

FLYER

IMMOBILIEN-FONDS NR. 43



NAHVERSORGUNGSPORTFOLIO

WERBUNG



DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds
(nicht Gegenstand des Angebotes)



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



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds
(nicht Gegenstand des Angebotes)



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds
(nicht Gegenstand des Angebotes)



Fondsimmobilie

Eckdaten des Beteiligungsangebotes

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

Nahversorgungsimmobilien - Systemrelevant für die Versorgung der Bevölkerung

Das Segment der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, zeichnet sich seit jeher durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren kontinuierlich. Mit einem Umsatzanteil von rd. 98 % findet der Handel mit Lebensmitteln vornehmlich stationär statt. In Zeiten der Corona-Pandemie verzeichnet der von den öffentlichen Schließungen ausgenommene Lebensmitteleinzelhandel Rekordumsätze. Der Lebensmitteleinzelhandel

stellt in diesen Zeiten die Grundversorgung der Bevölkerung sicher und wird von Politik und Verwaltung für systemrelevant erklärt.

Fondskonzept

Der Fonds baut bei plangerechtem Verlauf ein risikogemischtes Portfolio an langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien nach den folgenden Kriterien auf:

Bonitätsstarke Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel

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

Risikodiversifikation nach Standorten, Objekten, Mietern und Banken

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

Stabilität durch Standortqualität und langfristige Mietverträge

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



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



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



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds (nicht Gegenstand des Angebotes)



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



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds
(nicht Gegenstand des Angebotes)



Beispielimmobilie ILG Bestandsfonds
(nicht Gegenstand des Angebotes)

Zur Beschleunigung der Investition des platzierten Eigenkapitals beteiligt sich der Fonds über den Erwerb eines 89,9-%igen Mehrheitsanteils plangemäß an der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG mit einem kaufvertraglich bereits gesicherten Immobilien-Portfolio mit Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting.

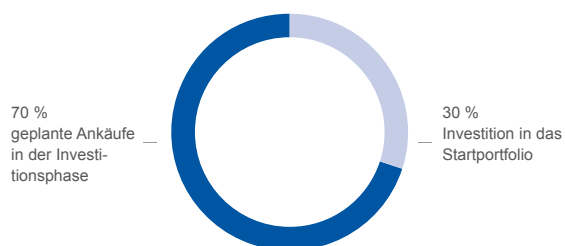
Die weiteren Ankäufe bis zur vollständigen Investition des platzierten Eigenkapitals wird der ILG Fonds Nr. 43 im Laufe der sich anschließenden Investitionsphase über die Beteiligungsobjekte 43 GmbH & Co. KG abwickeln, an welcher der Fonds eine Beteiligung i.H.v. rd. 100 % hält. Die Investitionsphase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

Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 43 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB. Geschlossene Fonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen.

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

Verteilung der Investition beim ILG Fonds Nr. 43



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

Kaufpreis / Wertgutachten

Für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile werden die bis zum 15.06.2021 kaufvertraglich erworbenen Immobilien der Startportfolio 43 GmbH & Co. KG mit € 15,85 Mio. (100 %) bzw. dem 19,84-fachen der Jahresnettomiete bewertet. Die für die Objekte eingeholten Wertgutachten ermitteln für das Startportfolio einen Verkehrs- bzw. Marktwert von in Summe € 15,90 Mio., was dem 19,91-fachen der Jahresnettomiete entspricht. Die Kaufpreise der weiteren in der

Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 43





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



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



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

Startportfolio

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

Investitionsphase des Fonds noch zu erwerbenden Immobilien werden vor Ankauf ebenfalls durch Wertgutachten unabhängiger, öffentlich vereidigter Sachverständiger überprüft.

Ausschüttung

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

30.06.2022 (Ende der Investitionsphase) wird eine zeitanteilige Ausschüttung von 2,00 % p.a. geleistet.

Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

Steuerliche Ergebnisse

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

Anbieter

Der Fonds wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH initiiert und verwaltet. Die ILG KVG besitzt die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der ILG Unternehmensgruppe. Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland.

