

FONDSBROSCHÜRE  
IMMOBILIEN-FONDS NR. 45



HALLSTADT  
NIENBURG  
CELLE



## VORWORT



Dr. Maximilian Lauerbach, Florian Lauerbach (v. l. n. r.)

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vorliegende Fondsbroschüre gibt Ihnen einen Überblick über den ILG Fonds Nr. 45. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einem Portfolio von drei langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien an zukunftsfähigen deutschen Standorten zu beteiligen.

Die ILG Gruppe ist seit mittlerweile 45 Jahren als Investor und Asset Manager mit Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien tätig. Seit unserer Gründung im Jahr 1980 haben wir 45 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment rd. € 660 Mio. Eigenkapital platziert. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien für private und institutionelle Investoren im Wert von rd. € 2,4 Mrd. bzw. über 900.000 m<sup>2</sup> an Handelsflächen in ganz Deutschland.

Der ILG Fonds Nr. 45 investiert in ein diversifiziertes Portfolio mit drei modernen Nahversorgungsimmobilien in Hallstadt bei Bamberg, Nienburg und Celle. Die Mietvertragsrestlaufzeit im Portfolio liegt bei rd. 11,7 Jahren. Die Gesamtmiete wird von acht unterschiedlichen, filialisierenden Einzelhändlern mit zeitlich variierenden Mietvertragsausläufen erwirtschaftet. Die Immobilien konnten durch die ILG in drei Einzeltransaktionen zum Teil Off-Market und zu Preisen unterhalb der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte erworben werden. Das Immobilien-Portfolio des ILG Fonds Nr. 45 weist somit aus Rendite-/Risiko-Sicht bemerkenswert positive Eigenschaften auf.

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 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. 45 ist der Verkaufsprospekt. Sie finden diesen sowie das Basisinformationsblatt (BIB) in deutscher Sprache in den Verkaufsunterlagen des Fonds oder zum Download unter [www.ilg-gruppe.de](http://www.ilg-gruppe.de).

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

München, den 15.09.2025

Ihre ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach



# Massak

ARD  
of 1100



# INHALT

1.	DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ALS KAPITALANLAGE .....	4
2.	ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980 – 2025 .....	6
3.	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....	8
4.	DIE ILG GRUPPE .....	16
4.1	Übersicht .....	16
4.2	Standorte der ILG Fondsimmobilien .....	18
5.	DER ILG FONDS NR. 45 .....	20
5.1	Nahversorgung in Deutschland .....	20
5.2	Strukturelle Vorteile der stationären Nahversorgung .....	21
5.3	Qualitätsmerkmale von Nahversorgungsimmobilien .....	22
5.4	Das Investitionsportfolio .....	26
5.4.1	Übersicht .....	26
5.4.2	Technische Angaben .....	27
5.4.3	Umfang der Ankaufsprüfung .....	28
5.5.	Die Objekte im Detail .....	29
5.5.1	Hallstadt bei Bamberg .....	29
5.5.2	Nienburg .....	34
5.5.3	Celle .....	40
6.	TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....	45
6.1	Beteiligungsstruktur .....	45
6.2	Kaufvertrag .....	46
7.	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE) .....	47
7.1	Finanz- und Investitionsplanung (Prognose) .....	47
7.2	Finanzierung .....	49
7.3	Prognoserechnung .....	50
7.4	Prognose eines möglichen Verkaufserlöses Ende des Jahres 2040 .....	55
7.5	Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose) .....	56
7.6	Sensitivitätsanalyse (Prognose) .....	58
8.	RISIKOHINWEISE .....	59
9.	BILD- UND KARTENNACHWEIS .....	62

# 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 der ILG sind:

## Hoher Anlegerschutz

Das KAGB setzt einheitliche Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung und die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds (auch: „geschlossene Investmentvermögen“). Eine unabhängige Verwahrstelle (bei der ILG 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 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 die Verminderung der Wahrscheinlichkeit eines Mietersausfalls. Beides trägt zur Stabilität der erzielten Mieterträge bei.

## Werthaltige Sachanlage

Immobilien sind eine werthaltige Sachanlage. Ihrem Kaufpreis steht 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 Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort 'Reparaturstau');
- den allgemeinen Umfelddaten, wie z.B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



ILG Fonds Nr. 42, Kaufland in Ingolstadt (nicht Gegenstand des Angebotes)

### Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis des Investitionsobjektes beeinflusst in hohem Maße die erzielbare Ausschüttung des Fonds. Aus diesem Grund wird jede Fondsimmoblie vor Ankauf durch einen öffentlich bestellten und unabhängigen Sachverständigen bewertet. Der 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 sich an der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank (EZB), ggf. unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen orientiert;
- 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 Immobilieneigentum 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 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 steu-erfreie 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 übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränk-ter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.



