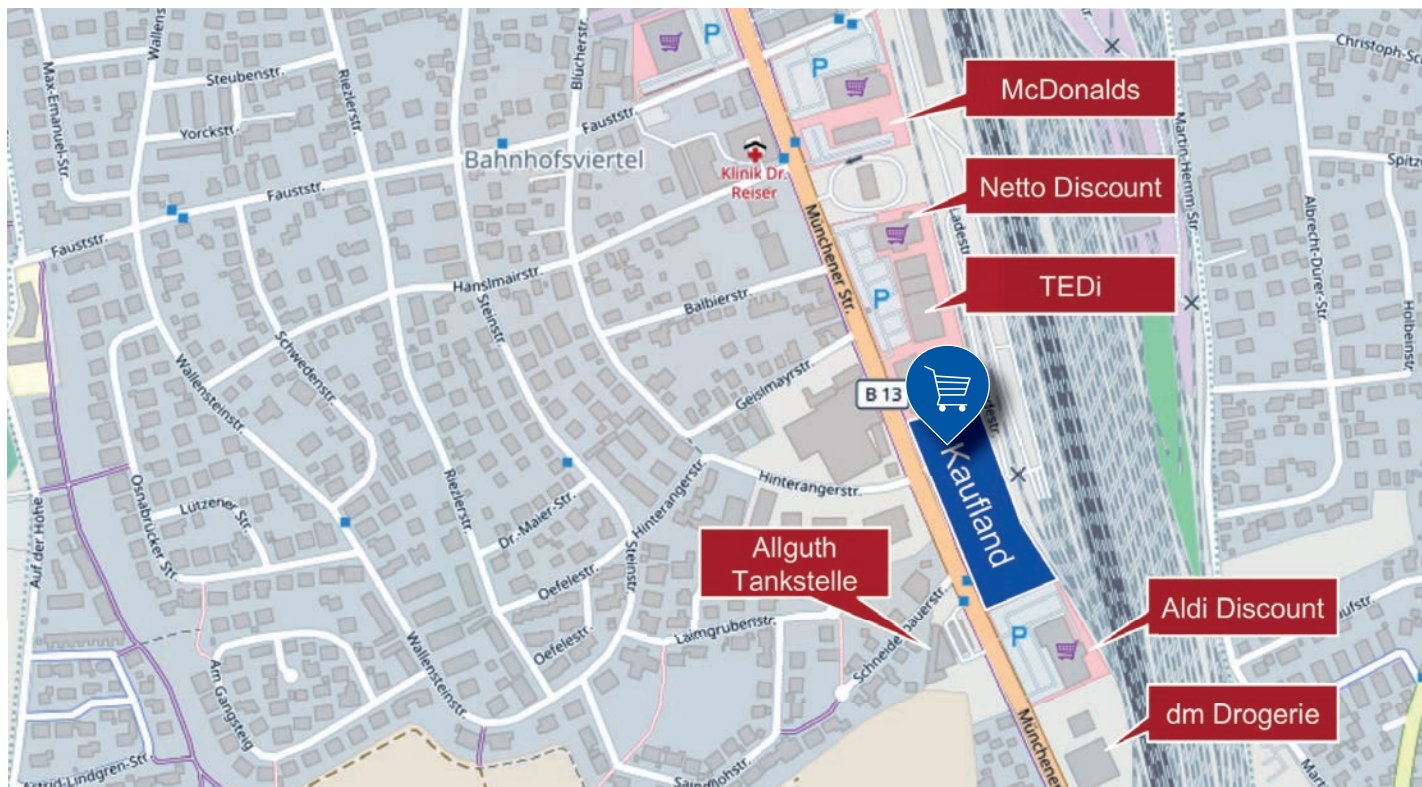
Weitere Ankerbranchen sind die Ölindustrie, die Luftfahrtbranche sowie die Bekleidungsindustrie. Zu den bekanntesten in Ingolstadt ansässigen Unternehmen gehören neben Audi auch Airbus, Rosner, Media-Saturn und das IT-Unternehmen Kaspersky.

Ingolstadt verzeichnet seit Ende der 80er Jahre ein beständiges Bevölkerungswachstum. Das Kaufkraftniveau in Ingolstadt liegt mit einer Kennzahl von 113,5 über dem bayerischen Durchschnitt, eine Zentralitätskennziffer von 149,4 signalisiert starke Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden.



Stadtgebiet Ingolstadt mit Kennzeichnung des Objektstandorts

Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende



Das Kaufland-Center als Teil der Handelsagglomeration entlang der Münchner Straße

Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende

Der Standort des Kaufland-Centers liegt im Süden Ingolstadts direkt an der stark frequentierten, 4-spurig ausgebauten Bundesstraße B 13 (Münchener Straße). Die Objektrückseite grenzt an die Bahnlei-

se vom Kopplungspotential mit umliegenden Händlern. In beide Richtungen schließen sich entlang der Münchener Straße nahversorgungsorientierte Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Aldi, dm Drogerie und Netto an. Gegenüber befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnbaustrukturen.

Das Kaufland-Center ist Teil einer leistungsstarken und hochfrequentierten Handelsagglomeration und profitiert dadurch

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

(Quelle: RIWIS, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt BY, Destatis)

	Zeitraum	Ingolstadt	Landkreis Neuburg-Schroben	Bayern
Bevölkerung (Stand: 31.12.2017)		135.244	96.164	12.997.204
Bevölkerungsentwicklung/-prognose (Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres)	2004 – 2010	4,1 %	0,2 %	0,8 %
	2011 – 2017	7,3 %	5,7 %	4,5 %
Bevölkerungsvorausberechnung	2017 – 2030	4,0 %	5,4 %	2,1 %
Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbsperson)	Ø 2018	3,3	2,1 %	3,2 %

#### Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

(Quelle: RIWIS, MB-Research)

	Zeitraum	Ingolstadt	Landkreis Neuburg-Schroben	Bayern
Kaufkraft in Euro/Einwohner	2018	26.478	24.145	25.276
Kaufkraftkennziffer (D=100,0)	2018	113,5	103,5	108,4
Zentralität (Deutschland= 100)	2018	149,4	88,1	100,8
Einzelhandelsumsatz (Mio. Euro)	2018	1.343	2.330	85.269

Standort- und Strukturdaten von Ingolstadt (Quelle: Standort- und Marktanalyse, bulwiengesa AG)

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



Kaufland-Center – Zufahrt von der Münchener Straße zu den ebenerdigen Stellplätzen

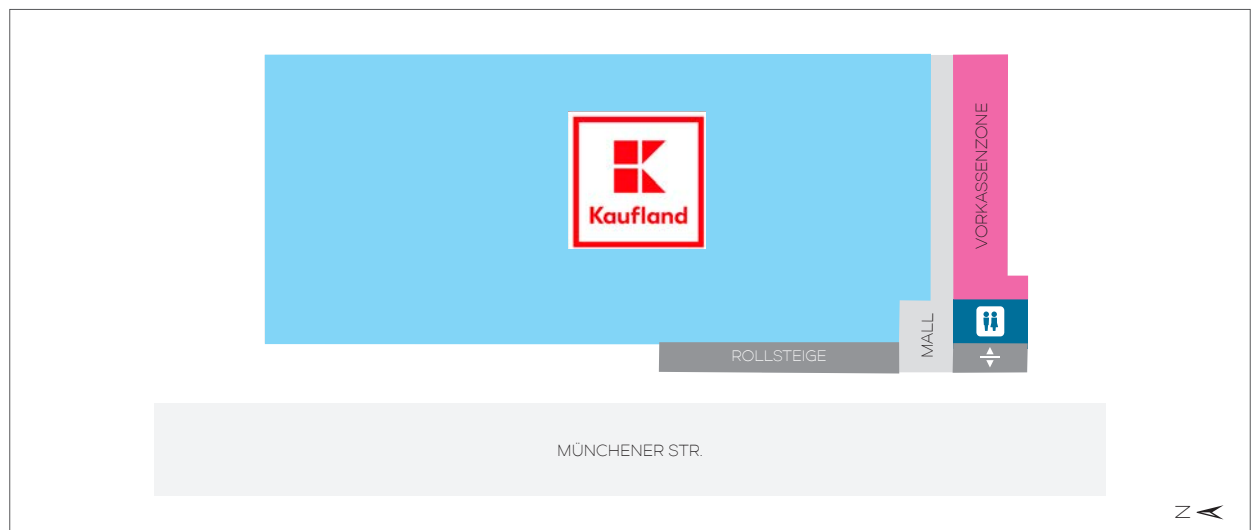
### 5.4.2 Center- und Vermietungskonzept

Das Kaufland-Center wurde im November 2011 eröffnet. Es verfügt über eine Nutzfläche von 6.882 m<sup>2</sup> und 283 ebenerdige Stellplätze. Die Handelsflächen befinden sich im Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über einen Aufzug oder per Rollsteige. Im Eingangsbereich zur Verkaufsebene befinden sich Leergutautomaten, ein Geldautomat und ein Kunden-WC. Der Vorkassenbereich ist an diverse, das Angebot von Kaufland ergänzende Konzessionäre vermietet. Im

Einzelnen sind dies ein Lotto-Toto-Shop, ein Imbiss, eine Metzgerei, ein Bäcker und ein Friseur.

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig an den Mieter Kaufland vermietet. Die Shopflächen in der Vorkassenzone werden durch Kaufland untervermietet.

### Kaufland-Center – Obergeschoss







Eingangsbereich an der Münchener Straße



Rollsteige zu den Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss

### 5.4.3 Miet- und Umsatzanalyse

Die Miete für die Einzelhandelsfläche liegt gem. Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG in Relation zu vergleichbaren Objekten bis zu einer Mietfläche von 6.000 m<sup>2</sup> in einem marktgängigen Bereich. Zudem wird die Flächenleistung / Flächenproduktivität auf Grund des vorteilhaften Wettbewerbsnetzes, der guten Lage und der wirtschaftlich sehr guten Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet in der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG als überdurchschnittlich bewertet. Eine nachhaltige Mietentlastung für Kaufland kann zusätzlich durch die diversen Untermietverhältnisse in der Vorkassenzone (Frisör, Tabak, Bäckerei, Metzgerei, Imbiss) erzeugt werden.

Unter Berücksichtigung einer geschätzten Flächenleistung lautet das Fazit zur Miet-Umsatz-Belastung in der Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG:

**„IN BEZUG AUF DIE MIET-UMSATZ-BELASTUNG LIEGT DAS NIVEAU FÜR DEN MIETER KAUF LAND IN EINEM WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIGEN RAHMEN.“**

Der Mietvertrag mit Kaufland verfügt über eine Restlaufzeit von über 15 Jahren, gerechnet ab dem 01.07.2019. Des Weiteren verfügt der Mieter über branchenübliche Verlängerungsoptionen und Mietindexierungen, über die die Miete inflationsbasiert automatisch angepasst wird. Es bestehen marktübliche Konkurrenzschutzklauseln. Es besteht kein

Sonderkündigungsrecht. Dem Hauptmieter wurde eine marktübliche Mieterdienstbarkeit gewährt. Die Abreden zur Nebenkostenumlage sind ebenfalls marktüblich.

