

PERFORMANCE-BERICHT
2016



1980

Gründung der ILG durch Dr. Günter Lauerbach, dem heutigen Mehrheitsgesellschafter und Aufsichtsratsvorsitzenden der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

1985

Erwerb der ersten großflächigen Handelsimmobilie.

1991

Investitionsvolumen der ILG übersteigt € 100 Mio.

2003

Uwe Hauch übernimmt die Geschäftsführung.

2007

Erweiterung des Investitionsfokus um Pflegeheime.

2008

Eintritt von Florian Lauerbach in die ILG Gruppe und in die Geschäftsleitung.

2009

Aufbau einer eigenen Gesellschaft für das Centermanagement großflächiger Handelsimmobilien.

2015

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

2017

- Gründung der Parken & Management GmbH zur professionellen Parkraumbewirtschaftung von Centerparkhäusern und sonstiger Parkflächen.
- Übernahme eines Individualmandats für deutsche Handelsimmobilien der Helaba Invest mit einem Zielvolumen von € 400 Mio.
- Dr. Maximilian Lauerbach tritt in die Geschäftsführung.

2016

Auflage des ILG Spezialfonds "Einkäufen Deutschland I" mit einem Zielvolumen von € 400 Mio.

2014

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

INHALT

1.	VORWORT	4
2.	UNTERNEHMEN	6
3.	INVESTITIONSFOKUS - HANDELSIMMOBILIEN	8
4.	INVESTITIONSFOKUS - PFLEGEIMMOBILIEN	10
5.	PERFORMANCE FONDS FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2016	12
6.	TESTAT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	20

1. VORWORT



Uwe Hauch



Florian Lauerbach



Dr. Maximilian Lauerbach

Uwe Hauch

Uwe Hauch war über 35 Jahre für die ILG tätig und von 2003 bis 2017 geschäftsführender Gesellschafter. Zum 30.09.2017 hat er seine Geschäftsführungsmandate bei den einzelnen Fonds niedergelegt und ist dem Unternehmen seither als Gesellschafter und Berater verbunden.

Florian Lauerbach

Florian Lauerbach ist seit 2008 Geschäftsführender Gesellschafter. Zuvor leitete er Projekte bei Roland Berger Strategy Consultants. Weitere berufliche Stationen führten ihn zur Monitor Group sowie zur UBS Investment Bank. Er studierte Betriebswirtschaftslehre an der European Business School und absolvierte einen Master of Business Administration an der University of Pittsburgh.

Dr. Maximilian Lauerbach

Dr. Maximilian Lauerbach ist seit 2013 für die ILG Gruppe tätig, seit 01.10.2017 als ihr Geschäftsführer. Zuvor war er als Unternehmensberater und Projektleiter für Accenture und CTcon Management Consultants tätig. Er studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Hohenheim und promovierte an der Bergischen Universität Wuppertal. Berufsbegleitend absolvierte er das Immobilienökonomie-Studium an der International Real Estate Business School.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich rasant. Deutsche Einzelhandelsimmobilien sind sowohl bei Publikumsanlegern als auch bei institutionellen Investoren aufgrund attraktiver Renditen so beliebt wie nie zuvor – und dies, obwohl regelmäßig von einem Verdrängungswettbewerb durch den Onlinehandel bis hin zum Ladensterben stationärer Einzelhändler zu lesen ist. Während beispielsweise der Lebensmitteleinzelhandel bisher kaum Marktanteile einbüßte, verloren andere Sortimente zugunsten dem Onlinehandel spürbar. Da sich auch die Flächennachfrage der Einzelhändler aufgrund veränderter Bedürfnisse geändert hat, stellt sich die Frage: Ist eine Investition in Einzelhandelsimmobilien noch sinnvoll? Was sind die Herausforderungen der Zukunft für Handelsimmobilien? Wir versuchen, auf diese zentralen Fragen eine Antwort zu geben.

Lange Zeit war der Onlinehandel der große Konkurrent des stationären Einzelhandels, inzwischen haben sich beide weiterentwickelt. Für den Internethandel hat das Fachgeschäft in der Innenstadt an Bedeutung gewonnen. Wenn heutzutage vom Einkaufserlebnis gesprochen wird, kann dies nur vor Ort stattfinden, weshalb viele den Kauf im Fachgeschäft dem Onlineshop vorziehen. Auch wenn der Internethandel erfolgreich ist, werden weiterhin rund 90 % der Umsätze stationär und damit der Großteil über die klassische Ladentheke abgewickelt. Damit feiert das Fachgeschäft sein Comeback und sogar Internetriesen wie Google oder Amazon eröffnen heute stationäre Läden. Es ist ein "Miteinander" geworden. Der erfolgreiche Einzelhändler bietet seinen Kunden heutzutage ein "Multi-Channel-Angebot" an.

Die Basis für ein erfolgreiches Investment in Handelsimmobilien liegt auf der Hand: Soziodemographisch starke Standorte, flexible Flächenzuschnitte und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen, eine hohe Aufenthaltsqualität und ein zum Wettbewerb am Standort passender Mietermix.

Die Herausforderung für Immobilienmanager liegt darin, die Center so zukunftsfähig aufzustellen, das sie mit einem attraktiven Mietermix für alle Altersklassen, einer stetigen Anpassung der Sortimente an Kundenbedürfnisse, der Berücksichtigung von Mieteranforderungen sowie neuen Konzepten das Einkaufserlebnis intensivieren und neue Wege betreten werden.