ILG Fonds Nr. 42, Seewinkel Center in Poing bei München (nicht Gegenstand des Angebotes)

## 2. ILG IMMOBILIENFONDS FÜR PRIVATANLEGER VON 1980-2025

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
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	verkauft
26	Hybrides Fachmarktzentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	verkauft
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	verkauft
28	Hybrides Fachmarktzentrum	Offenbach	92,0	39,0	1999	38.677	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	verkauft <sup>5)</sup>
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Hybrides Fachmarktzentrum 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>	verkauft
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 <sup>4)</sup>	verkauft
36	Hybrides Fachmarktzentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 <sup>4)</sup>	
37	Hybrides Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011	45.975 <sup>4)</sup>	
38	Hybrides Fachmarktzentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	2013 (Ü)	32.177 <sup>4)</sup>	
39	Hybrides Fachmarktzentrum	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	44,5	01.07.2019 (Ü)	21.479	
43	Nahversorgungszentren	Nahversorgungs- portfolio	47,6	29,2	2021/2022	14.045	
44	Nahversorgungszentrum	Wasserburg am Inn	31,6	19,5	2025 (Ü)	12.143	
<b>Gesamt</b>			<b>1.246,9</b>	<b>665,2</b>		<b>731.337</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 (nicht Gegenstand des Angebotes)

## 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 (nicht Gegenstand des Angebotes)

**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. 42, SteinCenter in Freising (nicht Gegenstand des Angebotes)

**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.“

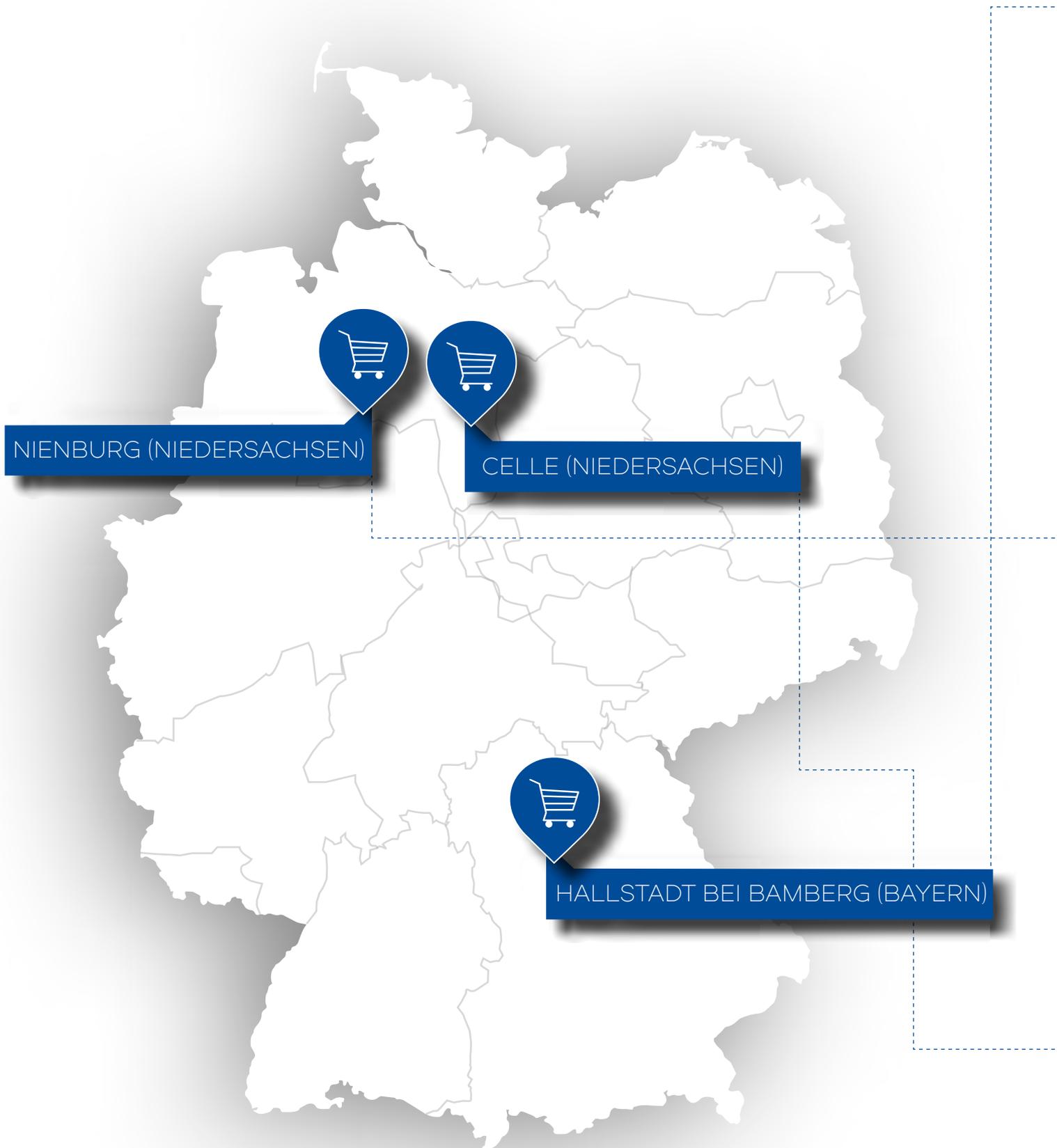
**Frankfurter Allgemeine Zeitung**

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

**Die Welt**

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK





Luftbild von Hallstadt bei Bamberg mit Kennzeichnung des Objektstandortes



Luftbild von Nienburg mit Kennzeichnung des Objektstandortes



Luftbild von Celle mit Kennzeichnung des Objektstandortes

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Nahversorgungsimmoblie mit EDEKA und DM Drogerie in Hallstadt bei Bamberg - Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 45