Der Mietvertrag mit Kaufland verpflichtet den Vermieter, Vertragsdaten und Mietvertragskonditionen geheim zu halten. Auf Darstellung einer detaillierten Mieterliste wird daher im Folgenden verzichtet. Die Konditionen und Regelungen des Mietvertrages wurden im Zuge der Ankaufsprüfung sorgfältig geprüft und als markt- und branchenüblich bewertet.

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

### 5.4.4 Vorstellung wesentlicher Mieter



Kaufland ist eine Lebensmittel-Einzelhandelskette der Schwarz-Gruppe mit Sitz in Neckarsulm, zu der auch der Lebensmittel-Discounter Lidl gehört. Derzeit unterhält der Konzern über 1.230 Märkte, davon über 650 in Deutschland. Die Schwarz-Gruppe ist die Nummer drei im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nach EDEKA und Rewe. Laut der Beratungsgesellschaft Deloitte ist die Schwarz-Gruppe der viertgrößte Handelskonzern der Welt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 erzielte die Schwarz-Gruppe einen Umsatz von € 85,7 Mrd. Weitere Filialen betreibt Kaufland in den mittel- und osteuropäischen Ländern Tschechien, Polen, Kroatien, Bulgarien, der Slowakei und in Rumänien.



#### Einzugsgebiet Kaufland-Center, Ingolstadt

(Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG)

Einwohner und Kaufkraft-Index: Ist-Werte	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Zone 3	Gesamt
Einwohner	7.624	19.423	12.501	10.146	49.694
Kaufkraft-Index (Deutschland = 100)	112,0	112,6	109,8	107,2	110,7

#### 5.4.5 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Kaufland-Centers an der Münchener Straße umfasst nach Einschätzung der bulwiengesa AG derzeit 49.694 Einwohner.

Beschreibung der marktzonalen Gliederung:

- \_ Zone 1: Nahbereich
- \_ Zone 2a/b: Erweiterter Nahbereich
- \_ Zone 3: Südwestlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Kaufland-Centers erstreckt sich vor allem auf das südwestliche Stadtgebiet nebst angrenzendem Umland.

Der Nahbereich in Zone 1 umfasst die Stadtteile Bahnhofsviertel und Unsernherrn. Er wird in östlicher Richtung durch die Bahngleise begrenzt.

Der erweiterte Nahbereich (Zone 2) wird durch die Bahngleise bedingt in die Zonen 2a und 2b unterteilt. Zone 2a umfasst Teile des Stadtbezirks Südwest inklusive der Gemeinden Unterbrunnenreuth, Spitalhof und Oberbrunnenreuth. Zone 2b erfasst die gegenüber der Bahngleise liegenden Stadtteile Ringsee, Kothau und Augustinviertel in der Nähe der Münchener Straße.

Marktzone 3 definiert den südwestlichen Einzugsbereich inklusive Zuchering und Hagau. Im Süden und Westen wird die Marktzone durch den Trassenverlauf der Bahngleise begrenzt. Im Osten begrenzt die A9 die Marktzone 3.

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

**„DAS EINZUGSGEBIET IST MIT 49.694 EINWOHNERN UND EINEM NACHFRAGEVOLUMEN VON € 307,7 MIO., DAVON € 145,5 MIO. IM PERIODISCHEN BEDARF, AUSREICHEND DIMENSIONIERT.“**

Gemäß Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG weist Ingolstadt in Bezug auf Lebensmittelanbieter im Vergleich zum Durchschnitt bayerischer Oberzentren (ohne München) eine durchschnittliche Verkaufsflächendichte auf. Zukünftige, aktuell in der Projektierung befindliche Entwicklungen im Stadtgebiet (bspw. die Entwicklung eines Büro- und Geschäftshauses mit Lebensmittelmarkt im Bereich des

Bahnhofsvorplatzes) könnten bei erfolgreicher Realisierung die Verkaufsflächendichte auf ein weiterhin marktübliches Niveau steigern. Gegenüber dem aktuellen und potentiellen Wettbewerb hebt sich das Kaufland-Center an der Münchener Straße gemäß Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG jedoch vor allem durch seine große Verkaufsfläche und seine discountorientierte Sortimentstiefe ab. Ein weiterer Wettbewerbsvorteil entsteht zudem durch die exponierte Lage in der leistungsstarken Handelsagglomeration entlang der Münchener Straße und den hierdurch erzielten Kuppelungseffekten mit den umliegenden Händlern.

#### 5.4.6 Bauplanungsrecht

Das Flurstück 5524/4 (Münchener Straße 146) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Objekt liegt in einem planungsrechtlich unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Die Baugenehmigung für die „Errichtung eines Verbrauchermarktzentrums an der Münchener Straße 146 in Ingolstadt“ wurde von der zuständigen Behörde, der Stadt Ingolstadt, am 02.12.2010 unter dem Aktenzeichen 02145-2010-11, versehen mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen erteilt. Diverse Nachgenehmigungen bzw. Tekturen folgten während der Bauerrichtungszeit.

Aufgrund der Baugenehmigung auf Basis des § 34 BauGB besteht eine Genehmigung zur Errichtung und für den Betrieb eines Verbrauchermarktzentrums. Alternative Nutzungen und Sortimente sind bei Bedarf neu zu beantragen.

#### 5.4.7 Wertgutachten

Für das Kaufland-Center in Ingolstadt, wurde durch Dr. Helge Ludwig, von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zum Stichtag 12.02.2019 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 22.500.000 bestätigt.

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



Seewinkel Center – Gebäude mit Mietbereich EDEKA

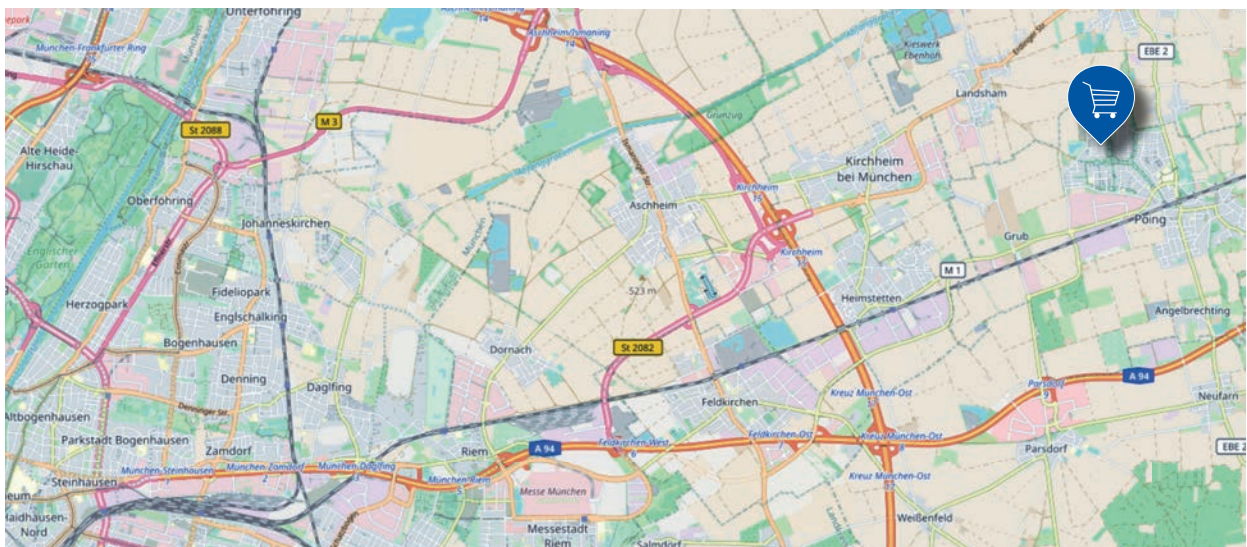
### 5.5 SEEWINKEL CENTER IN POING

#### 5.5.1 Standort

Poing ist eine Wachstumsgemeinde im Landkreis Ebersberg, ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt München gelegen. Poing ist über die Autobahnen A 94 und A 99 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum Flughafen München beträgt etwa 32 km. Mit der S-Bahn der Linie S 2 (S-Bahn-Stationen Poing und Grub), dem kommunalen Bussystem Pliening - Poing - Anzing sowie drei Regionalbuslinien ist Poing sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Fahrzeit zum Marienplatz im Zentrum von München beträgt nur rd. 26 Minuten. Laut Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG verläuft die demographische Entwicklung in der Region äußerst positiv. Während der

Landkreis Ebersberg seit 2011 ein Bevölkerungswachstum von knapp 10 % vorweisen kann, verzeichnete die Gemeinde Poing in diesem Zeitraum sogar eine Steigerung um 15,9 %. Bis 2030 wird für Poing ein weiteres Bevölkerungswachstum von 16,5 % prognostiziert.

Poing hat sich somit vom Dorf zu einer typischen Wohnge-  
meinde mit innovativem Gewerbe im Münchner Umland entwickelt. Seit 1987 wuchs die Gemeinde um ca. 8.400 auf 15.652 Einwohner (Stand: 31.12.2017). Nach dem gültigen Flächennutzungsplan soll der Siedlungsschwerpunkt Poing



Gemeinde Poing mit Objektstandort im Osten Münchens

Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende



Objektstandort mit den nördlich angrenzenden Baugebieten W 7 und W 8  
 Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende

mittelfristig etwa 19.000 Einwohnern ein neues lebenswertes Zuhause bieten.

Das Kaufkraftniveau in Poing liegt mit einer Kennzahl von 127,6 weit über dem Bundesdurchschnitt. Die Zentralitätskennziffer von 73,1 signalisiert Kaufkraftabflüsse an umliegende Gemeinden. Dies ist für sog. Wohngemeinden jedoch üblich, da in Ortschaften dieser Größe das Angebot im aperioidischen Bedarfsbereich (z.B. Möbel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe) oftmals gering ausfällt.

Das erwerbsgegenständliche Seewinkel Center liegt am nördlichen Ortsrand Poings, unmittelbar angrenzend an ein

Wohngebiet mit Reihen- und Stadthäusern sowie moderatem Geschößwohnungsbau. Eine nahegelegene, neu erbaute Schule und ein Kindergarten unterstreichen den familienorientierten Charakter der Siedlung. Dem Objekt direkt gegenüber überliegend befinden sich zwei weitere Baufelder der Gemeinde Poing; auf den sog. Baugebieten W 7 und W 8 sollen beginnend in den Jahren 2020 und 2022 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise und als weitere öffentliche Einrichtungen ein Gymnasium und mindestens eine Kindertagesstätte entstehen. Je nach Planentwurf soll auf beiden Baugebieten neuer Wohnraum für bis zu 4.000 Einwohner entstehen. Ein Bebauungsplan für das Baufeld W7 liegt bereits vor.