Wenn wir Sie nun neugierig gemacht haben und Sie die Entwicklungen im Handelsimmobilienmarkt gemeinsam mit uns weiter verfolgen möchten, laden wir Sie gerne ein, sich über unsere jährliche Studie "Der Mieter im Fokus" zu informieren. Diese steht zum kostenlosen Download auf unserer Homepage unter www.ilg-gruppe.de/download bereit. Mit unserem Performance-Bericht 2016 möchten wir Ihnen einen informativen Rückblick zur Fondsentwicklung aller bisher aufgelegten ILG Fonds geben.

München, im Mai 2018

Uwe Hauch Florian Lauerbach Dr. Maximilian Lauerbach

ÜBER € 1,4 MRD.

INVESTITIONSVOLUMEN IN IMMOBILIEN

43

AUFGELEGTE UND
PLATZIERTE FONDS

16 JAHRE

DURCHSCHNITTLICHE
FONDSLAFZEIT

10,2%

DURCHSCHNITTLICHE
NACHSTEUERRENDITE
ALLER AUFGELÖSTEN
ILG FONDS

RUND € 800 MIO.

PLATZIERTES EIGENKAPITAL
(INKLUSIVE AGIO)

5,7%

DURCHSCHNITTLICHE
AUSSCHÜTTUNG 2016

Angaben zum Stichtag 01.04.2018.

2. UNTERNEHMEN

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

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

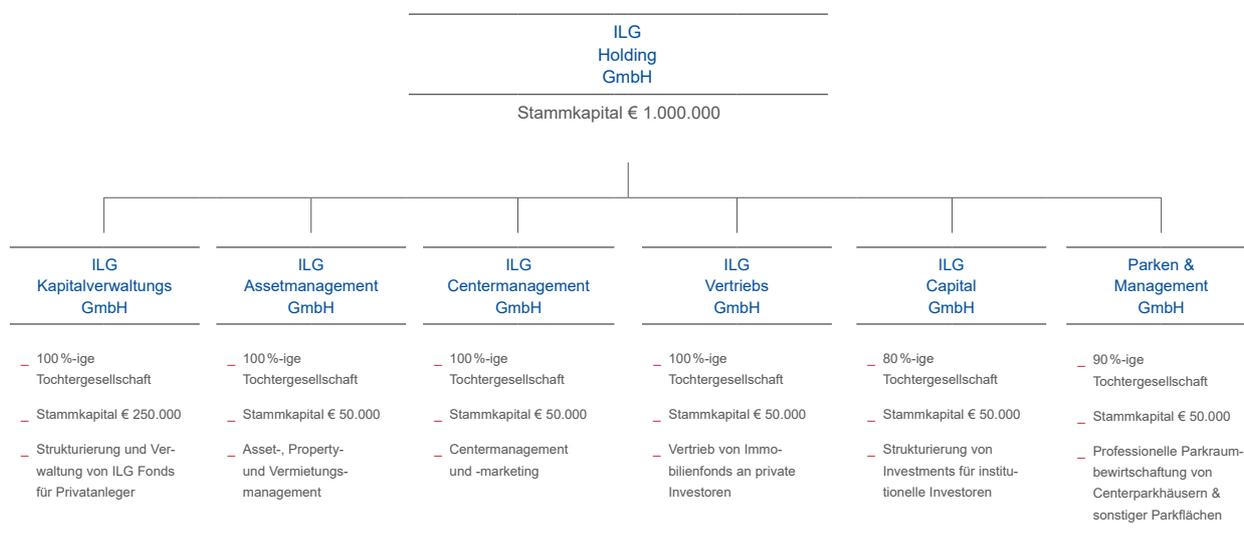
Die ILG ist nicht an der Börse notiert. Ihre Anteile liegen ausschließlich in den Händen aktiver oder ehemaliger Mitarbeiter. Die Unabhängigkeit von Drittinteressen erlaubt es der ILG, eine eigenständige und ausschließlich am Anlegerinteresse orientierte Geschäftspolitik zu verfolgen.

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

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH strukturiert und verwaltet die Fonds der ILG für Privatanleger. Sie ist eine 100-prozentige Tochter der ILG Holding GmbH. Geschäftsführer sind Florian Lauerbach und seit 01.10.2017 Dr. Maximilian Lauerbach, zuvor bis 30.09.2017 Uwe Hauch. Mitglieder des Aufsichtsrates sind: Vorsitzender Dr. Günter Lauerbach, stellvertretender Vorsitzender Dr. Stefan Weise (Rechtsanwalt und Partner der Wirtschaftskanzlei Noerr LLP) und Dr. Lutz Mellinger (ehemals Mitglied im Bereichsvorstand Unternehmen und Immobilien der Deutsche Bank AG).

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

Unternehmensstruktur



72

MITARBEITER

99%

VERMIETUNGSSTAND
ÜBER ALLE OBJEKTE

39 JAHRE

ERFAHRUNG MIT IMMOBILIEN-INVESTMENTS

806.600 m²

VERWALTETE FLÄCHEN

43

VERWALTETE IMMOBILIEN

11.000

INVESTOREN

Angaben zum Stichtag 01.04.2018;
Vermietungsstand zum 31.12.2016.

3. INVESTITIONSFOKUS – HANDELSIMMOBILIEN

3.1 MARKTÜBERBLICK HANDEL

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2017 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2017 ein Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 512,8 Mrd., was einem Wachstum von 6,3 % im Vergleich zu 2016 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Das Transaktionsvolumen deutscher Einzelhandelsimmobilien stieg von € 12,8 Mrd. in 2016 um rd. 10 % auf € 14,1 Mrd. in 2017. Besonders gefragt waren großflächige Center und Standorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv weiterhin rentable Investitionen.

Auch die Rahmenbedingungen für den Konsum sind aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland weiterhin als äußerst günstig zu bezeichnen. Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs unterliegen aufgrund der stabilen demografischen Entwicklung und den umfangreichen sozialen Sicherungssystemen nach wie vor nur geringen konjunkturellen Schwankungen.