#### Eckdaten des Beteiligungsangebotes

Investitionsstrategie	Erwerb eines diversifizierten Portfolios mit drei modernen und langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobliien an zukunftsfähigen deutschen Standorten
Investitionsobjekte / Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsimmoblie in Hallstadt bei Bamberg, 2023</li> <li>- Nahversorgungszentrum in Nienburg, 2019</li> <li>- Nahversorgungsimmoblie in Celle, 2008, 2010, 2024 &amp; 2025*</li> </ul>
Ankermieter	EDEKA, ALDI Nord, PENNY, DM Drogerie, ROSSMANN Drogerie
Mietverträge Einzelhandel	8 indexierte langfristige Mietverträge
Mietvertragsrestlaufzeit	11,7 Jahre (auf Portfolioebene, gewichtet mit Jahresnettomiete, ab 01.01.2026)
Fläche	Grundstücksfläche: rd. 31.345 m <sup>2</sup> Mietfläche: rd. 9.708 m <sup>2</sup>
Stellplätze	rd. 395
Miete pro Jahr	€ 1.398.916
Gesamtinvestition	€ 26.993.750
Eigenkapital	€ 14.792.000
Ausschüttung p.a.	4,75 % bis 31.12.2035 5,00 % ab dem 01.01.2037 1,50 % in 2036
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Kapitalverwaltung	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Einkunftsart	Vermietung & Verpachtung, Kapitalvermögen

\* Baujahre 2008 und 2010, Mietflächenrevitalisierungen in 2024 & 2025

#### Nahversorgungsimmobliien als Anlageklasse

Handelsimmobliien mit Fokus auf Angebote des täglichen Bedarfs gelten als stabile Investitionsgegenstände, u.a. da die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs auch in konjunkturell schwachen Phasen stabil ist. Sie ist zudem vom Online-Handel weitgehend unbeeinflusst.

Handelsimmobliien 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. Das restriktive deutsche Baurecht beschränkt großflächige Neuprojektentwicklungen. Hohe Neubaukosten amortisieren sich für Immobilienentwickler heutzutage zudem nur bei Ansatz sehr hoher Mieten. Dies schützt Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort.

Im Ergebnis erwirtschaften Handelsimmobliien für Investoren bei plangemäßigem Verlauf attraktive und stabile Ausschüttungsrenditen. Weitere Ertragspotenziale lassen sich durch ein professionelles Immobilienmanagement realisieren.



Nahversorgungszentrum mit ALDI Nord, ROSSMANN, FUTTERHAUS und TEDI in Nienburg - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45

### Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 45 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 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

Der ILG Fonds Nr. 45 investiert in ein diversifiziertes Portfolio an drei langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien in Hallstadt bei Bamberg, Nienburg und Celle. Hierfür sammelt der Fonds von Anlegern Kapital in Höhe von € 14.790.000 zuzüglich bis zu 5 % Agio ein.

Der Erwerb der Immobilien erfolgt nicht unmittelbar, sondern über eine Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekte 45 GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“), an welcher die Fonds KG mit rd. 89,9% ab dem 31.12.2025 beteiligt sein wird. Die ILG Holding GmbH bleibt mit dem verbleibenden Anteil von 10,1 % dauerhaft co-investiert.

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

### Struktur des ILG Fonds Nr. 45



### Das Investitionsportfolio

Der ILG Fonds Nr. 45 beteiligt sich an einem diversifizierten Portfolio mit drei modernen und langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien in Hallstadt bei Bamberg, Nienburg und Celle.

Die Mietvertragsrestlaufzeit im Portfolio liegt bei rd. 11,7 Jahren (gewichtet mit der Jahresnettomiete, ab 01.01.2026). Die Gesamtmiete wird von acht unterschiedlichen, filialisierenden Einzelhändlern mit zeitlich teilweise variierenden Mietvertragsausläufen erwirtschaftet.

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Nahversorgungsimmoblie mit PENNY und KIK in Celle - Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 45

Die Immobilien konnten durch die ILG in drei Einzeltransaktionen zum Teil Off-Market und zu Preisen unterhalb der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte erworben werden. Das Immobilien-Portfolio des ILG Fonds Nr. 45 weist somit aus Rendite-/Risiko-Sicht bemerkenswert positive Eigenschaften auf.

#### **Hallstadt bei Bamberg**

In 2023 eröffnete, neuwertige Nahversorgungsimmobilie mit einem EDEKA-Vollsortimentsmarkt und einem DM Drogeriemarkt. Das Objekt befindet sich in Agglomeration mit einem in 2025 in modernisierter Form wiedereröffneten LIDL-Discounter (nicht Teil des ILG Fonds Nr. 45) und bildet den Nahversorgungsschwerpunkt in Hallstadt. Hallstadt grenzt unmittelbar an den Norden Bambergs an und profitiert von dessen Strahlkraft als wirtschaftlichem und kulturellem Zentrum in der Metropolregion Nürnberg.

#### **Nienburg**

In 2019 erbaute, neuwertige Nahversorgungsimmobilie mit ALDI Nord, ROSSMANN Drogerie, TEDI Non-Food-Discounter sowie einem FUTTERHAUS Fachhandel für Tiernahrung und -zubehör. Das Objekt mit idealtypischem

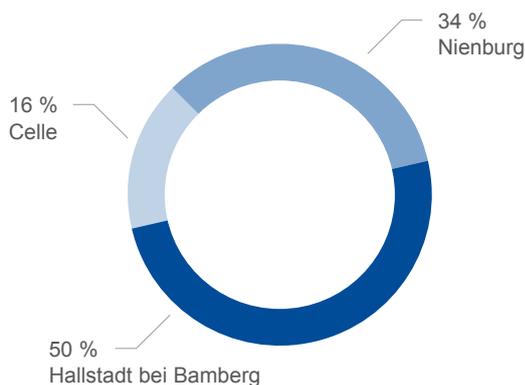
nahversorgungsorientierten Mieterbesatz befindet sich in gut integrierter Lage der großen Kreisstadt Nienburg.