<b>Sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>				
<small>(Quelle: RIWIS, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt BY, Destatis)</small>				
	Zeitraum	Poing	Landkreis Ebersberg	Bayern
Bevölkerung (Stand: 31.12.2017)		15.652	140.800	12.997.204
Bevölkerungsentwicklung/-prognose (Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres)	2004 – 2010	14,9 %	5,1 %	0,8 %
	2011 – 2017	15,9 %	9,3 %	4,5 %
Bevölkerungsvorausberechnung	2017 – 2030	16,5 %	9,9 %	2,1 %
Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbsperson)	Ø-2018	k.A.	2,1 %	3,2 %

<b>Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>				
<small>(Quelle: RIWIS, MB-Research)</small>				
	Zeitraum	Poing	Landkreis Ebersberg	Bayern
Kaufkraft in Euro/Einwohner	2018	29.763	30.114	25.276
Kaufkraftkennziffer (D=100,0)	2018	127,6	129,1	108,4
Zentralität (Deutschland= 100)	2018	73,1	97,6	100,8
Einzelhandelsumsatz (Mio. Euro)	2018	84	1.004	85.269

Standort- und Strukturdaten von Poing (Quelle: Standort- und Marktanalyse, bulwiengesa AG)

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO



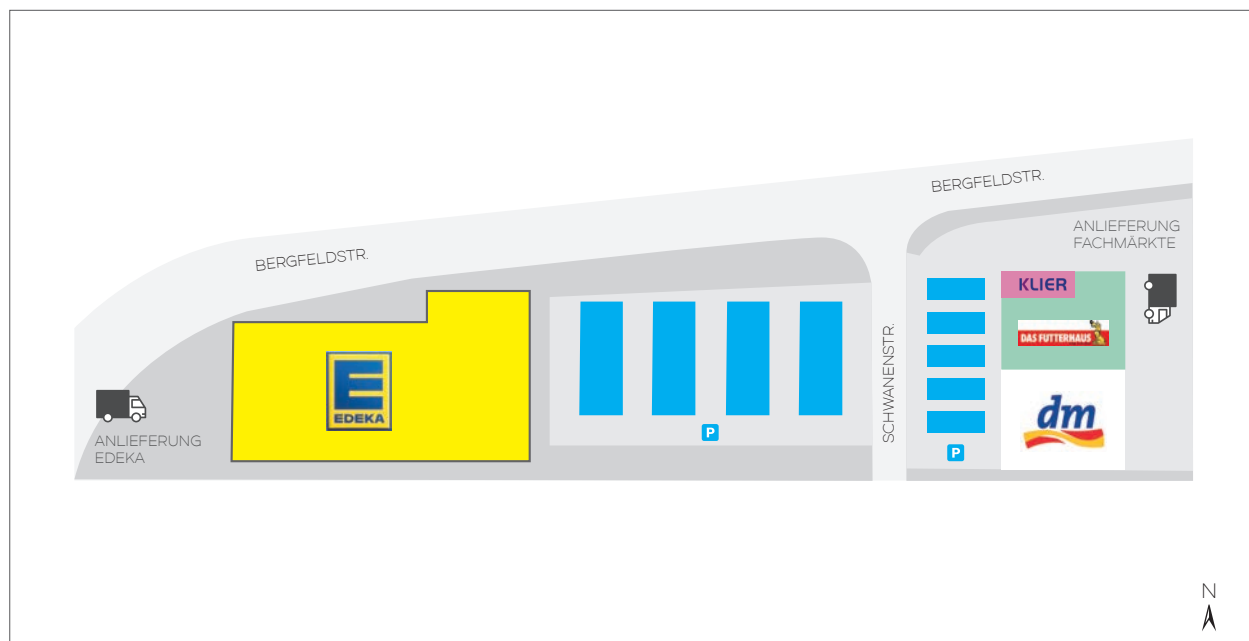
Blick auf das Seewinkel Center mit umliegender Wohnbebauung und Baugebiet W8 am unteren Bildrand

### 5.5.2 Center- und Vermietungskonzept

Das „Seewinkel Center“ mit 11.303 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, welches im Mai 2015 eröffnet wurde, verfügt über 3.707 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 151 Stellplätze. Das Center besteht aus zwei selbständigen, getrennten und freistehenden Gebäuden, zwischen denen die Parkplätze liegen; quer durch die Parkreihen verläuft eine gering befahrene Erschließungsstraße für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet.

Das „Seewinkel Center“ übernimmt die Nahversorgung für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Entsprechend sind EDEKA mit einem Lebensmittelmarkt und dm Drogerie Hauptmieter. Das Futterhaus für den Haus- und Kleintierbedarf und ein Frisör Klier runden den Besatz ab.

### Seewinkel Center – Erdgeschoss





Seewinkel Center – Mietbereich EDEKA

### 5.5.3 Miet- und Umsatzanalyse

Die Mieten für die Einzelhandelsflächen sind für den Großraum München als marktkonform zu erachten. Unter den gegebenen Wettbewerbsbedingungen und auf Grund des modernen Marktauftritts sind die hierfür zu erwirtschaftenden Umsatzerlöse jedoch aktuell bereits realisierbar und perspektivisch mit der Entwicklung der angrenzenden Baufelder noch steigerungsfähig. Zusätzlich unterstützen Kopplungseffekte der drei Anbieter EDEKA, dm Drogerie und Futterhaus eine gute Marktdurchdringung des Objekts. Auch die bulwiengesa AG bestätigt in ihrem Standort- und Marktgutachten, dass die rege Bautätigkeit mit einem entsprechend steigenden Nachfragevolumen im direkten Umfeld sich positiv auf die zukünftige Umsatzentwicklung auswirken wird.

Die erforderlichen Raumleistungen der Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Standort- und Marktanalyse der bulwiengesa AG aufgrund der modernen Flächen im Objekt, der Kopplungseffekte zwischen den Mietern und des gegebenen Wettbewerbs am Standort nachhaltig erzielbar. Die umfangreichen Wohnbau-Planungen im direkten Umfeld lassen in

Zukunft weiterhin ein steigendes Nachfragevolumen und eine positive Umsatzentwicklung für die Händler im Seewinkel Center erwarten.

Die wichtigsten Mieter (EDEKA, dm Drogerie) generieren rd. 89% des Gesamtmietertages. Sie haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge von rd. 9,8 Jahren, gerechnet ab dem 01.07.2019. Des Weiteren verfügen alle Mieter über Verlängerungsoptionen und branchenübliche Mietindexierungen, über die die Miete inflationsbasiert automatisch angepasst wird. Es bestehen marktübliche Konkurrenzschutzklauseln. Bei sämtlichen Mietern sind Sonderkündigungsrechte ausgeschlossen, Betriebspflichten bestehen nicht, ebenso wurden keine Mieterdienstbarkeiten gewährt. Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Mieter	Nutzung	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren*	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Miete / Jahr in %	Mietfläche in %	Bonität (Bisnode)
EDEKA	Lebensmittel Vollsortiment	2.318	10,86	39.285	471.416	73%	63%	Hervorragend
dm	Drogerie	789	7,64	8.500	102.000	16%	21%	Gut
Restliche Mieter	Divers	600	5,91	6.400	76.800	12%	16%	
<b>Gesamt</b>		<b>3.707</b>	<b>9,77</b>	<b>54.185</b>	<b>650.216</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich  
\*Gerechnet ab Objektübernahme zum 01.07.2019

## 5. DAS OBERBAYERN-PORTFOLIO

### 5.5.4 Vorstellung wesentlicher Mieter



Die EDEKA-Gruppe ist ein genossenschaftlich organisierter kooperativer Unternehmensverbund im deutschen Einzelhandel. Zur EDEKA-Gruppe zählen u.a. die EDEKA Zentrale AG & Co. KG und die sieben Regionalgesellschaften sowie die Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Netto).

Die Regionalgesellschaft EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG ist Mietvertragspartei im Seewinkel Center Poing. Das Unternehmen mit Sitz in Gaimersheim ist für ca. 1.350 EDEKA Verkaufsstellen in Südbayern zuständig. Sie erwirtschaftet einen Jahresumsatz in Höhe von € 4,7 Mrd. und beschäftigt aktuell rd. 25.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Markt im Seewinkel Center wird betrieben von den selbständigen EDEKA-Kaufleuten Pfeilstetter. EDEKA Pfeilstetter führen im Chiemgau und München derzeit 12 Märkte mit ca. 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.



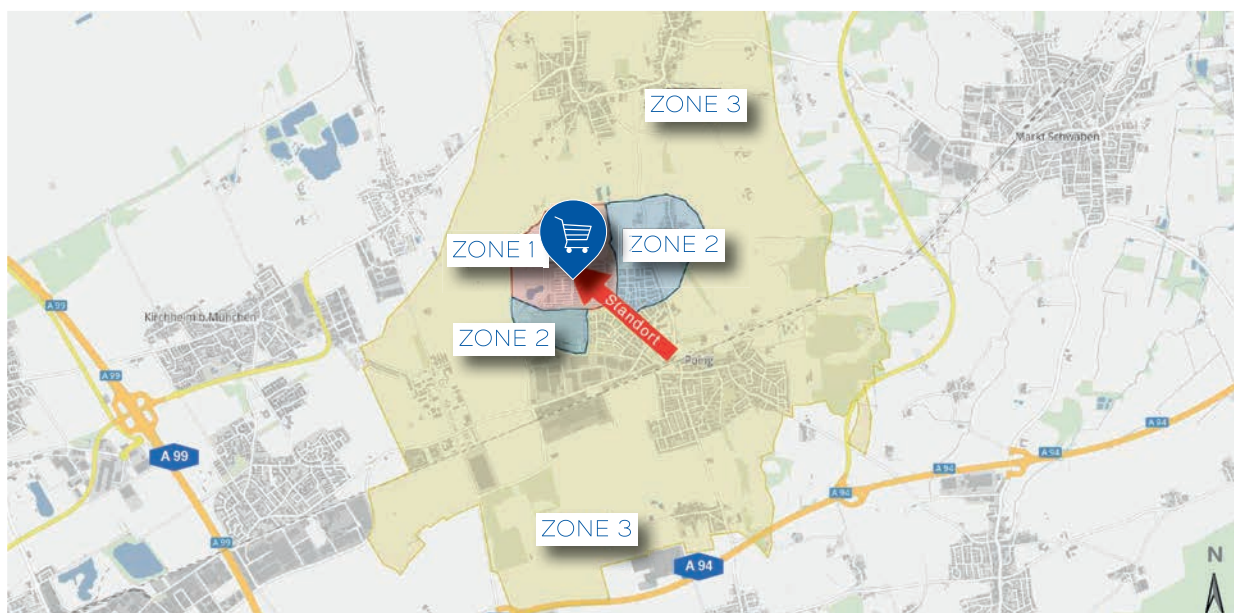
dm ist der größte Drogeriekonzern Europas und führt neben Drogerieartikeln Nebensortimente sowie Aktionsartikel. Mietvertragspartei im Seewinkel Center Poing ist die dm drogerie markt GmbH + Co. KG. Firmengründer Götz W. Werner eröffnete die erste dm-Filiale 1973 in Karlsruhe, wo heute noch der Unternehmenssitz der Gesellschaft ist. Im Geschäftsjahr 2018/19 hatte dm insgesamt 3.623 Filialen in Europa und über 61.000 Mitarbeiter. Konzernweit wurde ein Umsatz von mehr als € 5,5 Mrd. erwirtschaftet, davon mehr als € 4,1 Mrd. in Deutschland.