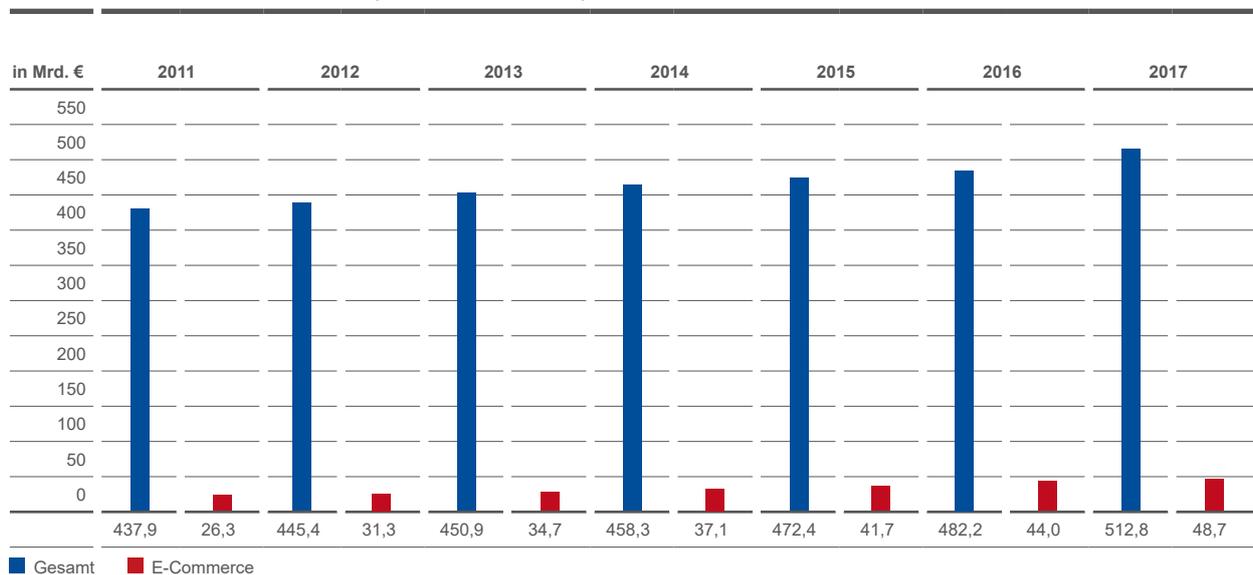
Der stetig wachsende E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz scheint erste Auswirkungen auf die Entwicklung der Verkaufsfläche zu zeigen. So liegt der Anteil der Einzelhändler, die für die Zukunft von einer Abnahme der Verkaufsfläche ausgehen, inzwischen bei über einem Drittel. Diese Erwartung wird

besonders durch die Branchen Sport, Möbel, Schuhe und Unterhaltungselektronik geprägt. Allerdings ist dieser Wert differenziert zu betrachten, denn nach wie vor gehen weiterhin über 60 % der Einzelhändler von steigenden beziehungsweise gleichbleibenden Verkaufsflächen aus. Immer mehr Einzelhändler erkennen indes, dass eine nahtlose Vernetzung der einzelnen Verkaufskanäle wichtiger wird. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Implementierung eines Online-Shops. Mit rund 76 % erreicht der Anteil der Einzelhändler, bei denen ein Online-Shop bereits Teil ihres Vertriebskonzeptes ist, einen neuen Spitzenwert.

Eine tragende Rolle bei der erfolgreichen Etablierung eines Einzelhandelsstandortes kommt dem aktiven Management der Handelsimmobilie zu. Die wichtigsten Aspekte sind eine ausreichende Kenntnis des Managements über Mieteranforderungen, aktuelle Markt- und Verbrauchertrends sowie regelmäßige Information der Mieter über bevorstehende Ereignisse (beispielsweise Events, Mieterwechsel oder Umbaumaßnahmen). Darüber hinaus profitieren Center-Standorte durch Kopplungspotenziale und Synergieeffekte aus dem Mietermix. Hier wird besonders die wachsende Bedeutung der Drogeriebranche deutlich, die mittlerweile die Liste der beliebtesten Kopplungspartner noch vor dem Lebensmittelhandel anführt und ihre Position auf den zweiten Platz der Wunsch-Ankermieter ausgebaut hat.¹⁾

Sowohl Mieter als auch die ILG als Manager der uns anvertrauten Einzelhandelsobjekte arbeiten täglich daran, diese ständig weiter zu entwickeln und attraktiv zu gestalten.

Umsatz Einzelhandel/E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

¹⁾ Quelle: ILG-Studie "Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu denken" Ausgabe 2017/2018.

3.2 VORZÜGE AUS INVESTORENSICHT

LANGFRISTIGE
MIETVERTRÄGE

KONJUNKTURUNABHÄNGIGE
NACHFRAGE

insbesondere nach Gütern des periodischen Bedarfs

INFLATIONS-
SCHUTZ

durch indexierte Mietverträge

GERINGES
MIETAUSFALLRISIKO

aufgrund bonitätsstarker Ankermieter

Stetige und attraktive

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

ERTRAGSCHANCEN

durch aktives Asset- und Centermanagement

DIVERSIFIZIERTER
CASH FLOW

aufgrund einer Vielzahl an Mietverträgen

PLANUNGSRECHTLICHE
BESCHRÄNKUNGEN

begrenzen mögliche Konkurrenzobjekte

4. INVESTITIONSFOKUS – PFLEGEIMMOBILIEN

4.1 MARKTÜBERBLICK PFLEGE

Noch bis vor wenigen Jahren wäre kaum ein Anleger auf den Gedanken gekommen, in Pflegeimmobilien zu investieren. Bei der Suche nach einer sicheren und zugleich rentablen Geldanlage waren Pflegeheime als attraktive Kapitalanlage vielfach unvorstellbar. Das Angebot an Pflegeimmobilien blieb so überwiegend staatlichen Anbietern vorbehalten. Probleme mit einem mangelnden Angebot für Pflegebedürftige gab es nicht, wer einen Pflegeplatz benötigte, konnte diesen innerhalb kurzer Zeit bekommen. In den vergangenen Jahren hat sich die Lage jedoch grundlegend geändert.