#### **Celle**

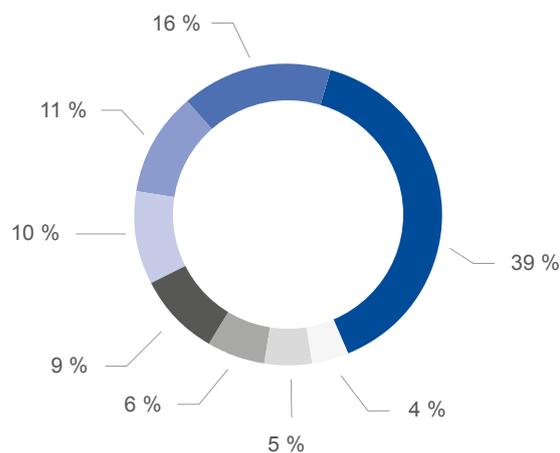
In 2008 und 2010 erbaute Nahversorgungsimmobilie mit einem 2024 eröffneten PENNY Lebensmitteldiscounter sowie einem in 2025 eröffneten KIK Textildiscounter. Das Objekt befindet sich in einer bedeutenden Einzelhandelsagglomeration und liegt bestens sichtbar an der hochfrequentierten Kreuzungslage der Bundesstraße 3 / Hohe Wende im Norden der großen Kreisstadt Celle.

## Vermietungsstruktur Portfolioebene

Objektanteil an Gesamtmiete in %



Mietanteil je Mieter in %



### Kaufpreis / Wertgutachten

Der für den Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsobjekte 45 GmbH & Co. KG herangezogene Immobilienwert liegt bei rd. € 22,98 Mio. (100 %) bzw. dem 16,43-fachen der Jahresnettomiete.

Die für alle Objekte eingeholten Wertgutachten einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermitteln zu den Wertermittlungsstichtagen 29.07.2025 (Hallstadt) und 31.07.2025 (Nienburg & Celle) einen kumulierten Verkehrs- bzw. Marktwert von in Summe € 24,17 Mio., was dem 17,28-fachen der Jahresnettomiete entspricht.

### Beteiligungshöhe und Abwicklung

Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000. 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.

### Erbschaft- bzw. schenkungsteuerlicher Wert (Prognose)

Der erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2026 beträgt plangemäß rund 59,31 % der Beteiligungssumme.

### Ausschüttung

Die Anleger erhalten ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum Jahr 2035 prognosegemäß eine Ausschüttung von 4,75 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2036 eine Ausschüttung von 1,50 % p.a. vorgesehen. Ab dem 01.01.2037 bis zum Jahr 2040 wird eine Ausschüttung von 5,00 % prognostiziert.

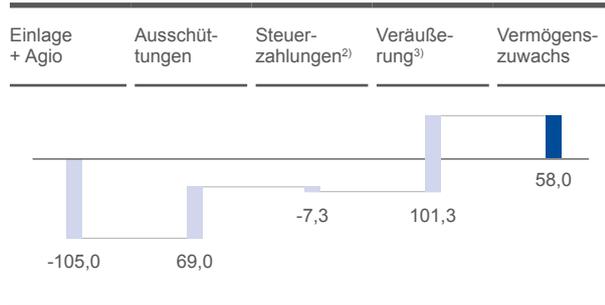
Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

### 3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

#### Steuerliche Ergebnisse

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

#### Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2026 – 2040 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€ 100 (zzgl. 5% Agio)<sup>1)</sup>



1) Beitritt 31.12.2025.  
2) Angenommener persönlicher Steuersatz 30%.  
3) Basis-Szenario.  
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

#### 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 45 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment rd. € 660 Mio. Eigenkapital platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von rd. € 2,4 Mrd. bzw. über 900.000 m<sup>2</sup> an Handelsflächen in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

#### Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 45 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 im Prognoseszenario entfallenden Investitionskosten belaufen sich auf € 26.993.750. Diese werden mit 57,5 % Eigenmitteln (€ 14.792.000 Gesellschaftskapital zzgl. € 739.500 Agio) und mit 42,5 % anteiligen Fremdmitteln (€ 11.462.250) finanziert.

#### Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2025 (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und anteilig Objekt KG)	T€	in % der Gesamtkosten
<b>Mittelverwendung</b>		
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	23.290	86,3
Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)	1.793	6,6
Finanzierungskosten	1.277	4,7
Laufende Ausgaben	140	0,5
Liquiditätsreserve	495	1,8
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>26.994</b>	<b>100,0</b>
<b>Finanzierung</b>		
Gesellschaftskapital	14.792	54,8
Abwicklungsgebühr/Agio	740	2,7
Fremdkapital	11.462	42,5
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>26.994</b>	<b>100,0</b>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