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

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

Verwahrstelle

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

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

	unterstellter Beitritt 30.09.2021		persönlicher Steuersatz: 30,00% ohne Solidaritätszuschlag		
	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) erstat- tung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+)	
	Jahr	in €	in €	in €	
Initialphase	2021	-105.000	0	0	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2021	500	-1.998	599	1.099
	2022	3.000	1.666	-500	2.500
	2023	4.000	1.685	-506	3.494
	2024	4.000	1.712	-514	3.486
	2025	4.000	1.705	-512	3.488
	2026	4.000	1.707	-512	3.488
	2027	4.000	1.776	-533	3.467
	2028	4.000	2.008	-602	3.398
	2029	4.000	1.761	-528	3.472
	2030	4.000	1.504	-451	3.549
	2031	1.000	1.669	-501	499
	2032	4.000	1.124	-337	3.663
	2033	4.000	1.595	-479	3.521
	2034	4.000	1.700	-510	3.490
2035	4.000	1.585	-475	3.525	
2036	4.000	1.748	-524	3.476	
2037	4.000	1.766	-533	3.467	
	2021–2037	60.500	24.724	-7.417	53.083
Liquiditätszufluss aus Veräußerung	2037	100.920	0	0	100.920
= Liquiditätszufluss	2021–2037	161.420		-7.417	154.003
- Effektiver Kapitaleinsatz		-105.000		0	-105.000
= Vermögenszuwachs	2021–2037	56.420		-7.417	49.003

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

Die Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

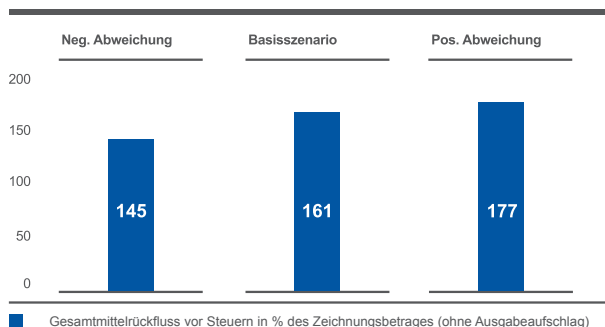
Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2021 (Prognose)

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

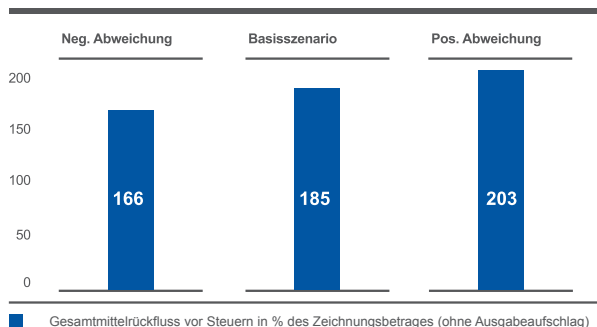
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Sensitivitätsanalyse (Prognose)

Prognoseperiode bis 31.12.2037



Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2041



Risiken der Beteiligung (verkürzte Auswahl)

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

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollumfänglich fest, so dass das Beteiligungsangebot ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept darstellt. Es besteht insofern ein Kostenrisiko aus der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplans aufgrund des noch nicht gesicherten Investitionsvolumens, da ggf. Kosten unabhängig von getätigten Investitionen entstehen können, was zu einem Kapitalverlust führen kann. Außerdem ist es möglich, dass in dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, eventuell keine lukrativen Immobilien oder Objektgesellschaften vorhanden sind, und daher das Investitionskapital in andere Immobilien, mit eventuell geringerer Rentabilität oder höherem Risikoprofil, investiert werden muss.

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

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

Die Finanzierungsbeträge und Finanzierungsbedingungen sind nicht final gesichert und können ungünstiger als

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

Rechtsstreitigkeiten sowie Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen (Gesetze, Richtlinien, Verwaltungsanweisungen und Rechtsprechung) können sich während der Beteiligungsdauer nachteilig verändern, z.B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltedauern denkbar.