Der demografische Wandel in Deutschland wird deutliche Auswirkungen auf die Zahl der Pflegebedürftigen haben. Davon gehen Fachleute heute aus. So rechnen Experten, dass sich bis zum Jahr 2030 die Zahl der Pflegefälle gravierend erhöhen wird. Bereits heute schon sind deutliche Veränderungen in der Altersstruktur spürbar, denn immer mehr Menschen werden pflegebedürftig. Der größte Teil pflegebedürftiger Menschen in Deutschland wird derzeit in ambulanter Pflege betreut. Der Gesetzgeber möchte die ambulante Pflege mit finanziellen Anreizen attraktiv gestalten. Die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen wird trotzdem auf einem hohen Niveau bleiben. Aufgrund der demografischen Entwicklung bleibt zu befürchten, dass es zu einer Unterversorgung an qualitativer Pflege kommen wird. Sofern die Betreuung von alten und pflegebedürftigen Menschen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden soll, sind Investitionen in private Pflegeeinrichtungen dringend erforderlich.

Der Anteil der älteren Menschen in Deutschland wächst überproportional. Mit 21 % gehört etwa jeder Fünfte bereits heute zur Generation 65+. Im Jahr 2060 wird nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung mit 33 % bereits jeder Dritte mindestens

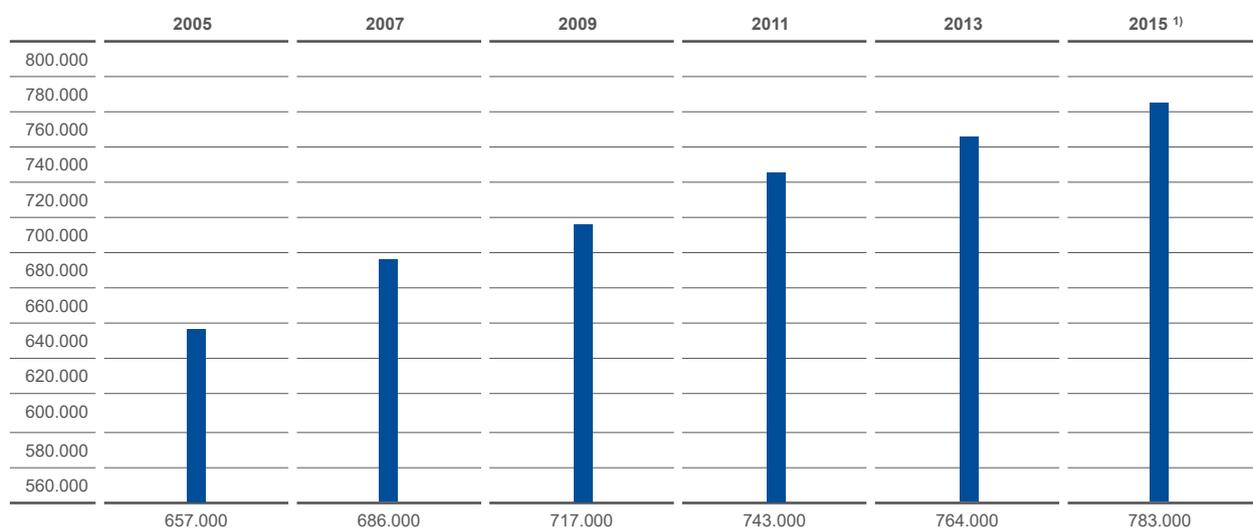
65 Jahre alt sein. Das Risiko, pflegebedürftig zu werden, wächst mit zunehmendem Alter.

Bereits heute leben in Deutschland über 3 Mio. pflegebedürftige Menschen, davon 800.000 in stationären Pflegeeinrichtungen. Die Anzahl der Heimplätze wird sich nach Prognosen bis 2030 auf mindestens 1.000.000 erhöhen. So müssen pro Jahr etwa 200 weitere Pflegeheime gebaut werden. Diese Tatsache führt zu einem jährlichen Investitionsbedarf von € 1,5 Mrd. bis € 2 Mrd. Ersatzneubauten sind darin noch nicht enthalten.

Ein Blick auf die Pflegestatistik der Statistischen Ämter von Bund und Ländern zeigt den Anstieg an Pflegebedürftigen in der jüngeren Vergangenheit deutlich: Zum Jahresende 2015 (neuere Zahlen der zweijährlich erscheinenden statistischen Erhebung lagen zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor) waren deutschlandweit etwa 2,86 Mio. Pflegefälle nach dem Pflegeversicherungsgesetz gemeldet. Das waren rund 3,5 % der Gesamtbevölkerung. Allein in der Zeit von 2011 bis 2015 hatte sich diese Zahl um rund 14 % erhöht. Im Vergleich zum Jahr 1999 ist die Anzahl der Pflegefälle bis 2015 sogar um rund 39 % gestiegen (vergleiche Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, kostenfrei downloadbar unter <https://www.destatis.de>).¹⁾

Der Pflegeimmobilienmarkt bietet wie kaum ein anderer Immobilienmarkt ein enormes Wachstumspotenzial. Dem überschaubaren Angebot an Pflegeimmobilien steht ein steigender Bedarf an Pflegeplätzen gegenüber. Dieser ist durch die Entwicklung des demografischen Wandels verstärkt worden. So bietet sich auch künftig trotz gestiegener Preise für den Erwerb von Pflegeimmobilien eine für Anleger und Investoren insgesamt attraktive Assetklasse, immer unter der Voraussetzung erstklassiger zertifizierter Betreiber.