## Sicherheit durch

✓	<b>Systemrelevante Assetklasse</b>	Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebensmitteln zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Mit einem Umsatzanteil von rd. 97,5 % (2024) findet der Handel mit Lebensmitteln vornehmlich stationär statt.
✓	<b>Attraktives und diversifiziertes Immobilienportfolio</b>	Der Fonds beteiligt sich an einem Portfolio mit drei modernen und langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobiliien an zukunftsfähigen Standorten in Hallstadt bei Bamberg, Nienburg und Celle. Die Gesamtmiete wird von acht verschiedenen Einzelhändlern mit zeitlich teilweise variierenden Mietvertragsausläufen erwirtschaftet.
✓	<b>Langfristige Vermietung zu nachhaltigen Mieten</b>	Die Mietvertragsrestlaufzeit im Portfolio liegt zum 01.01.2026 bei rd. 11,7 Jahren (gewichtet mit der Jahresnettomiete). Das Mietniveau im Portfolio liegt bei moderaten € 12,01 pro m <sup>2</sup> und Monat.
✓	<b>Attraktiver Mietermix</b>	Jedes Objekt verfügt über einen nahversorgungsorientierten Mieterbesatz mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich. Die beiden größten Mieter EDEKA in Hallstadt bei Bamberg und ALDI Nord in Nienburg verfügen über Mietverträge bis 2041 bzw. 2040. Bei allen Mietern handelt es sich um filialisierende, renommierte Einzelhändler.
✓	<b>Objektqualität und -alter</b>	Die Objekte in Hallstadt bei Bamberg und Nienburg wurden in den Jahren 2023 bzw. 2019 erbaut und befinden sich in einem neuwertigen Zustand. Die Immobilie in Celle wurde 2008 und 2010 erbaut und im Zuge von Neuvermietungen in den Jahren 2024 und 2025 revitalisiert. Alle Gebäude und die technischen Anlagen befinden sich gemäß den mit der technischen Ankaufsprüfung beauftragten Sachverständigen in einem guten und gepflegten Zustand.
✓	<b>Kaufpreis des Immobilienportfolios unterhalb des gutachterlichen Marktwertes</b>	Die Immobilien konnten durch die ILG in drei Einzeltransaktionen zum Teil Off-Market erworben werden. Der Kaufpreis des Immobilienportfolios liegt unterhalb des kumulierten gutachterlich ermittelten Marktwertes. Der durchschnittliche Ankaufsfaktor liegt beim 16,43-fachen der kumulierten Jahresnettomiete. Der gutachterlich ermittelte durchschnittliche Ankaufsfaktor liegt mit dem 17,28-fachen der kumulierten Jahresnettomiete darüber.
✓	<b>Günstiges Finanzierungsverhältnis</b>	Rund 58 % der Investition werden über Eigenkapital und rund 42 % über Fremdkapital finanziert. Die Restverschuldung Ende 2035 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen liegt bei Faktor 7,86-fach.
✓	<b>Solide Finanzierung</b>	Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wurde bzw. wird 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>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 familiengeführte ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie ist spezialisiert auf Einzelhandelsimmobilien und zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland.

## 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 Fondsanbietern in Deutschland. Seit ihrer Gründung hat die ILG 45 Fonds für Privatanleger und 4 institutionelle Fonds aufgelegt. Die ILG verwaltet derzeit Immobilien im Wert von rund € 2,4 Mrd. (sog. Assets under Management). Die ILG verfügt über eine hervorragende Leistungsbilanz. 29 Fonds für Privatanleger wurden nach erfolgter Veräußerung der Immobilien mit folgenden Ergebnissen aufgelöst:

- Die durchschnittlich generierte jährliche Nachsteuerrendite über alle aufgelösten ILG Fonds liegt bei rd. 8,39 % p.a. (Die Nachsteuerrendite gibt die Verzinsung des jeweils in der Kapitalanlage gebunden Kapitals p.a. im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum an, Betrachtung mit Spitzensteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer).
- Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss liegt bei rd. 173,8 % des investierten Eigenkapitals.
- Der durchschnittliche Vermögenszuwachs liegt bei rd. 68,9 % auf das investierte Eigenkapital.

#### Frühere Wertentwicklungen anderer ILG Fonds sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des ILG Fonds Nr. 45.

Im laufenden Fondsmanagement befinden sich 4 Fonds für institutionelle Investoren sowie 16 Fonds für Privatanleger. Die laufenden ILG Fonds für Privatanleger schütteten seit ihrer jeweiligen Vollplatzierung bis zum 31.12.2024 durchschnittlich rd. 5,23 % p.a. auf das investierte Eigenkapital aus. In der Firmengeschichte der ILG Gruppe wurde noch kein Fonds rückabgewickelt.

#### Umfangreiche Erfahrung mit Einzelhandelsinvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG ist auf Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert. In diesem Segment verfügt sie über eine umfassende Immobilien-Kompetenz und ein weit-

reichendes 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 € 1 Mrd. 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 € 1,3 Mrd. Eigenkapital beteiligt, davon rd. € 660 Mio. in Publikumsfonds. Die Quote der Wiederzeichner bei der ILG ist hoch.

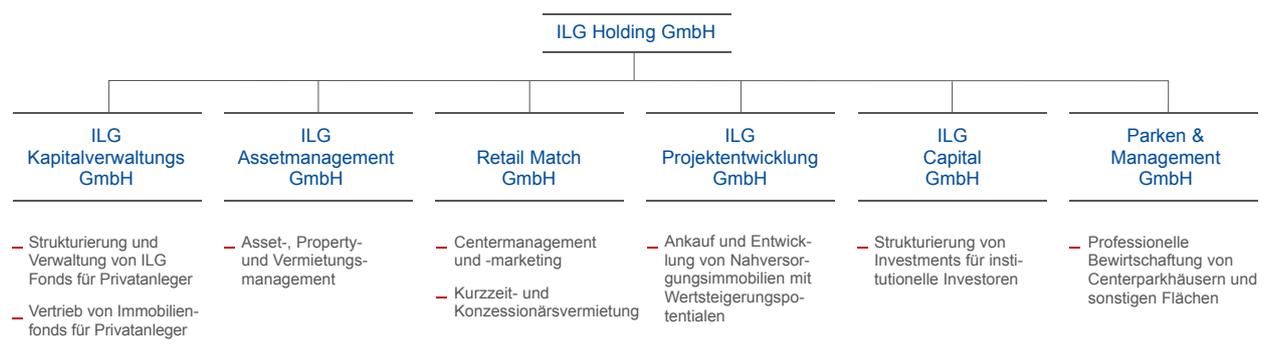
#### Erfahrener Partner im Asset Management

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. 900.000 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 %.

#### Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Die ILG-Gruppe erbringt 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, das Ertragspotenzial einer Immobilie bestmöglich zu erschließen und das Risiko von Fehlentwicklungen konsequent zu steuern.

#### Unternehmensstruktur



49

AUFGELEGTE FONDS

11.000

BETREUTE INVESTOREN

45 JAHRE

ERFAHRUNG MIT  
IMMOBILIEN-INVESTMENTS

8,39 %

Ø JÄHRLICHE NACHSTEUERRENDITE  
ÜBER ALLE AUFGELÖSTEN FONDS

€ 2,4 MRD

ASSETS UNDER MANAGEMENT

ÜBER € 1,3 MRD

PLATZIERTES EIGENKAPITAL<sup>1</sup>

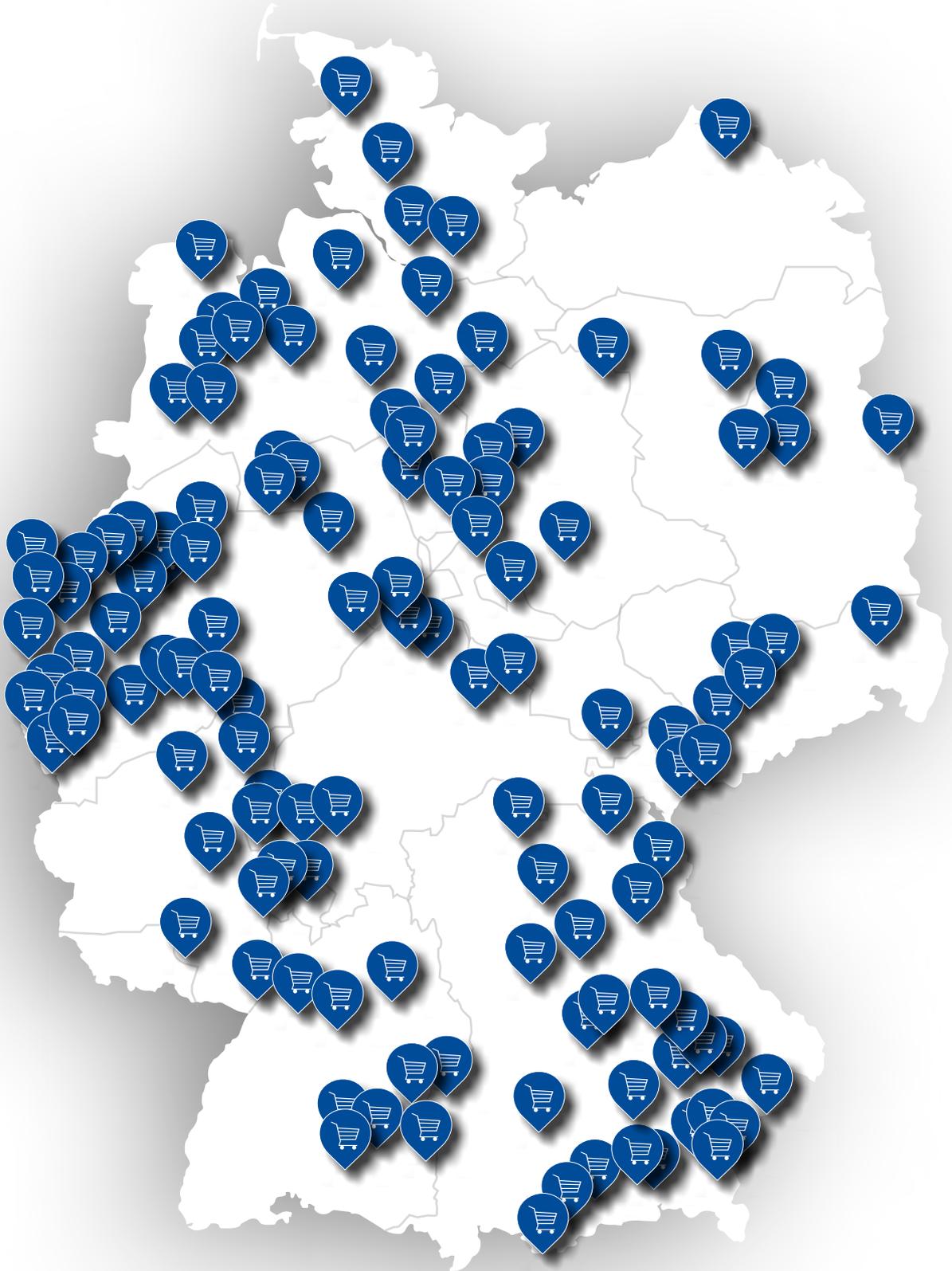
900.000 M<sup>2</sup>

VERWALTETE FLÄCHEN

<sup>1</sup> Inklusive institutioneller ILG Fonds

## 4. DIE ILG GRUPPE

### 4.2 STANDORTE DER ILG FONDSIMMOBILIEN\*



\* Fondsimmobilien institutioneller Fonds und Publikumsfonds der ILG-Gruppe



## 5. DER ILG FONDS NR. 45

### 5.1 NAHVERSORGUNG IN DEUTSCHLAND

#### Krisen- und Konjunkturresilienz

Nahversorgung bezeichnet die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes (Lebensmittel, Drogeriewaren, Gesundheits- und soziale Dienstleistungen) im nahen Wohnumfeld. Der Lebensmitteleinzelhandel stellt dabei den größten Teil der Nahversorgung dar.