### 5.5.5 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Seewinkel Centers umfasst aktuell ein Bevölkerungspotenzial von 19.795 Einwohnern.

#### Einzugsgebiet Seewinkel Center, Poing

(Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG)



Einwohner und Kaufkraft-Index: Ist-Werte	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	2.850	2.976	13.969	19.795
Kaufkraft-Index (Deutschland = 100)	129,1	127,6	129,4	129,1



Beschreibung der marktzonalen Gliederung:

- Zone 1: Gebiete in fußläufiger Entfernung
- Zone 2: Angrenzende Wohngebiete
- Zone 3: Restliches Gemeindegebiet Poings und östlicher Teil der Gemeinde Pliening

Zone 1 umfasst die Wohngebiete Zauberwinkel und Seewinkel, in welchen derzeit rd. 2.850 Einwohner leben. Weiteres, erhebliches Nachfragepotenzial in Zone 1 ergibt sich aus der zukünftigen Bebauung der unmittelbar angrenzenden Baugebiete W7 und W8. Zusätzlich sind in W7 ein Gymnasium und mindestens eine weitere Kindertagesstätte geplant. Insgesamt ist allein hierdurch zu erwarten, dass der Nahbereich des Seewinkel Centers perspektivisch um bis zu 4.000 Einwohner anwachsen wird.

Zone 2 erfasst die angrenzenden Wohngebiete, für die das Seewinkel Center der nächstgelegene Einzelhandelsstandort ist.

Zone 3 besteht aus dem restlichen Gemeindegebiet Poings und dem östlichen Teil der Gemeinde Pliening. Die Abschöpfungsquoten in Zone 3 sind aufgrund nähergelegener Einkaufsmöglichkeiten reduziert. Die höchste Wettbewerbsrelevanz besitzt in Zone 3 das direkt an der S-Bahn-Haltestelle gelegene City Center Poing, welches mit EDEKA und dm Drogerie dieselben Ankermieter wie das Seewinkel Center hat. Bedingt durch die innerörtliche Lage ist jedoch die kleinräumige Erreichbarkeit des City Center Poing insbesondere zu Stoßzeiten schwierig. Im regionalen Wettbewerb präsentiert sich das Seewinkel Center neben ausreichend ebenerdigen Stellplätzen mit modernem und nutzungsadäquatem Centerkonzept und bester Erreichbarkeit. Kopplungseffekte aus dem Mix der Hauptmieter EDEKA, dm Drogerie und Futterhaus unterstreichen die Attraktivität und Positionierung gegenüber dem relevanten Wettbewerb. In Summe ist folglich davon auszugehen, dass das Seewinkel Center auch in Zone 3 ein hinreichendes Nachfragepotential abschöpfen wird.

Insgesamt kommt die bulwiengesa AG in der Bewertung des aktuell vorhandenen Einzugsgebietes (ohne Berücksichtigung der zukünftig zu erwartenden Wohnbauentwicklung und des perspektivischen Bevölkerungswachstums) im Zuge der Standort- und Marktanalyse zu folgendem Fazit:

**„DAS EINZUGSGEBIET HAT EIN AUSREICHENDES BEVÖLKERUNGSPOTENTIAL VON KNAPP 20.000 EINWOHNERN MIT EINEM JÄHRLICHEN NACHFRAGEVOLUMEN VON INSGESAMT € 132,3 MIO.“**

#### **5.5.6 Bauplanungsrecht**

Das Seewinkel Center befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 für Poing „Am Bergfeld – W 5, MI, Gemeinbedarf – 3. Entwicklungsstufe“ der Gemeinde Poing, Bebauungsplan Nr. 55.2, 2. Änderung von bisher Mischgebiet (MI) in Sondergebiet (SO) und eingeschränktes Gewerbegebiet, südlich der Bergfeldstraße vom 16.04.2014.

Auf dem Sondergebiet sind gemäß Bebauungsplan ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt „EDEKA“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jeweils soweit sie das Wohnen in den angrenzenden geplanten Wohngebieten im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören, zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen und insbesondere Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, Tankstellen oder Vergnügungsstätten.

Die Baugenehmigung für das „Vorhaben Neubau eines Vollsortimenters an der Bergfeldstraße in 85586 Poing (Flurstücke 3269, 3270 und 3271, jetzt Flurstück 3269) wurde von der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Ebersberg, am 10.06.2014 unter dem Aktenzeichen B-2014-417, versehen mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen erteilt. Diverse Nachgenehmigungen bzw. Tekturen folgten während der Bauerrichtungszeit. Im Rahmen der Baugenehmigungen nebst Nachträgen wurden spezielle Nutzungen genehmigt. Diese entsprechen den aktuellen Nutzungen im Objekt. Abweichende zukünftige Nutzungen und Sortimente sind bei Bedarf neu zu beantragen.

#### **5.5.7 Wertgutachten**

Für das Seewinkel Center, Poing, wurde durch Dr. Helge Ludwig, von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken, zum Stichtag 12.02.2019 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 14.800.000 bestätigt.

## 6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 6.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Anleger beteiligen sich indirekt als Treugeber an der Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG).

Die Fonds KG hält rd. 89,6 % der Anteile an der Beteiligungsfondsobjekte Oberbayern GmbH & Co. KG (Objekt KG). Die Objekt KG ist Eigentümerin des SteinCenter in Freising, des Seewinkel Center in Poing bei München und des Kaufland-Center in Ingolstadt.

Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2038. 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, jedoch nur, 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 mit Zustimmung der Geschäftsführung jederzeit frei verfügen (z.B. verkaufen, verschenken).

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. Das Zielkapital der Fonds KG beträgt € 42.402.000, wovon € 42.400.000 von Anlegern kommen.

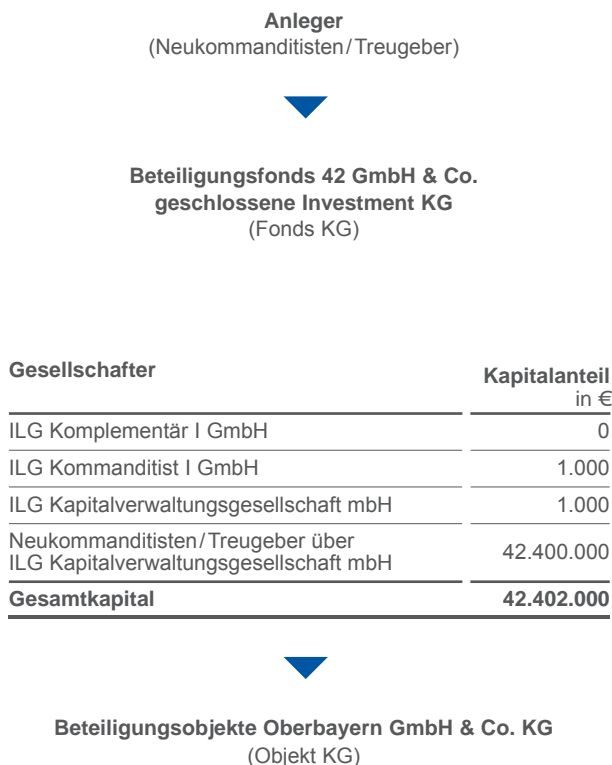
Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH fungiert als Treuhänder (Treuhandkommanditist) für beitretende Anleger, d.h. Anleger beauftragen die ILG KVG, treuhänderisch für den Anleger Anteile an der Fonds KG zu halten. Der Anleger tritt damit nicht namentlich im Handelsregister in Erscheinung. Anleger 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.

### 6.2 KAUFVERTRAG

Die Objekt KG hat das Oberbayern-Portfolio, bestehend aus dem SteinCenter in Freising, dem Seewinkel Center in Poing und dem Kaufland Center in Ingolstadt mittels Kaufvertrag (Asset Deal) vom 06.06.2019 erworben. Die im Kaufvertrag enthaltenen Garantien und Kenntniserklärungen des Verkäufers sind marktüblich. Der Vertrag wurde vom Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, München, als UR-Nr. 3541/2019 beurkundet. Der Kaufpreis wurde mit Erhalt der Fälligkeitsmitteilung am 25.06.2019 zum 28.06.2019 bezahlt.

Die Objekte wurden zum 01.07.2019 übernommen, wobei die Mietüberschüsse bis zum 31.12.2019 teilweise an den Verkäufer auszukehren sind.

#### Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 42



Gesellschafter	Kapitalanteil in €	Kapitalanteil in %
ILG Komplementär I GmbH	0	0,0
ILG Kommanditist I GmbH	1.000	0,0
ILG Holding GmbH	1.602.750	3,9
Weitere Altgesellschafter	2.700.000	6,5
Fonds KG	36.946.250	89,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>41.250.000</b>	<b>100,0</b>

#### Oberbayern-Portfolio

- SteinCenter, Freising
- Kaufland-Center, Ingolstadt
- Seewinkel Center, Poing



dm

DAS FUTTERHAUS

KLIER

KLIER

DAS FUTTERHAUS

KLIER

dm

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.1 Finanz- und Investitionsplanung (Prognose)

Finanz- und Investitionspläne Objekt KG, Fonds KG und Aggregation bis 31.12.2019	Objekt KG	Fonds KG	Aggregation	Fonds KG	Anteil am	Anteil am
	in T€	in T€	in T€	anteilig	Gesamtaufwand (T€ 80.475)	EK inkl. Agio (T€ 44.522)
					in %	in %
<b>A. Mittelverwendung</b>						
<b>1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten</b>						
Grundstück <sup>1)</sup>	17.700		17.700	15.853 <sup>8)</sup>	19,7	35,6
Gebäude <sup>1)</sup>	57.100		57.100	51.143 <sup>8)</sup>	63,6	114,9
Grunderwerbsteuer <sup>9)</sup>	2.618		2.618	2.345	2,9	5,3
Transaktionskosten <sup>1) 3) 4) 9)</sup>	1.997		1.997	1.789	2,2	4,0
Vermittlung Fremdkapital <sup>1) 4) 10)</sup>	673		673	603	0,7	1,4
Notar <sup>2) 3) 9) 10)</sup>	91		91	81	0,1	0,2
Grundbuch <sup>2) 9) 10)</sup>	140		140	125	0,2	0,3
Gutachten <sup>2) 3) 9)</sup>	194		194	174	0,2	0,4
Sonstige <sup>2) 3) 9)</sup>	9		9	8	0,0	0,0
Beteiligung Fonds KG <sup>1)</sup>	-36.946 <sup>7)</sup>	36.946				
			<b>80.522</b>	<b>72.121</b>	<b>89,6</b>	<b>162,0</b>
<b>2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)</b>						
Konzeption <sup>1) 3) 4) 9)</sup>		233	233	233	0,3	0,5
Platzierungsgarantie <sup>1) 4) 10)</sup>		594	594	594	0,7	1,3
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 4) 5) 6) 10)</sup>		4.664	4.664	4.664	5,8	10,5
Prospektherstellung <sup>1) 3) 4) 10)</sup>		170	170	170	0,2	0,4
Rechtsberatung <sup>2) 3) 9)</sup>		309	309	309	0,4	0,7
Handelsregister <sup>2) 3) 10)</sup>		3	3	3	0,0	0,0
Sonstiges <sup>2) 3) 9)</sup>		184	184	184	0,2	0,4
			<b>6.157</b>	<b>6.157</b>	<b>7,7</b>	<b>13,8</b>
<b>3. Finanzierungskosten</b>						
Fremdkapitalzins langfristige <sup>2) 10)</sup>	270		270	242	0,3	0,5
Zwischenfinanzierungszinsen <sup>2) 10)</sup>		290	290	290	0,4	0,7
Bereitstellungsgebühren / -zinsen <sup>2) 10)</sup>		70	70	70	0,1	0,2
Bankbearbeitungsgebühren <sup>1) 10)</sup>	198	142	340	319	0,4	0,7
			<b>970</b>	<b>921</b>	<b>1,1</b>	<b>2,1</b>
<b>4. Laufende Kosten</b>						
Verwahrstelle <sup>2) 8)</sup>		37	37	37	0,0	0,1
Fondsverwaltung 2019 <sup>1) 3) 4)</sup>		119	119	119	0,1	0,3
Haftungsvergütung <sup>1) 3)</sup>	1	11	12	12	0,0	0,0
			<b>168</b>	<b>168</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
<b>5. Ausschüttung bis 31.12.2019</b>		<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
<b>6. Liquiditätsreserve</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>900</b>	<b>858</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>44.445</b>	<b>44.522</b>	<b>88.967</b>	<b>80.475</b>	<b>100,0</b>	<b>180,8</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>						
<b>1. Eigenmittel</b>						
Gesellschaftskapital Anleger		42.400	42.400	42.400	52,7	95,2
Abwicklungsgebühr <sup>6)</sup>		2.120	2.120	2.120	2,6	4,8
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Fonds KG		2	2	2	0,0	0,0
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Objekt KG <sup>1)</sup>	4.304		4.304			
			<b>48.826</b>	<b>44.522</b>	<b>55,3</b>	<b>100,0</b>
<b>2. Fremdkapital</b>						
Langfristiges Fremdkapital <sup>1)</sup>	39.600		39.600	35.468	44,1	79,7
<b>3. Mietüberschuss 2019</b>	<b>541</b>		<b>541</b>	<b>484</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>44.445</b>	<b>44.522</b>	<b>88.967</b>	<b>80.475</b>	<b>100,0</b>	<b>180,8</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

## Erläuterungen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG. Da die Fonds KG mit rd. 89,6% an der Objekt KG beteiligt ist, enthält die Spalte „Fonds KG anteilig“ die Werte der Objekt KG zu rd. 89,6% und die Werte der Fonds KG zu 100%. Diese Werte sind Bemessungsgrundlage für die prozentualen Anteile am Gesamtaufwand und am Eigenkapital (inkl. Agio).

1) Diese Positionen sind (vertraglich) fixiert.

Langfristiges Fremdkapital wird nur auf Ebene der Objekt KG aufgenommen, die Fonds KG ist Mit-Darlehensnehmer. Das aufgenommene Zwischenfinanzierungsdarlehen bei der Fonds KG ist prognosegemäß bis zum 31.12.2019 zurückgeführt.

2) Einige Positionen, wie z. B. die Kosten für Notar, Grundbuch, Verwahrstelle, Rechtsberatung, Handelsregister, Sonstiges, Ausschüttungen und Zwischenfinanzierungszinsen sind geschätzt und können sich ändern und hätten dann Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve. Ursache hierfür können Abweichungen bei den zur Kostenermittlung unterstellten Prämissen sein.

3) In diesen Kostenpositionen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern enthalten. Bei der Fonds KG sind 100% der Vorsteuern als nicht abzugsfähig berücksichtigt. Bei der Objekt KG ist ein Anteil von r.d. 6,5% der Vorsteuern beim Objekt Freising als nicht abzugsfähig kalkuliert.

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

5) Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 11% des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5% Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt somit T€ 4.664. Die ILG Vertriebs GmbH, ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen, erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung. Die ILG Vertriebs GmbH 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) Im Zuge der Beteiligung leistet die Fonds KG Einlagen in die Objekt KG in Höhe von T€ 36.946. Bei der Aggregation wird diese konsolidiert und bleibt deshalb bei der Darstellung der Mittelherkunft auf Ebene der Objekt KG außer Ansatz. Bei der Darstellung der Mittelverwendung ist die vorgesehene

Kapitalerhöhung daher auf Ebene der Objekt KG mit einem negativen Vorzeichen darzustellen.

8) Der auf die Fonds KG entfallende Anteil am notariellen Kaufpreis der Immobilien (ohne Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer) summiert sich insgesamt auf T€ 66.996.

9) Diese Kosten werden zur Ermittlung der steuerlichen Abschreibungsgrundlage auf Grundstück und Gebäude/Außenanlagen aufgeteilt; wobei von Notar- und Grundbuchkosten nur T€ 183 hierunter fallen.

10) Diese Kosten stellen Werbungskosten dar, wobei von den Notar- und Grundbuchkosten ein Anteil von T€ 47 zu berücksichtigen ist.

Insgesamt summiert sich der Werbungskostenüberschuss unter Berücksichtigung der laufenden Rechnung 2019 (Mieterlöse abzgl. Werbungskosten auf T€ 6.059).

Der Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 79.617. Er setzt sich zusammen aus T€ 72.121 Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten, T€ 6.157 Fondsbezogene Kosten, T€ 921 Finanzierungskosten, T€ 168 Laufende Kosten und T€ 250 Ausschüttungen bis 31.12.2019. T€ 900 sind als Liquiditätsreserve geplant (anteilig für Fonds KG T€ 858).

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.2 FINANZIERUNG

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Die nachfolgenden Bankdarlehen werden von der Landesbank Saar (Saar LB) ausgereicht.

#### **a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über €39.600.000**

Am 29.05./06.06.2019 wurde von der Objekt KG ein Darlehensvertrag in Höhe von € 39.600.000 geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2029.

Die Auszahlung erfolgte nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen am 28.06.2019. Der Zinssatz für das Festsatzdarlehen beträgt 1,33% p.a. bis zum 30.06.2029. Die Zinsberechnungsmethode ist 30/360 (deutsche Methode), wobei der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet wird.

Im Zeitraum zwischen Valutierung und 30.06.2020 ist nur der Zins zu bezahlen. Ab dem 01.07.2020 ist das Darlehen in Höhe von 0,50% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zu tilgen. Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Bei diesem annuitätischen Darlehen mit gleichbleibenden Raten ab 01.07.2020 wird die Tilgung um die ersparten Zinsen erhöht.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Strukturierungsprovision von € 198.000 (0,50% der Darlehenssumme) vereinbart.

Weiterer gesamtschuldnerisch haftender Darlehensnehmer ist die Fonds KG.

#### **b) Kurzfristiges Bankdarlehen an die Fonds KG über €28.400.000**

Ebenfalls am 29.05./06.06.2019 wurde von der Fonds KG ein Vertrag über ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von € 28.400.000 abgeschlossen. Dieses hat eine Laufzeit bis zum 31.01.2020 und kann auf Verlangen des Darlehensnehmers um 6 Monate bis zum 31.07.2020 verlängert werden. Das Darlehen dient zusammen mit dem unter c) genannten Darlehen zur Vorfinanzierung der durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitaleinlage bei der Objekt KG und damit mittelbar zur Finanzierung des Kaufpreises der erworbenen Immobilien. Die Auszahlung erfolgte nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen am 28.06.2019. Das Darlehen wird sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Fonds KG zurückgeführt.

Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,68%-Punkte p.a. über dem Referenzsatz EURIBOR für 1 Monat, mindestens jedoch 0,00% p.a. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet (Zahlungsmodalität act/360). Die Rückführung kann in Teilbeträgen jeweils monatlich am

Ende jeder Zinsbindungsperiode aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital erfolgen.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Strukturierungsprovision von € 142.000 (0,50% der Darlehenssumme) vereinbart.

Weiterer gesamtschuldnerisch haftender Darlehensnehmer ist die Objekt KG.

#### **c) Nachrangiges Darlehen der ILG an die Fonds KG**

Im Rahmen des Platzierungsgarantievertrages vom 04.06.2019 hat sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, der Fonds KG bei Bedarf Darlehen zur Verfügung zu stellen, damit diese Ihrer Kapitaleinzahlungsverpflichtung bei der Objekt KG nachkommen kann.

Am 05.06.2019 hat die ILG Holding GmbH der Fonds KG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von € 5.197.250 gewährt. Hiermit wurde zusammen mit dem unter b) beschriebenen Darlehen die durch die Fonds KG zu erbringenden Kapitaleinlage bei der Objekt KG zwischenfinanziert.

Von der Fonds KG in Anspruch genommene Darlehensbeträge sind mit 7,50% p.a. zu verzinsen. Für dieses Darlehen ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 25.000 vorgesehen.