Pflegebedürftige in Pflegeheimen in Deutschland



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

¹⁾ Die Statistikerhebung durch das Statistische Bundesamt erfolgt alle 2 Jahre. Zum Berichtszeitpunkt Mai 2018 lagen die Wertangaben für 2017 noch nicht vor.

STEIGENDE PFLEGENACHFRAGE

aufgrund älter werdender Gesellschaft

LANGFRISTIGE PACHTVERTRÄGE

RASCHE ETABLIERUNG

aufgrund des schlechten Zustands von Bestandseinrichtungen

GERINGES PACHT- AUSFALLRISIKO

bei Wahl geeigneter, leistungsstarker Partner

INFLATIONS- SCHUTZ

durch indexierte Pachtverträge

RISIKOMISCHUNG

nach den Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches gut darstellbar

5. PERFORMANCE FONDS FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2016

5.1 ÜBERSICHT INVESTMENTVERMÖGEN FÜR PRIVATANLEGER

Position	Angabe
Anzahl Investmentvermögen	41
Anzahl Zeichnungen	13.602
Gesamtkapital aufgelegter Investmentvermögen	€ 1.090,2 Mio.
Eigenkapital aufgelegter Investmentvermögen ¹⁾	€ 574,1 Mio.
Durchschnittliche Fremdkapitalquote	48,0 %
Erfahrungen mit Immobilien-Investmentvermögen	37 Jahre
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p.a.	10,2 %

5.2 AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

Position	Angabe
Anzahl aktiver Investmentvermögen	20
Anzahl Zeichnungen	10.970
Durchschnittliche Laufzeit aktiver Investmentvermögen	13 Jahre
Gesamtkapital aktiver Investmentvermögen	€ 865,9 Mio.
Eigenkapital aktiver Investmentvermögen	€ 477,1 Mio.
Jährliche Tilgungsleistungen	
2015	€ 7,8 Mio.
2016	€ 5,4 Mio.
Liquidität	
31.12.2015	€ 28,9 Mio.
31.12.2016	€ 27,0 Mio.
Jährliche Ausschüttungen	
2015	€ 22,6 Mio.
2016	€ 23,0 Mio.
Ausschüttungen kumuliert	€ 202,9 Mio.
Durchschnittliche Ausschüttung 2016 ²⁾	5,4 %
Durchschnittliche Ausschüttung kumuliert ²⁾	45,1 %
Veränderung Nettoinventarwert zum Vorjahr ³⁾	T€ - 1.862,5
Veränderung Nettoinventarwert zum Vorjahr in % ³⁾	- 4,2 %
Verwaltete Fläche ⁴⁾	473.935 m ²
Vermietbare Fläche ⁵⁾	320.901 m ²
Vermietungsquote	99 %
Leerstandsquote	1 %
Durchschnittliche Mietvertrags-Restlaufzeit ⁶⁾	7 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge ⁷⁾	6 Jahre
Vermietungsleistung 2016	24.050 m ²
Objektkäufe 2016	0
Objektverkäufe 2016	2

1) Inklusive Agio und Gesellschaftskapital Altgesellschafter aller Fonds sowie Eigenkapital ILG Fonds Nr. 41.

2) Gewichtet mit Eigenkapital.

3) Die Darstellung der Veränderung des Nettoinventarwertes erfolgt für regulierte Investmentvermögen. Zum Performancestichtag 31.12.2016 für den ILG Fonds Nr. 41.

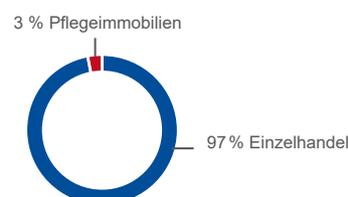
4) Definiert als Bruttogeschossfläche (BGF); beinhaltet neben Mietflächen auch Nebenflächen wie Mall, technische Flächen, Centermanagementflächen, sanitäre Flächen, Parkhäuser, etc.

5) Definiert als Mietfläche.

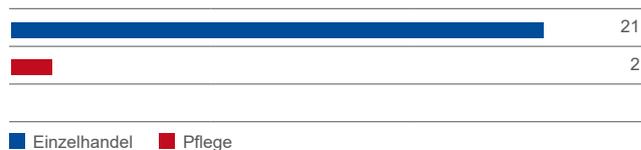
6) Gewichtet mit Jahresnettomiete.

7) Gewichtet mit Gesamtdarlehen zum 31.12.2016.

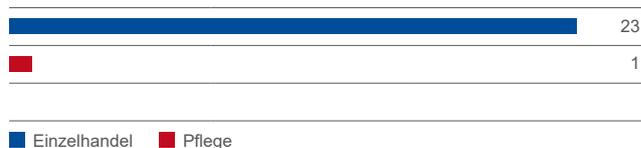
Nutzungsarten nach verwalteter Fläche in %