Der Lebensmitteleinzelhandel zeichnet sich seit jeher durch eine besondere Stabilität aus. Wesentliche Grundlagen dieser Stabilität sind das anhaltend hohe Beschäftigungsniveau und die in Deutschland vorhandenen sozialen Sicherungssysteme. Sie gewährleisten eine weitgehend konjunkturunabhängige und stabile Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes.

Der Lebensmitteleinzelhandel verzeichnet seit Jahren wachsende Umsatzzahlen. Die Corona-Pandemie brachte der Branche in den Jahren von 2019 bis 2023 eine Sonderkonjunktur. Lebensmittelhändler stellten während der öffentlichen

Schließungen die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicher. Sie waren während der Corona-Pandemie durchgehend geöffnet. Auch in Zeiten hoher Inflationsraten profitiert der nahversorgungsorientierte Einzelhandel, da er Preissteigerungen vergleichsweise unbeschadet an die Verbraucher\*innen weiterzugeben im Stande ist.

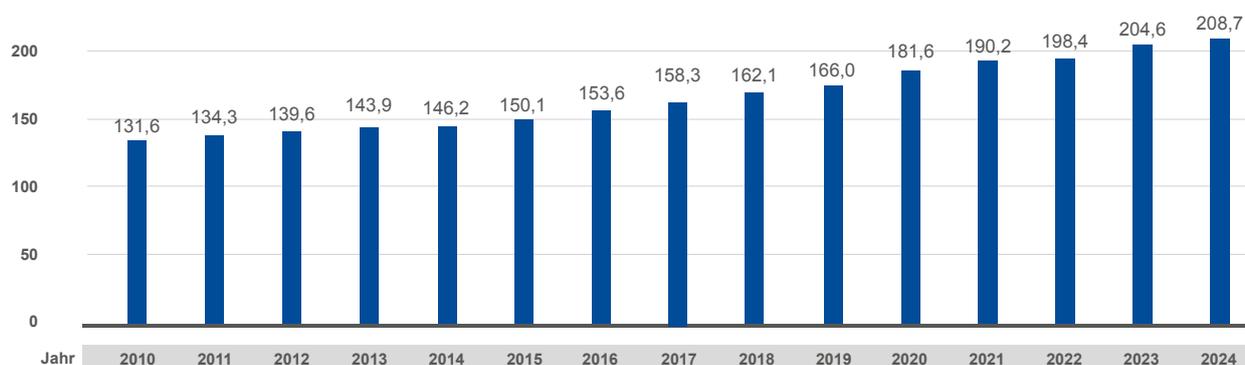
#### Geringe Betroffenheit von E-Commerce

Der Handel mit Lebensmitteln ist vom E-Commerce weitestgehend unbeeinflusst und findet vornehmlich stationär statt. Dies hat strukturelle Ursachen (vgl. Abschnitt 5.2) und änderte sich auch durch die Corona-Pandemie nicht.

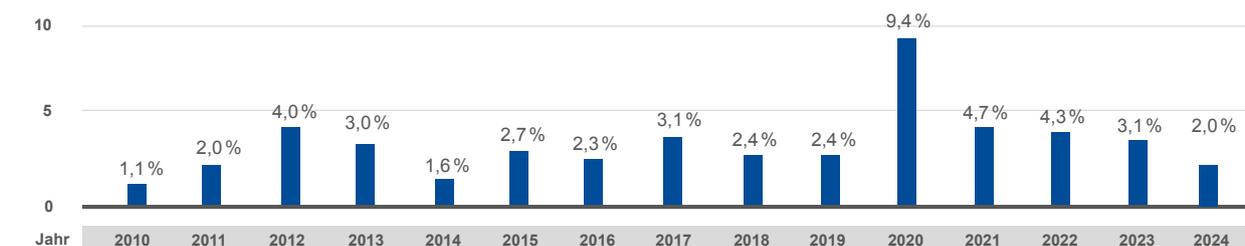
Der stationär, d.h. in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil lag im Jahr 2024 bei rd. 97,5 %. Dieser Anteil hat sich in den vergangenen Jahren moderat entwickelt. Im Jahr 2021 lag der Online-Anteil am gesamten Lebensmitteleinzelhandel bei rd. 2,2 % (vgl. Abschnitt 5.2).

#### Nettoumsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland 2010 bis 2024

Nettoumsatz in € Mrd.



#### Entwicklung Nettoumsatz gegenüber Vorjahr in %



Quelle: EHI Retail Institute, eigene Berechnungen.

## 5.2 STRUKTURELLE VORTEILE DER STATIONÄREN NAHVERSORGUNG

Der Großteil der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wird in stationären Geschäften erwirtschaftet. E-Commerce spielt im Lebensmitteleinzelhandel dagegen eine untergeordnete Rolle. Dies hat strukturelle Gründe:

### Gute Erreichbarkeit

Kurze Wege zum örtlichen Nahversorger sowie dessen in der Regel gute verkehrstechnische Anbindung ermöglichen eine bequeme und zeitnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

### Erlebbarer Einkauf

Der Einkauf im Geschäft bietet die Möglichkeit zur haptischen Wahrnehmung der Angebote und macht Frische erlebbar.