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

Der Handel von Kommanditanteilen ist möglicherweise nicht oder nur zu einem verminderten Kurs mit Wertverlusten für den Anleger möglich. Risiken der Haftung des Anlegers bei Einlagenrückgewähr, einer privaten Anteilfinanzierung und der Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Einlage inkl. Agio) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz führen.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich in dem allein maßgeblichen Verkaufsprospekt. Die Investition in den Fonds ist für Anleger geeignet, die eine langfristige unternehmerisch geprägte Beteiligung wünschen und eine erhöhte Risikobereitschaft aufweisen. Die Investition ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des investierten Kapitals angewiesen sind, die ihre Einlage vor Ablauf der Laufzeit (siehe Seite 6 des Verkaufsprospektes) wieder zurückziehen wollen, die keine Verlustrisiken eingehen möchten oder die eine Kapitalanlage mit einer festen, regelmäßigen Verzinsung oder einem zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits feststehenden Auszahlungsbetrag wünschen.

SICHERHEIT DURCH:

✓	Systemrelevante Assetklasse <p>Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Die hohe Stabilität und gesellschaftspolitische Bedeutung der Nahversorgung wird in Krisenzeiten besonders deutlich. In Zeiten der Corona-Pandemie stellt der Lebensmitteleinzelhandel die Grundversorgung der Bevölkerung sicher und wird von Politik und Verwaltung als systemrelevant erklärt.</p>
✓	Gesichertes Startportfolio <p>Der Fonds beteiligt sich plangemäß an einem Startportfolio mit dort bereits kaufvertraglich erworbenen Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting. Das Startportfolio beschleunigt die Investition des platzierten Eigenkapitals und vermittelt einen konkreten Eindruck der Investitionsstrategie des Fonds.</p>
✓	Diversifiziertes Immobilien-Portfolio <p>Der Fonds baut im Laufe seiner Investitionsphase plangemäß ein Portfolio mit mehreren Nahversorgungsimmobilien auf. Die Verteilung des Fonds-Cash Flows auf eine Mehrzahl an Objekten, Mietern und Standorten führt zu risiko-reduzierenden Diversifikationseffekten.</p>
✓	Attraktive Vermietung <p>Jedes Objekt ist plangemäß langfristig an einen nahversorgungsorientierten, bonitätsstarken Ankermieter vermietet.</p>
✓	Günstiges Finanzierungsverhältnis <p>Rund 62 % der Investition werden über Eigenkapital, rund 38 % über Fremdkapital finanziert.</p>
✓	Solide Finanzierung <p>Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wird ausschließlich in Euro und langfristig vertraglich fixiert.</p>
✓	Inflationsschutz <p>Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei.</p>
✓	Fairer Kaufpreis <p>Unabhängige Wertgutachten bestätigen die bezahlten Kaufpreise.</p>
✓	Rücklagen für Instandhaltung und Mietausfall <p>Die Prognoserechnung sieht Rücklagen von rd. € 2.580.000 für Instandhaltung und für Revitalisierungen über die Prognoseperiode vor. Aus den Mietverträgen ergibt sich zusätzlich eine teilweise Umlagefähigkeit für Instandhaltungsaufwendungen. In der Prognoserechnung ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 1,0 % der Jahresnettokaltmiete (rd. € 423.000 über die Prognoseperiode) berücksichtigt.</p>
✓	Beschränkte persönliche Haftung <p>Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhänderkommanditisten (und damit mittelbar des Anlegers) beträgt 1 % seiner Kapitaleinlage. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.</p>
✓	Erfahrener Fondsanbieter <p>Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland.</p>

PRESSE ÜBER ILG

manager magazin:

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

Handelsblatt:

„...auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

Immobilienzeitung:

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

Euro am Sonntag:

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

Fondsbrief

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

kapitalmarkt intern

„...im Bereich Handelsimmobilien eine herausragende Stellung“

Immobilienwirtschaft

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Euro am Sonntag

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

Fondsbrief

„ILG ist ein absoluter Spezialist für Einzelhandelsimmobilien.“

Frankfurter Allgemeine Zeitung

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

Die Welt

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“