Anzahl der verwalteten Immobilien



Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt



Standorte der verwalteten Immobilien für Privatanleger zum Stichtag 31.12.2016



5.3 AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

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

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

5. PERFORMANCE FONDS FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2016

5.4 SOLL-IST-VERGLEICH – HANDELSFLÄCHEN

Fonds Nr.	Fondsobjekt(e)	Emmissionsjahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Gesamtinvestition	Eigenkapital ohne Agio
			in m ²	in %	in T€	in T€
	Handelsflächen Standorte in den alten Bundesländern					
5	Baumarkt Gifhorn	1983	2.450	verkauft	1.899	275
6	Baumarkt Nürnberg	1983	2.600	verkauft	3.121	513
7	Fachmarktzentrum Langweid	1984	5.360	verkauft	3.949	3.757
8	Baumarkt Bocholt	1983	3.676	verkauft	3.106	504
9	Baumarkt Augsburg	1984	4.027	verkauft	2.312	399
10	Baumarkt Gersthofen	1984	3.800	verkauft	3.980	656
11	Baumarkt Bensheim	1983	2.766	verkauft	2.428	438
13	Supermarkt München	1985	924	verkauft	2.291	2.224
14	SB-Warenhaus Homburg	1985	13.258	verkauft	19.246	3.410
15	SB-Warenhaus Höchberg	1987	9.916	verkauft	8.989	4.415
18	Fachmarktzentrum Heidenheim	1989	22.167	95	27.500	12.706
18*						
28	Ring Center Offenbach	1998	33.416	97	85.100	32.605
	Erweiterung Ring Center Offenbach	2012	4.616	100	6.900	4.900
29	InCenter Dachau	2000	29.307	94	72.544	38.194
30	Werra-Center Eschwege	2004	13.733	100	22.136	8.530
31	Giesler-Galerie Brühl, Georg Park Euskirchen	2005	28.868	100	58.631	25.920
32	Fachmarktzentrum Weiterstadt	2008	10.432	100	20.340	9.247
33	Stad-Galerie Eschwege	2008	4.264	100	11.378	6.192
36	Landshut Park	2010	19.510	98	64.787	42.654
37	GEP Garmisch-Partenkirchen, Nel Mezzo Geislingen, UeZ Unterschleißheim	2011	29.224	100	87.492	47.600
38	Taunus Carré Friedrichsdorf	2013	15.646	94	43.933	24.222
39	e-EinZ Ebersberg, Calenberg Center Pattensen	2013	25.825	99	59.387	33.702
40	City Center Langenhagen	2014	22.287	98	74.554	39.942
41	Forum Gummersbach	2015	22.311	99	92.849	49.521
	Zwischensumme		330.383	99	778.852	392.526
	Handelsflächen Standorte in den neuen Bundesländern					
	Nachversorgungszentrum Biederitz	1993	2.231	verkauft	3.000	1.500
21	Fachmarktzentrum Köthen	1992	12.185	verkauft	18.704	9.779
22	Fachmarktzentrum Stendal	1992	24.796	verkauft	37.491	19.345
23	Fachmarktzentrum Plauen	1993	29.231	verkauft	47.685	26.337
24	Nachversorgungszentrum Weyhegarten	1994	3.952	94	8.015	4.364
24*						
25	Portitz-Treff Leipzig	1995	7.485	98	19.853	11.166
25*						
26	Sachsen Forum Dresden ***)	1995	11.704	verkauft	39.935	22.599
27	Dreiländerpark Zittau, Verbrauchermarkt Görlitz	1997	17.026	100 (Zittau)	31.172	16.924
	Zwischensumme		108.610	98	205.855	112.014
	Summe Handelsflächen		438.993	98	984.707	504.540

5. PERFORMANCE FONDS FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2016

5.5 SOLL-IST-VERGLEICH – SONSTIGE FLÄCHEN

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

Anmerkungen: Es wurden keine Fonds rückabgewickelt. **ILG Fonds Nr. 3, 4, 5, 8, 11, 12, 21, 22, 23:** Die jeweilige Rendite übertraf die Prognose wegen der durch den vorzeitigen Verkauf wesentlich früher als prospektiert zugeflossenen Abschlußzahlungen deutlich. *) **ILG Fonds Nr. 7 und 13:** Hier handelt es sich bei der Fondsstruktur um BGB-Gesellschaften. Eine aussagekräftige Berechnung der Nachsteuerrendite ist nicht möglich. **) Die **Fondsimmobilie Biederitz** wurde als Private Placement in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft platziert. Eine Aussage zur Nachsteuerrendite, zum Gesamtmittelrückfluss sowie zum Wertzuwachs ist aufgrund der Betrachtungsweise auf persönlicher Ebene nicht möglich. ***) **ILG Fonds Nr. 20 und 26:** Veräußerung der Fondsimmobilie zum 31.01.2016 (ILG Fonds Nr. 20 Düsseldorf) bzw. zum 31.10.2016 (ILG Fonds Nr. 26 Dresden). Darlehensrückführung in 2016 aus Veräußerungserlös. Die Fondsauflösung erfolgt nach Liquidierung aller Forderungen und Begleichung aller Verbindlichkeiten sowie Vornahme der Schlusszahlung aus der sich ergebenden Restliquidität an die Anleger. Die Ermittlung der Nachsteuerrendite beider Fonds erfolgt nach vollzogener Fondsauflösung. **ILG Fonds Nr. 18* , 20* , 24* und 25*:** Hier sind die kumulierten Werte nach dem Prognosezeitraum ausgewiesen. Da den Ist-Werten nach den Prognosezeiträumen keine Soll-Werte gegenüberstehen, werden als Soll-Werte die Ist-Werte angesetzt. **ILG Fonds Nr. 20:** Es erfolgte ein Mehraufwand für Umbau - und Renovierungsmaßnahmen. Dafür wurden zusätzliche Fremdmittel aufgenommen. **ILG Fonds Nr. 25:** Revitalisierungsmaßnahme in 2010 über T€ 1.834. Bereits ab 2007 wurden Ausschüttungen einbehalten, um die Liquiditätsreserve auf € 2 Mio. zu erhöhen. Die Revitalisierungsmaßnahme hat die Liquiditätsreserve vollständig aufgebraucht. Mit der Revitalisierung wurde die Fondsimmobilie einem zeitgemäßen Erscheinungsbild des Einkaufszentrums, einer ansprechenden Raumaufteilung und einem passenden Mietermix angepasst und somit zukunftsfähig gemacht. **ILG Fonds Nr. 27:** Veräußerung der Fondsimmobilie Verbrauchermarkt Görlitz zum 31.12.2015. Seit 01.01.2016 ist im Fonds ausschließlich die Fondsimmobilie Dreiländerpark Zittau mit einem ursprünglichen Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 74 % enthalten. **ILG Fonds Nr. 29:** Die unterplanmäßige Fondsperformance begründet sich im Wesentlichen mit ausgebliebenen Zinseinnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve, Mindermieteinnahmen resultierend aus nicht eingetretenen Mieterhöhungen aus Indexierungen sowie einer niedrigeren Anschlussvermietung der Diskothekenfläche in 2006 als ursprünglich prognostiziert. **ILG Fonds Nr. 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40:** Aufgrund langsamerer oder schnellerer als kalkulierter Kapitaleinzahlungen kam es im Platzierungszeitraum zu Abweichungen bei den zu zahlenden Ausschüttungen. Die Soll-Ausschüttung wurde entsprechend der tatsächlichen Kapitaleinzahlungen angepasst. **ILG Fonds Nr. 31:** Vermögensmehrung aufgrund einer Gesellschaftskapitalreduzierung um 6,47%-Punkte in Folge eines durch Insolvenz untergegangenen Gesellschafteranteils über T€ 1.178. Die Auszahlung des zustehenden Guthabens an den Altgesellschafter über T€ 820 stellt hierfür eine zeitlich begrenzte außerplanmäßige Liquiditätsinanspruchnahme dar. Die vollständige Liquiditätsrückführung erfolgt bis 30.09.2021 aus

