

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts (PRIIP):	Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „PRIIP“ oder „AIF“)
LEI-Nr.:	LEI-Nummer 529900ABPP42W9MUP564
Identität und Kontaktdaten des Produktherstellers (PRIIP-Hersteller):	Der AIF ist ein in Deutschland aufgelegtes alternatives Investmentvermögen. Er wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“), Poccistraße 11, 80336 München; E-Mail: anlegerbetreuung@ilg-gruppe.de, Telefon: 089/889698-22, Telefax: 089/889698-737, Webseite: www.ilg-gruppe.de verwaltet.
Zuständige Behörde des Produktherstellers:	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt
Erstellungsdatum:	18.06.2025
Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.	

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art:	Bei dem Produkt, das den sogenannten verpackten Anlageprodukten für Kleinanleger („PRIIP“, in Verwendung der englischen Abkürzung) zuzuordnen ist, handelt es sich um Anteile an einem geschlossenes Publikums-Investmentvermögen in der Rechtsform einer geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“), welcher von einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet wird, die zudem den Vertrieb dieser Anteile in Deutschland ausüben kann. Anleger können die Anteile mittelbar als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erwerben. Anteile sollen dabei mindestens € 20.000 betragen und ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des jeweiligen Anteilsbetrages erhoben.
Ziele:	Anlageziel des AIF ist es, Erträge aus langfristig, unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften getätigte Investitionen in der Assetklasse Immobilien zu generieren. Die Erträge sollen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung der Immobilien und aus Verkaufsgewinnen aus der Veräußerung der Immobilien und/oder der Anteile an Objektgesellschaften erwirtschaftet werden. Die Anlagepolitik besteht darin, Immobilien (insbesondere nahversorgungsorientierte Handelsimmobilien) in Deutschland unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind-Pool“). Damit wird die Fonds KG gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie möglicherweise den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen. Auch ist möglicherweise aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB nicht gegeben. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Die Anlageentscheidung wird von der KVG unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien so getroffen, dass mindestens 80 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Handel angelegt wird. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur vorgenannten Quote der Nutzungsart. Die unmittelbar bzw. mittelbar zu erwerbenden Vermögensgegenstände sind zu 100 % in der Bundesrepublik Deutschland belegen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens € 2.500.000 angelegt. Bei den mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien kann es sich auch um unbebaute Grundstücke, bzw. Grundstücke im Zustand der Bebauung handeln. Bis zu 20 % des Wertes des AIF dürfen in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gehalten werden. Die Rendite des AIF setzt sich zum einen aus den laufenden Ausschüttungen der Bewirtschaftungsüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung sowie zum anderen aus dem zum Ende der Fondslaufzeit erwarteten Veräußerungserlös aus dem Verkauf des Immobilienvermögens zusammen. Während die laufenden Ausschüttungen vornehmlich von dem Überschuss der Einnahmen aus der Vermietung, gemindert um die mit der Bewirtschaftung verbundenen Kosten (nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungskosten etc.), den mit der Verwaltung des Investmentvermögens verbundene Kosten (Verwaltungsvergütungen) und dem mit der Fremdfinanzierung verbundenen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) abhängig sind, wird der Veräußerungserlös vornehmlich vom Marktwert des Immobilienvermögens, gemindert um die Restvaluta der bestehenden Fremdfinanzierung sowie Transaktionskosten bestimmt. Zu den mit dem Investment verbundenen Risiken vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

Kleinanleger-Zielgruppe:	Das Produkt richtet sich aufgrund des unternehmerischen Charakters der Beteiligung grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger, die über Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen sowie umfangreiche rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Kenntnisse besitzen und die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen, an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von rd. 20 Jahren bis zum Laufzeitende haben. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Der AIF weicht vom Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Dem AIF dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens die Mindestbeteiligung in Höhe von € 20.000 zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen.
Laufzeit:	Die Laufzeit des AIF ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2046. Der AIF wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Anleger beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Gesamtrisikoindikator	← Niedrigeres Risiko 1 2 3 4 5 6 7 Höheres Risiko →  Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Laufzeitende, d. h. bis zum 31.12.2046, sprich rd. 20 Jahre halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.
Erläuterungen:	Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Diese dargestellte Risikoklasse soll den unternehmerischen Charakter der Beteiligung widerspiegeln. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des AIF beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.
Performance-Szenario:	Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Fondslaufzeit rd. 20 Jahre bis 31.12.2046 | Anlagebeispiel: Anlagebetrag € 10.000 | Wenn Sie nach 20 Jahren aussteigen:

Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stress-Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.700 € -0,2 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	17.700 € 3,7 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	19.700 € 4,6 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	21.600 € 5,6 %
	Die Mindestanlagesumme für dieses Produkt beträgt € 20.000. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, nicht jedoch der Ausgabeaufschlag bzw. nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten, wenn ab dem Jahr 2037 Auszahlungen an die Anleger wegfallen und die Immobilie mit einem 50 % niedrigeren Veräußerungsergebnis für die Anleger im Vergleich zum Mittleren Szenario verkauft wird. Die Abweichungen der weiteren Szenarien im Vergleich zum Mittleren Szenario liegen in jeweils 10 % niedrigeren (pessimistisch) bzw. 10 % höheren (optimistisch) laufenden Auszahlungen und Veräußerungsergebnissen für die Anleger. Prognosen sind jedoch kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft und sie werden mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.	

Was geschieht, wenn der PRIIP-Hersteller nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

	Der Ausfall der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Sie können aufgrund des Ausfalls der Investmentkommanditgesellschaft (AIF) einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.
--	---

Welche Kosten entstehen?

	Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.
Kosten im Zeitverlauf:	In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen die Kosten für einen beispielhaften Anlagebetrag über die Dauer der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:	Das Produkt entwickelt sich entsprechend der prognostizierten Entwicklung im mittleren Szenario € 10.000 werden als Anlagebetrag zzgl. des maximalen Ausgabeaufschlags von 5 % angelegt
---	---

Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer von rd. 20 Jahren zum 31.12.2046 aussteigen

Kosten insgesamt	5.563 €
Jährliche Auswirkungen der Kosten auf die IRR (*)	1,9 %

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,3 % vor Kosten und 4,4 % nach Kosten betragen. Unberücksichtigt ist Ihre persönliche steuerliche Situation. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der für die Szenarien anzugebenden durchschnittlichen Rendite pro Jahr. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		
Einstiegskosten	Einstiegskosten Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Anlagebetrages sowie Initialkosten während der Beitrittsphase von 9,67 %, die bereits im Preis enthalten sind, den Sie zahlen.	bis zu 1.467 €
Ausstiegskosten	Da eine Rückgabe der Fondsanteile ausgeschlossen ist, berechnen wir keine Ausstiegsgebühren für dieses Produkt.	0 €
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs-/ Betriebskosten	Über den Prognosezeitraum wird im mittleren Szenario mit Verwaltungskosten von durchschnittlich rd. 0,89 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts kalkuliert (**). Die Summe der laufenden Vergütungen kann jährlich insgesamt bis zu 1,16 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.	115 €
Transaktionskosten	Bis zu 6,28 % des erzielten Kaufpreises bei Ankauf und bis zu 4,76 % bei Verkauf von Vermögensgegenständen des AIF. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen zum Beginn und zum Ende der Fondslaufzeit kaufen bzw. verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, welcher oder ob ein Kaufpreis zum Ende der Fondslaufzeit realisiert werden kann.	80 €
Erfolgsgebühren	Erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	1 €

(**) Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um Kostenschätzungen. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien sowie Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer:
Die Laufzeit des AIF ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2046. Der AIF wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Anleger beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes (vgl. Verkaufsprospekt Abschnitt 15.2 Gesellschaftsvertrag, § 1 Ziffer 4 und 5). Eine Rücknahme von Anteilen durch den AIF oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über Anteile durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, jedoch aufgrund des Fehlens eines ausreichend organisierten Markts sehr eingeschränkt. Der Anleger trägt insoweit das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an die Anlegerbetreuung der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München, E-Mail: anlegerbetreuung@ilg-gruppe.de, wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten. Ferner sind Anleger berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Beteiligung die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., Berlin, anzurufen und ein Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München. Der Anleger erhält in der jeweils geltenden Fassung den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) zu dieser Kapitalanlage und evtl. Nachträge hierzu, das Basisinformationsblatt und den letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie weitere praktische Informationen zum AIF kostenlos in deutscher Sprache zu üblichen Geschäftszeiten auf einem dauerhaften Datenträger bei der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsanschrift Poccistraße 11 in 80336 München oder als PDF-Download auf der Internetseite der ILG.