**Die Darlehen gemäß Ziffer a), b) und c) dienen zusammen mit der Kapitaleinzahlung der ILG Holding GmbH bei der Objekt KG in Höhe von €1.602.750 der Finanzierung der am 28.06.2019 erfolgten vollständigen Kaufpreiszahlung von €74.800.000.**

#### **d) Nachrangige Darlehen der ILG an die Fonds KG über €800.000 und an die Objekt KG über €700.000**

Mit diesen Darlehensverträgen 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 6,0% p.a. zwischenzufinanzieren. Die Rückführung dieser Darlehen hat spätestens bis zum 31.12.2020 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 aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital der Fonds KG 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)**

- \_ Gesamtbuchgrundschulden (Verbandsgrundschuld) über € 68.000.000 zu Lasten der Objektgrundstücke in Freising, Ingolstadt und Poing (Pfandobjekte); hieraus ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag von € 7.920.000 vollstreckbar
- \_ Abstraktes Schuldversprechen des Darlehensnehmers über € 7.920.000 gemäß Grundschuldbestellungsurkunde
- \_ Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Zahlungsansprüche aus der Vermietung und Verpachtung der Pfandobjekte mit Ausnahme der Umsatzsteuer
- \_ Verpfändung des Kontoguthabens auf dem Mieteingangskonto
- \_ Verpflichtungserklärung der ILG Holding GmbH, für die Strukturierungsprovisionen, alle Kosten aus der Darlehensgewährung und deren Besicherung sowie ggf. etwaiger Nichtabnahmeschäden aufzukommen
- \_ 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)**

#### **1. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**

Während der gesamten Laufzeit sieht der langfristige Darlehensvertrag die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch den Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit mindestens 250 % 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. Die Annuität beträgt nach Tilgungsbeginn ab 01.07.2020 bis 30.06.2029 rd. € 725.000 p.a. Demzufolge dürfen die jährlichen Mieteinnahmen abzüglich 15 % Bewirtschaftungskosten nicht unter rd. € 1.813.000 fallen. Dies entspricht ca. 63,2% der

Jahresmiete von anfänglich rd. € 2.868.000 (= T€ 3.374 abzgl. 15 % Bewirtschaftungskosten).

#### **2. Professionelles Fonds- und Assetmanagement**

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass während der Darlehenslaufzeit die Fonds KG mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit durch ein professionelles Fonds- und Assetmanagement verwaltet wird.

#### **3. Mieterdienstbarkeiten**

Soweit Mietverträge Mieterdienstbarkeiten vorsehen, sind diese mit der Bank abzustimmen und können nur mit deren Zustimmung bestellt und am Beleihungsobjekt eingetragen werden. Bereits vereinbarte Mieterdienstbarkeiten mit den Mietern Kaufland und ALDI sind zugestanden und bereits im Grundbuch eingetragen.

#### **4. Full-Cash-Sweep Vereinbarung**

Sofern das kurzfristige Darlehen nicht bis zum 31.01.2020 zurückgeführt wird, sind sämtliche Mietüberschüsse (nach Kapitaldienst und Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten auf ein an die Bank zu verpfändendes Konto zu hinterlegen.

#### **5. Übertragbarkeit der Darlehen**

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Allgemeinen Darlehensbedingungen der Bank. Das in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bankdarlehensverträge ursprünglich vorgesehene Recht zur Übertragung der Kreditforderung und/oder des wirtschaftlichen Risikos wurde im Vertrag auf Übertragungsmöglichkeiten an Mitglieder der Sparkassenfinanzgruppe, ein deutsches Versicherungsunternehmen, Versorgungswerk oder eine Pensionskasse beschränkt.

#### **6. Hebelwirkung der Finanzierung**

Die Fremdkapitalquote auf die Gesamtfinanzierung exkl. Agio beträgt auf konsolidierter Ebene mit der Fonds KG rund 45,3 %. Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf konsolidierter Ebene 44,1 %, auf Ebene der Objekt KG 49,0 % [T€ 39.600 / (T€ 39.600 + T€ 41.250)] und auf Ebene der Fonds KG 0,0 %. 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 der Zins- und Renditeentwicklung.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.3 PROGNOSERECHNUNG

Ergebnisprojektion für die Jahre 2020 bis 2034

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>							
Mieteinnahmen vertraglich		3.374,8	3.465,4	3.550,0	3.566,3	3.601,3	3.602,3
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-67,5	-69,3	-71,0	-71,3	-72,0	-72,0
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>3.307,3</b>	<b>3.396,1</b>	<b>3.479,0</b>	<b>3.495,0</b>	<b>3.529,2</b>	<b>3.530,3</b>
Annuität		625,7	724,7	724,7	724,7	724,7	724,7
- davon Zins		526,5	524,4	521,7	519,0	516,2	513,4
- davon Tilgung		99,2	200,3	203,0	205,7	208,5	211,2
Instandhaltung / Instandsetzung		93,3	95,0	96,6	98,6	100,5	102,5
Revitalisierung							50,0
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		64,4	65,6	66,7	68,0	69,4	70,8
Bewertung / Prüfung / Jahresabschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten		70,1	71,3	72,7	74,2	75,6	77,0
Kosten Verwahrstelle		37,5	38,1	38,8	39,6	40,4	41,2
Verwaltungskosten		227,1	230,7	237,9	242,8	244,2	244,1
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>1.118,1</b>	<b>1.225,4</b>	<b>1.237,4</b>	<b>1.247,9</b>	<b>1.254,8</b>	<b>1.310,2</b>
<b>Liquiditätsüberschuss (Anteil aus Objektgesellschaft berücksichtigt)</b>		<b>1.939,4</b>	<b>1.922,6</b>	<b>1.985,5</b>	<b>1.989,9</b>	<b>2.014,1</b>	<b>1.965,2</b>
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio)</b>		<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>
<b>Ausschüttung</b>		<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>
<b>Kumulierte Liquiditätsreserve (Stand 31.12.2019: T€900,0)</b>		<b>931,3</b>	<b>945,8</b>	<b>1.023,2</b>	<b>1.105,0</b>	<b>1.211,0</b>	<b>1.268,1</b>
<b>B. Fremdkapital</b>							
Stand Jahresende		<b>39.500,8</b>	<b>39.300,5</b>	<b>39.097,5</b>	<b>38.891,8</b>	<b>38.683,4</b>	<b>38.472,1</b>
in % des Ursprungsdarlehens (T€ 39.600,0)		99,75 %	99,24 %	98,73 %	98,21 %	97,69 %	97,15 %
in % der Gesamtinvestitionskosten		44,4 %	44,2 %	43,9 %	43,7 %	43,5 %	43,2 %
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>							
Fonds KG insgesamt	- 6.059,5	925,0	998,7	1.064,1	1.070,9	1.097,6	1.051,2
zu versteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,8
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,35%</b>



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	kumuliert 2020–2034
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
	3.711,8	3.789,3	3.808,1	3.834,5	3.841,1	3.980,3	4.034,5	4.062,7	4.082,7	56.305,0
	-74,2	-75,8	-76,2	-76,7	-76,8	-79,6	-80,7	-81,3	-81,7	-1.126,1
	<b>3.637,5</b>	<b>3.713,5</b>	<b>3.732,0</b>	<b>3.757,8</b>	<b>3.764,3</b>	<b>3.900,7</b>	<b>3.953,8</b>	<b>3.981,4</b>	<b>4.001,1</b>	<b>55.178,9</b>
	724,7	724,7	724,7	1.055,3	1.386,0	1.386,0	1.386,0	1.386,0	1.386,0	14.408,5
	510,6	507,8	504,9	816,5	1.124,6	1.116,6	1.108,4	1.100,0	1.091,3	11.001,9
	214,1	216,9	219,8	238,8	261,4	269,4	277,6	286,0	294,7	3.406,5
	104,6	106,7	108,8	111,0	113,2	115,5	117,8	120,1	122,5	1.606,7
		75,0	600,0	280,0	350,0			400,0		1.755,0
	72,2	73,6	75,1	76,6	78,2	79,7	81,3	82,9	84,6	1.109,2
	78,4	80,0	81,7	83,2	84,7	86,4	88,3	90,1	91,9	1.205,7
	42,0	42,8	43,7	44,6	45,5	46,4	47,3	48,2	49,2	645,2
	247,0	254,6	259,5	260,5	261,1	267,8	278,9	286,0	289,6	3.831,8
	<b>1.268,9</b>	<b>1.357,5</b>	<b>1.893,4</b>	<b>1.911,2</b>	<b>2.318,6</b>	<b>1.981,7</b>	<b>1.999,6</b>	<b>2.413,4</b>	<b>2.023,8</b>	<b>24.562,1</b>
	<b>2.098,1</b>	<b>2.086,2</b>	<b>1.622,2</b>	<b>1.629,2</b>	<b>1.269,8</b>	<b>1.693,2</b>	<b>1.724,0</b>	<b>1.377,4</b>	<b>1.743,5</b>	<b>27.060,1</b>
	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>1,00%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>64,00%</b>
	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>424,0</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>1.908,1</b>	<b>27.137,3</b>
	<b>1.458,1</b>	<b>1.636,2</b>	<b>2.834,3</b>	<b>2.555,4</b>	<b>1.917,1</b>	<b>1.702,2</b>	<b>1.518,2</b>	<b>987,4</b>	<b>822,8</b>	
	<b>38.258,1</b>	<b>38.041,1</b>	<b>37.821,3</b>	<b>37.582,5</b>	<b>37.321,0</b>	<b>37.051,6</b>	<b>36.774,1</b>	<b>36.488,1</b>	<b>36.193,5</b>	
	96,61 %	96,06 %	95,51 %	94,91 %	94,25 %	93,56 %	92,86 %	92,14 %	91,40 %	
	43,0 %	42,8 %	42,5 %	42,2 %	41,9 %	41,6 %	41,3 %	41,0 %	40,7 %	
	<b>1.186,6</b>	<b>1.177,2</b>	<b>715,8</b>	<b>739,8</b>	<b>400,7</b>	<b>831,2</b>	<b>869,4</b>	<b>530,3</b>	<b>904,1</b>	<b>7.503,0</b>
	1.186,6	1.177,2	715,8	739,8	400,7	831,2	869,4	530,3	904,1	7.503,0
	<b>2,80%</b>	<b>2,78%</b>	<b>1,69%</b>	<b>1,74%</b>	<b>0,95%</b>	<b>1,96%</b>	<b>2,05%</b>	<b>1,25%</b>	<b>2,13%</b>	<b>17,69%</b>

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### Annahmen und Erläuterungen

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf Annahmen (z.B. Inflationsentwicklung, Reparaturen, Revitalisierungsaufwendungen und Nebenkosten), deren Eintritt oder Nichteintritt von einer Vielzahl von Faktoren abhängt 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. Die Prognoserechnung beginnt am 01.01.2020 aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2019. 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 kalkulierten Mieterträge abzüglich der geplanten Kosten und des Mietüberschussanteils der Grundstücksverkäufer bis zum 31.12.2019 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten. Bei allen bis auf einen Mieter erfolgt eine Anpassung der Miete nach der jeweils vereinbarten Indexklausel. Bei einem Mieter ist eine Staffelmiete vereinbart. Die Inflationsrate wurde mit 1,75 % p.a. bis 2021 und 2,0 % p.a. ab 2022 angenommen.