Fonds Nr.	Liquiditätsreserve			Tilgung kumuliert			Ausschüttung kumuliert			Aus- schütt. 2016	Ab- schluss- zahlung	Nach- steuer- rendite	Fonds- perfor- mance
	Soll	Ist	Abwei- ung	Soll	Ist	Abwei- ung	Soll	Ist	Abwei- ung	Ist			
	in T€	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in %	in T€	in %	
1	verkauft 2001			verkauft 2001			830	895	7,83	n/a	446	13,4	über Plan
2	verkauft 2004			verkauft 2004			2.562	2.568	0,25	n/a	1.115	10,0	im Plan
3	vorzeitig verkauft 1986			vorzeitig verkauft 1986			197	197	0,00	n/a	579	21,9	über Plan
4	vorzeitig verkauft 1991			vorzeitig verkauft 1991			913	948	3,81	n/a	1.571	16,2	über Plan
12	vorzeitig verkauft 1992			vorzeitig verkauft 1992			1.264	1.264	0,00	n/a	1.893	17,6	über Plan
16	verkauft 2014			verkauft 2014			5.282	2.637	- 50,07	n/a	1.276	2,4	unter Plan
17	verkauft 2011/2012			verkauft 2011/2012			3.663	2.355	- 35,71	n/a	1.466	2,1	unter Plan
19	verkauft 2012			verkauft 2012			2.729	1.421	- 47,93	n/a	934	1,8	unter Plan
20				verkauft 2016 ***)			12.788	2.587	- 79,77	0,00	1.514	***)	unter Plan
20*	36	36	0,00				0	0	0,00				
34	177	81	- 54,15	606	606	0,00	2.338	2.227	- 4,76	4,00	n/a	n/a	unter Plan
35	135	54	- 60,22	580	580	0,00	1.866	1.843	- 1,22	6,00	n/a	n/a	unter Plan
	348	171	- 50,91	1.186	1.186	0,00	34.432	18.942	- 44,99				
	18.811	26.981	43,43	48.088	51.969	8,07	327.756	278.833	- 14,93			10,2	