### 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 2,0 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmensenkung erfasst. Nicht beanspruchte Beträge aus dem Mietausfallwagnis sollen thesauriert und der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

### 3. Annuität/Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 39.600. Für den Zeitraum ab Valutierung (28.06.2019) bis 30.06.2029 beträgt der insgesamt zu leistende vertraglich fixierte Zinssatz 1,33 % p.a. (Zinsberechnungsmethode 30/360, wobei der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet wird). Für den Zeitraum ab 01.07.2029 wurde mit einem Zinssatz von 3,0 % p.a. kalkuliert, der tatsächlich abhängig von den dann herrschenden Kapitalmarktbedingungen höher oder niedriger ausfallen kann. Das Darlehen wird ab dem 01.07.2020 mit einer Eingangstilgung von 0,5 % p.a. annuitätisch zurückgeführt. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2034 beträgt plangemäß T€ 3.406,5, wodurch sich rechnerisch ein Darlehensrestbetrag von 91,4 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 36.193,5 entspricht nur noch dem 8,9-fachen der im Jahr 2034 kalkulierten Miete.

Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

### 4. Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung

Die Fertigstellung der Immobilien erfolgte in 2013 (Freising), 2011 (Ingolstadt) bzw. 2015 (Poing). Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung berücksichtigen u.a. das Alter und den Zustand der Immobilien, ggf. noch vorhandene Gewährleistungen und das Ablaufdatum der Mietverträge. Die Kalkulation sieht über die Prognoseperiode Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung in Höhe von rd. T€ 3.362 (T€ 1.606,7 Instandhaltung + T€ 1.755,0 Revitalisierung) vor. Durchschnittlich wurde für eine Mietfläche von 21.479 m<sup>2</sup> ein Betrag von € 10,43/m<sup>2</sup> und Jahr angesetzt. Hierin sind etwaige Kosten für die Stellplätze enthalten. Aus den Mietverträgen ergibt sich zum Teil zusätzlich eine Umlagefähigkeit von Instandhaltungsaufwendungen bis zu einer jeweiligen mieterspezifischen Obergrenze. Die kalkulierten Kosten werden im Wesentlichen aus den jeweiligen Liquiditätsreserven, die hierfür aus Erträgen der Gesellschaften aufgebaut werden, finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2028 eine Reduzierung der Ausschüttung von 4,50 % p.a. auf 1,00 % p.a. aus Gründen der Liquiditätssteuerung, da größere Revitalisierungen in unterschiedlichen Jahren kalkuliert sind.

### 5. Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft

Die Nebenkosten sind weitestgehend bis auf die Grundsteuer umlagefähig. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis von erfolgten Nebenkostenabrechnungen und den mietvertraglichen Vereinbarungen geschätzt und entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indiziert berechnet.

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

Hier sind die jährlichen Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und der Erstellung der Steuererklärungen der Objekt KG 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 jährlich T€ 37 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, maximal 0,12% des Nettoinventarwerts) kalkuliert, die sich am Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds bemessen. Die Werte sind entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indiziert berechnet.

### 8. Verwaltungskosten

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

a) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dieser Vertrag vom 30.01.2019 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 2019 € 100.000 zzgl. gesetzlicher USt. Ab dem Jahr 2020 beträgt die Vergütung 0,357 % (inkl. gesetzlicher USt.) des Nettoinventarwerts der Fonds KG. Die ILG KVG kann außerdem unter bestimmten Voraussetzungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die ILG KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Geschäftsbesorgungsverträge der Objekt KG mit nachfolgenden Dienstleistern

Die ILG KVG hat Auslagerungsverträge hinsichtlich objektspezifischer Dienstleistungen abgeschlossen. Unter Mitwirkung der ILG KVG hat die Objektgesellschaft deshalb auf Basis der Auslagerungsverträge direkte Verträge mit den nachfolgenden Auslagerungsdienstleistern geschlossen, und zwar unter Berücksichtigung der vereinbarten Vergütung, die pauschal aufgeteilt wird.

aa) ILG Holding GmbH

Die ILG Holding GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 28.06.2019 u.a. laufende Objektbuchhaltung, Controlling und Liquiditätsmanagement.

bb) ILG Assetmanagement GmbH

Die ILG Assetmanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 28.06.2019 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.

cc) ILG Centermanagement GmbH

Die ILG Centermanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 28.06.2019 für das SteinCenter Freising u.a. die Vor-Ort-Betreuung des Objekts, die Koordination der Vermietung von Konzessionärs- und Werbeflächen sowie die Kommunikation mit lokalen Behörden und der Öffentlichkeit. Die Verträge aa), bb) und cc) beginnen ab 01.07.2019 und haben eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2038. Ab dem 01.01.2039 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. Die Gesamtvergütung für die Verträge aa), bb) und cc) beträgt insgesamt 0,25 % des Nettoinventarwerts der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, maximal allerdings entsprechend den Anlagebedingungen der Fonds KG 0,30 % (inkl. aktueller gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoanlagevermögens der Fonds KG, welches als Durchschnitt des Wertes am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres ermittelt wird, und wird aufgeteilt mit 25 % für die ILG Holding GmbH, 60 % für die ILG Assetmanagement GmbH und 15 % für die ILG Centermanagement GmbH. Die Vertragspartner sind berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

## 9. Liquiditätsüberschuss

Der jährliche Liquiditätsüberschuss beinhaltet den Liquiditätsüberschuss der Objekt KG anteilig mit rd. 89,6 % und den Liquiditätsüberschuss der Fonds KG. Ab dem Jahr 2028 sind in einzelnen Jahren Revitalisierungskosten kalkuliert und ab dem 01.07.2029 sind höhere Zinsen kalkuliert, so dass die Liquiditätsüberschüsse prognosegemäß geringer ausfallen. Deshalb liegt in diesen Jahren der Liquiditätsüberschuss unter der Ausschüttung. Die Differenz wird durch Entnahme aus der zuvor aus eigener Ertragskraft aufgebauten Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2028 auch durch die geplante Kürzung der Ausschüttung.

## 10. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die kalkulierten Ausschüttungen bis zum 31.12.2019 sind im Finanz- und Investitionsplan enthalten. Im Jahr 2028 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 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 der Objekt KG. 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 2019 berücksichtigt.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.4 PROGNOSE EINES MÖGLICHEN VERKAUFS- ERLÖSES IM JAHR 2034

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.

A: 19,95-faches der Jahresmiete 2034

B: 21,20-faches der Jahresmiete 2034

C: 22,45-faches der Jahresmiete 2034

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

Basis des Veräußerungserlöses ist die prognostizierte Jahresnettomiete im Jahr 2034. Der Fonds KG steht der anteilige Liquiditätszufluss nach Veräußerung quotal entsprechend ihres Gesellschaftsanteils an der Objekt KG zu.

Nach zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltender Rechtslage unterliegt der Liquiditätszufluss aus der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Einkommensteuer (vgl. hierzu Abschnitt 11.4 des Verkaufsprospektes).

**Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

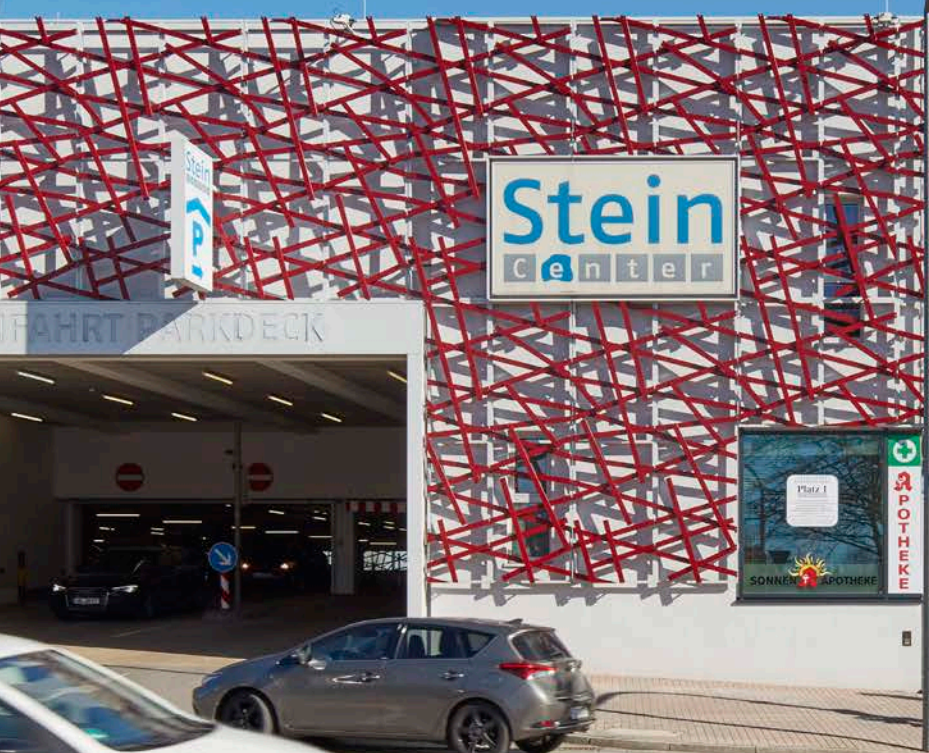
#### Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie Ende des Jahres 2034

	A in T€	B in T€	C in T€
<b>Ergebnis Objekt KG</b>			
Miete des Jahres 2034	4.083	4.083	4.083
x Vielfaches	19,95	21,20	22,45
= Veräußerungserlös	81.451	86.554	91.658
- Restverbindlichkeit Fremdkapital	-36.193	-36.193	-36.193
+ Liquiditätsreserve Ende 2034	400	400	400
- Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	-820	-871	-922
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	44.838	49.890	54.942
<b>Ergebnis Fonds KG</b>			
Anteil 89,6 % aus Liquiditätszufluss	40.160	44.685	49.210
+ Liquiditätsreserve Fonds KG Ende 2034	423	423	423
Liquiditätszufluss der Gesellschafter	40.583	45.108	49.633
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von €100.000</b>	<b>95.709</b>	<b>106.380</b>	<b>117.052</b>

1) Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer. Hier ist die nicht abziehbare Umsatzsteuer berücksichtigt.

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

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



Stein  
Center

FAHRT PARKDECK

Platz 1  
SONNEN APOTHEKE

APOTHEKE



Stein  
Center



## 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 31.12.19			persönlicher Steuersatz: 30,00 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2034		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+) <sup>2)</sup>	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>3)</sup>	kumulierte Kapitalbindung
		€	€	€	€	
Initialphase	2019	-105.000 <sup>1)</sup>	0	0	-105.000	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2020	4.500	0	0	4.500	-100.500
	2021	4.500	0	0	4.500	-96.000
	2022	4.500	0	0	4.500	-91.500
	2023	4.500	0	0	4.500	-87.000
	2024	4.500	0	0	4.500	-82.500
	2025	4.500	349	-110	4.390	-78.110
	2026	4.500	2.798	-886	3.614	-74.496
	2027	4.500	2.776	-879	3.621	-70.875
	2028	1.000	1.688	-534	466	-70.409
	2029	4.500	1.745	-552	3.948	-66.461
	2030	4.500	945	-299	4.201	-62.260
	2031	4.500	1.960	-620	3.880	-58.381
	2032	4.500	2.050	-649	3.851	-54.530
	2033	4.500	1.251	-396	4.104	-50.426
	2034	4.500	2.132	-675	3.825	-46.600
	<b>2019–2034</b>	<b>64.000</b>	<b>17.695</b>	<b>-5.600</b>	<b>58.400</b>	
<b>Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung</b>	<b>Szenario B</b>	<b>106.380<sup>4)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.380</b>	<b>59.780</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2020–2034</b>	<b>Szenario B</b>	<b>170.380<sup>4)</sup></b>		<b>-5.600</b>	<b>164.780</b>	
- Effektiver Kapitaleinsatz 2019		-105.000		0	-105.000	
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2019–2034</b>	<b>Szenario B</b>	<b>65.380</b>		<b>-5.600</b>	<b>59.780</b>	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

#### Annahmen und Erläuterungen

1) Der nominelle Kapitaleinsatz inkl. Agio beträgt im Beitrittsjahr € 105.000. Es wird eine Kapitaleinzahlung zum 31.12.2019 unterstellt.

2) Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgte für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen Steuersätzen unter Berücksichtigung eines Solidaritätszuschlages von jeweils 5,5% in den Jahren 2020-2034. Die Anwendung von § 15b EStG wird unterstellt, so dass die prognostizierten anfänglichen Verluste des Jahres 2019 nicht mit anderen Einkünften des Anlegers, sondern nur mit seinen künftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fonds KG verrechnet werden können.

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

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

4) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilie zum 21,20-fachen der für das Jahr 2034 prognostizierten Jahresnettomiete (siehe hierzu auch ausführlich auf vorstehenden Seiten).

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2034 nach der Veräußerung der Immobilie

unterstellter Beitritt 31.12.19				persönlicher Steuersatz: 45,00% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2034			für beide Steuersätze	
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) erstattung(+) <sup>2)</sup>	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>3)</sup>	kumulierte Kapital- bindung	anteiliges Fremdkapital	
		€	€	€	€	€	€	
Initialphase	2019	-105.000 <sup>1)</sup>	0	0	-105.000	-105.000	83.648	
Bewirtschaftungsphase	2020	4.500	0	0	4.500	-100.500	83.438	
	2021	4.500	0	0	4.500	-96.000	83.015	
	2022	4.500	0	0	4.500	-91.500	82.587	
	2023	4.500	0	0	4.500	-87.000	82.152	
	2024	4.500	0	0	4.500	-82.500	81.712	
	2025	4.500	349	-166	4.334	-78.166	81.266	
	2026	4.500	2.798	-1.329	3.171	-74.994	80.813	
	2027	4.500	2.776	-1.318	3.182	-71.812	80.355	
	2028	1.000	1.688	-801	199	-71.614	79.891	
	2029	4.500	1.745	-828	3.672	-67.942	79.386	
	2030	4.500	945	-449	4.051	-63.891	78.834	
	2031	4.500	1.960	-931	3.569	-60.321	78.265	
	2032	4.500	2.050	-973	3.527	-56.795	77.679	
	2033	4.500	1.251	-594	3.906	-52.888	77.075	
2034	4.500	2.132	-1.012	3.488	-49.401	76.452		
	<b>2020–2034</b>	<b>64.000</b>	<b>17.695</b>	<b>-8.400</b>	<b>55.600</b>			
<b>Unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung</b>	<b>Szenario B</b>	<b>106.380<sup>4)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.380</b>	<b>56.980</b>	<b>0</b>	
<b>= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2019–2034</b>	<b>Szenario B</b>	<b>170.380<sup>4)</sup></b>		<b>-8.400</b>	<b>161.980</b>			
- Effektiver Kapitaleinsatz 2019		-105.000		0	-105.000			
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2019–2034</b>	<b>Szenario B</b>	<b>65.380</b>		<b>-8.400</b>	<b>56.980</b>			

und bei Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse sowie bei 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 2019 bis 2024 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 2025 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich prognosegemäß teilweise um Gewinnausschüttungen und teilweise um

Kapitalrückzahlungen, ohne dass hierdurch allerdings eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht, da nur 1% der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen werden.

Die wiedergegebenen Beträge 2020 - 2028 beruhen überwiegend auf vertraglich 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 21,20-fachen der Jahresmiete) herangezogen.

Das Basisszenario unterstellt in den Jahren 2020-2034 laufende Auszahlungen vor Steuern von insgesamt 64 % (4,50 % p.a., in einem Jahr mit hohen Revitalisierungsaufwendungen davon abweichend 1,00 %) und einen Rückfluss aus den Veräußerungserlösen in Höhe von ca. 106 %, 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.

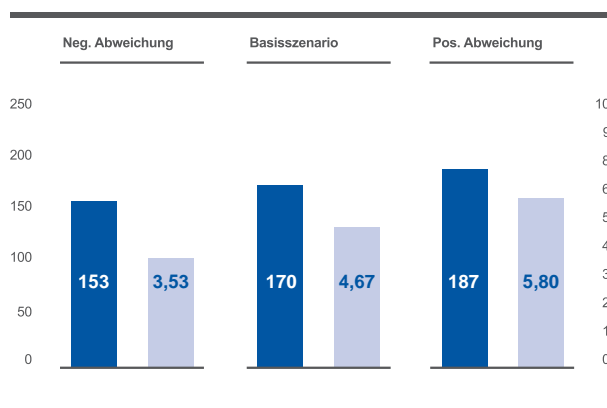
Berücksichtigt man den Zeitraum bis zum Ende der Festlaufzeit des Fonds (31.12.2038), betragen die laufenden Auszahlungen vor Steuern 82 %. Der Rückfluss aus den Veräußerungserlösen wurde zum Ende 2038 unverändert mit rd. 106 % berücksichtigt.

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

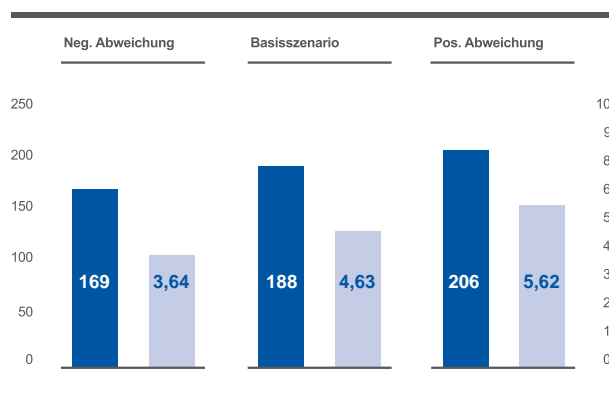
Das Positivszenario unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils + 10 %.

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.

**Sensitivität der Mittelrückflüsse über den Prognosezeitraum 2020 bis 2034**



**Sensitivität der Mittelrückflüsse über die Festlaufzeit des Fonds 2020-2038**



■ Linke Skala: Gesamtmittelrückfluss vor Steuern in % des Zeichnungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag)

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



## 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 6 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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.

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.

Die Prognoserechnung beruht zum Teil auf getroffenen Annahmen (z.B. Inflationsrate, Anschlussfinanzierungszinssatz, Instandhaltungsaufwendungen etc.). 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 KG) 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 das Zielinvestment durch unvorhersehbare Ereignisse wie beispielsweise Feuer, Unwetter oder Anschläge untergeht. Es besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz den Wiederaufbau der Immobilie 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 und die damit verbundene Auflösung des Fonds und bzw. oder der Objekt KG nicht zuvor erfolgt, endet die Laufzeit der Beteiligung frühestens zum 31.12.2038. Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2038 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 mit Zustimmung der Geschäftsführung 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 Gesellschafterbeschlüssen 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 KG Liquiditätsreserven bilden. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve nicht zur Bezahlung von Verbindlichkeiten ausreicht.

Die Verträge über die Fremdfinanzierung sehen 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 kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und 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 oder ein früherer Anfall steuerlicher Ergebnisse als angenommen, denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

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.

Bei Mieterträgen besteht generell das Risiko, dass es bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen kann. Sofern nicht genügend Mietinteressenten vorhanden sind, könnte der Vermieter (Fonds KG oder Objektgesellschaft) gezwungen sein, Mietverträge zu schlechteren Mietkonditionen abzuschließen. Es besteht zudem das Risiko, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann.

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, Konjunkteinflüssen, 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.



E pfeilstetter

E EDEKA

E EDEKA

## 9. BILD- UND KARTENNACHWEIS

Seite	Bild/Karte/Plan	Rechteinhaber
Titelseite, 2, 8/9, 10, 11, 12, 13, 22/23, 27, 28, 30, 31, 32, 36, 38, 39, 42, 44, 45, 49, 59, 65, Rückseite	Bild SteinCenter, Kaufland, Seewinkel Center	Sven Otte Fotografie
1	Bilder Geschäftsführung	Christoph Vohler Photographie
4	Bild Landshut Park	Sven Otte Fotografie
5	Bild e-Einz	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild RING CENTER Offenbach	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild UeZ Unterschleißheim	ILG Gruppe
7	Bild Forum Gummersbach	Sven Otte Fotografie
12	Sozioökonomische Eckdaten	ILG Gruppe
13	Grafik Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung	ILG Gruppe
18	Grafiken	Der Mieter im Fokus 2018/2019
19	Karte ILG Immobilien	ILG Gruppe
24	Karte Oberbayern	ILG Gruppe
25	Bilder Region Oberbayern	istock / ILG Gruppe
25	Grafik Entwicklung der Bevölkerung	Bayerisches Landesamt für Statistik
29	Karte Entwicklungsgebiet	Bebauungsplan
29	Standort- und Strukturdaten	bulwiengesa AG
29	Karte Stadtgebiet	OpenStreetMap-Mitwirkende
30, 31	Centerplan	ILG Gruppe
34	Marktgebiet SteinCenter	bulwiengesa AG
36	Karte Stadtgebiet	OpenStreetMap-Mitwirkende
37	Karte Ingolstadt	OpenStreetMap-Mitwirkende
37	Standort- und Strukturdaten	bulwiengesa AG
38	Centerplan	ILG Gruppe
40	Einzugsgebiet	bulwiengesa AG
42	Karte Poing	OpenStreetMap-Mitwirkende
43	Karte Objektstandort	OpenStreetMap-Mitwirkende
43	Standort- und Strukturdaten	bulwiengesa AG
44	Centerplan	ILG Gruppe
46	Einzugsgebiet	bulwiengesa AG
62	Grafiken zur Sensitivität	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

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/ilg-fonds-42/>