dem Liquiditätsüberschuss der Ausschüttungen aus dem untergangenen Gesellschaftsanteil. Neben dem höheren Liquiditätsüberschuss, der ab dem 01.10.2021 zu einer erhöhten Ausschüttung führen wird, erhöht sich der einzelne Gesellschafteranteil am späteren Veräußerungserlös. **ILG Fonds Nr. 33:** Die unterplanmäßige Fondsperformance begründet sich im Wesentlichen mit ausgebliebenen Zinseinnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve und Mindermieteinnahmen resultierend aus nicht eingetretenen Mieterhöhungen aus Indexierungen sowie teilweisen niedrigeren Anschlussvermietungen und einer daraus vorgenommenen Ausschüttungsreduzierung zum 01.01.2016. Die kumuliert betrachteten höheren Ausschüttungen im Vergleich zum Prospekt resultieren aus höheren Absolutwerten der Ausschüttung im Initialjahr aufgrund einer kürzeren Platzierung als geplant. Die prozentuale Ausschüttung im Initialjahr entsprach dem prospektierten Wert. **ILG Fonds Nr. 34:** Die Liquiditätsabweichung basiert im Wesentlichen aufgrund von Instandsetzungsaufwendungen in Folge eines Wasserschadens. Die unterplanmäßige Fondsperformance begründet sich im Wesentlichen mit ausgebliebenen Zinseinnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve sowie einer zeitverzögert vorgenommenen Mieterhöhung aus Indexierung resultierend aus einer niedrigeren Verbraucherpreisentwicklung als kalkuliert. **ILG Fonds Nr. 35:** Die Abweichung in der Liquiditätsreserve beruht allein auf einer Vorauslagung aus der Beseitigung eines Wasserschadens 2011/2012. Aufgrund der Gewährleistungs- und Versicherungspflichten gehen wir davon aus, dass die aus der Liquiditätsreserve zwischenfinanzierten Mittel nach Abschluss der gerichtlichen Verfahren zurückfließen werden. Die unterplanmäßige Fondsperformance begründet sich im Wesentlichen mit ausgebliebenen Zinseinnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve sowie Mindermieteinnahmen resultierend aus nicht einer niedrigeren Mieterhöhung aus Indexierung als kalkuliert aufgrund der Verbraucherpreisentwicklung. **ILG Fonds Nr. 36:** In der bisherigen Abbildung der Ausschüttungswerte erfolgte eine Darstellung der Ausschüttungen ohne die Zahlungen der Objektgesellschaft an die Minderheitsgesellschafter. Bei der aggregierten Betrachtung erfolgte im Performance-Bericht 2016 eine Einbeziehung und ein Korrekturausgleich von T€ 70. **ILG Fonds Nr. 40:** In 2014 Initialphase. Einsparung bei der Ausschüttung zum Kalkulationswert aufgrund unterschiedlicher Beitrittstermine. Prospektgemäße Darstellung. **ILG Fonds Nr. 41:** In der Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 ist aus der Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes eine vorübergehende Mehrliquidität von T€ 1.941 enthalten, von der nach Zahlungsausgleich eine Gesamteinsparung von T€ 507 als Mehrliquidität aus der Initialphase vorgetragen wird. Die Ausschüttung für 2016 erfolgte wie prospektiert für den Zeitraum vom 01.01. bis 30.09.2016 in Höhe von 3,0 % p.a. und ab dem 01.10.2016 bis 31.12.2016 in Höhe von 5,75 % p.a. jeweils bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio in monatlichen Auszahlungen. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Ausschüttungssatz in 2016 von 4,65 % p.a.

5. PERFORMANCE FONDS FÜR PRIVATANLEGER ZUM 31.12.2016

5.6 FONDSSTECKBRIEFE – AUSWAHL

ILG Fonds Nr. 41



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2015
Investitionsvolumen	€ 92,9 Mio.
Ausschüttung 2016	5,75 % ¹⁾

¹⁾ Ab 01.10.2016; bis 30.09.2016 3,0 % p.a.

ILG Fonds Nr. 40



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2014
Investitionsvolumen	€ 74,6 Mio.
Ausschüttung 2016	6,00 %

ILG Fonds Nr. 39



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2013
Investitionsvolumen	€ 59,4 Mio.
Ausschüttung 2016	6,00 %

ILG Fonds Nr. 38



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2012
Investitionsvolumen	€ 43,9 Mio.
Ausschüttung 2016	6,10 %

ILG Fonds Nr. 37



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2011
Investitionsvolumen	€ 87,5 Mio.
Ausschüttung 2016	6,00 %

ILG Fonds Nr. 36



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2010
Investitionsvolumen	€ 64,8 Mio.
Ausschüttung 2016	6,00 %

ILG Fonds Nr. 35



Immobilien-Segment	Pflege
Emissionsjahr	2009
Investitionsvolumen	€ 9,8 Mio.
Ausschüttung 2016	6,00 %

ILG Fonds Nr. 34



Immobilien-Segment	Pflege
Emissionsjahr	2009
Investitionsvolumen	€ 12,8 Mio.
Ausschüttung 2016	4,00 %

ILG Fonds Nr. 33



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2008
Investitionsvolumen	€ 11,4 Mio.
Ausschüttung 2016	5,75 %

ILG Fonds Nr. 32



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2008
Investitionsvolumen	€ 20,3 Mio.
Ausschüttung 2016	6,30 %

ILG Fonds Nr. 31



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2005
Investitionsvolumen	€ 58,8 Mio.
Ausschüttung 2016	7,00 %

ILG Fonds Nr. 30



Immobilien-Segment	Einzelhandel
Emissionsjahr	2004
Investitionsvolumen	€ 22,1 Mio.
Ausschüttung 2016	7,50 %

6. TESTAT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Bescheinigung

Wir haben die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die auf den Seiten 14 bis 17 in dem Performance-Bericht 2016 der ILG Holding GmbH (vormals ILG Fonds GmbH), München, dargestellt sind, daraufhin geprüft, ob die vorgenannten Zahlenangaben in allen wesentlichen Belangen aus den zugrunde liegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW S 4) vollständig und klar dargestellt sind.

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

Ausgangspunkt unserer Prüfung sind die prognostizierten Soll-Angaben der veröffentlichten Verkaufsprospekte einschließlich der Nachträge sowie die Ist-Angaben zu den einzelnen Vermögensanlagen auf Basis der durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüften Jahresabschlüsse bzw. sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen sowie von Finanzbehörden erlassenen Bescheide zu den durchgeführten Vermögensanlagen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die auf den Seiten 14 bis 17 des Performance-Berichts 2016 dargestellt sind, in allen wesentlichen Belangen aus den zugrundeliegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW S 4 vollständig und klar dargestellt.

Die den vorstehend genannten Zahlenangaben zugrundeliegenden Prospekte, Jahresabschlüsse, sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen und von Finanzbehörden erlassenen Bescheide haben wir weder einer eigenen Prüfung noch einer

prüferischen Durchsicht unterzogen und geben hierzu kein Prüfungsurteil ab. Auch die nicht unmittelbar im gesonderten Abschnitt des Leistungsnachweises aufgeführten Erläuterungen zu den im Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben waren nicht Gegenstand unserer Prüfung

München, den 09. Mai 2018

Fischer & Comp. GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Fischer
Wirtschaftsprüfer

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

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

Sitz und Registergericht München
HRB 44991

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