### Marktverteidigende Margenstruktur

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel zeichnet sich seit jeher durch eine hohe Wettbewerbsintensität und daraus resultierend geringe Margen aus. In einer Branche mit niedrigen Margen sind die Kosten oftmals der Schlüssel zur Sicherstellung der Preisakzeptanz der Kundinnen und Kunden. Digitale Konzepte im Lebensmittelhandel haben aufgrund hoher Investitionen in Technologie, Robotik und Logistik höhere Abschreibungen zu verzeichnen als ihre stationäre Konkurrenz. Übersteigen diese die Kostenvorteile aufgrund gesparter Mieten und Personal für die Bewirtschaftung stationärer Geschäfte, sind digitale Lebensmitteleinzelhändler weniger profitabel als ihre klassische, stationäre Konkurrenz. Ihre Verbreitung und ihr langfristig erfolgreicher Betrieb werden entsprechend erschwert.

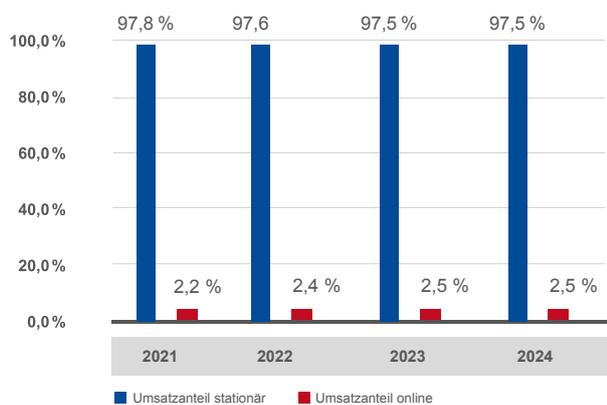


EDEKA Freising – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 42 (nicht Gegenstand des Angebotes)

### Hohe Innovationskraft deutscher Einzelhändler

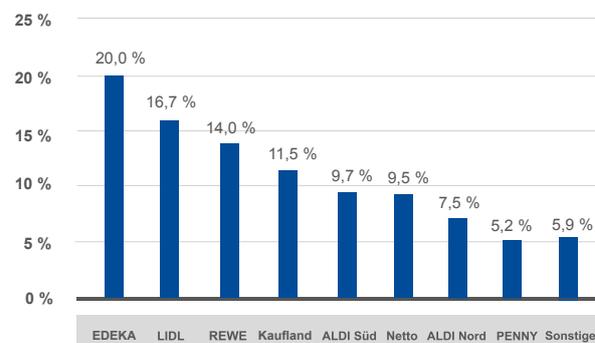
Veränderte Kundenbedürfnisse erwiesen sich in der Vergangenheit als Treiber der Innovationskraft des deutschen Lebensmitteleinzelhandels. Der Handel konnte der aktuellen Kundennachfrage (bspw. in Folge der demographischen Entwicklung, der Verbreitung vegetarischer/vegane Ernährung oder in Zeiten hoher Inflation) durch die Anpassung von Warensortimenten und Ladenkonzepten stets entsprechen. Die erzielten Gewinne wurden zudem konsequent in die Modernisierung von Ladenflächen und operative Optimierungen (insbesondere der Einkaufs-, Logistik- und IT-Infrastruktur) investiert.

Entwicklung des Online-Anteils im Lebensmitteleinzelhandel Deutschland 2021 bis 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland

Marktanteile der Lebensmittelhändler in Deutschland 2023



Quelle: Handelsverband Deutschland

## 5. DER ILG FONDS NR. 45

### 5.3 QUALITÄTSMERKMALE VON NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN



#### Bonitätsstarke Ankermieter

Die Ankermieter aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel verfügen in der Regel über eine gute Bonität und erhebliche Substanz. Die bekannten Handelskonzepte EDEKA, LIDL, REWE, Kaufland, ALDI Süd und Aldi Nord, Netto und PENNY verfügen in Summe über einen Marktanteil von über 94 % im Jahr 2023.



#### Stabiles Geschäftsmodell

Die Nahversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, zeichnet sich durch eine besondere, konjunkturunabhängige Stabilität aus. Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel wachsen seit Jahren. Der stationär in den Läden erwirtschaftete Umsatzanteil lag im Jahr 2024 bei rd. 97,5 %.



#### Positive Mietentwicklung

Die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel steigen. In 2023 lag die Durchschnittsmiete in diesem Segment bei € 16,90 pro m<sup>2</sup> und Monat.



#### Langfristige Mietverträge

Die großen filialisierenden Händler sichern sich gute Standorte dauerhaft. Die Mietverträge werden in der Regel mit einer langen Festlaufzeit abgeschlossen; die Indexierung der Mietzahlungen bietet einen teilweisen Schutz vor Inflation.



#### Hohe Investitionen der Mieter

Mieter aus dem Nahversorgungsbereich tätigen hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche. Teilweise wird der Mietgegenstand zudem durch einen selbstständigen Kaufmann bewirtschaftet.



#### Standortkontinuität der Mieter

Mieter aus dem Nahversorgungsbereich halten in der Regel lange an einem Standort fest. Mit einer zunehmenden Verweildauer steigt ihr Bekanntheitsgrad im Einzugsgebiet und festigt sich die Kundenbeziehung.



#### Schutz vor Konkurrenzobjekten

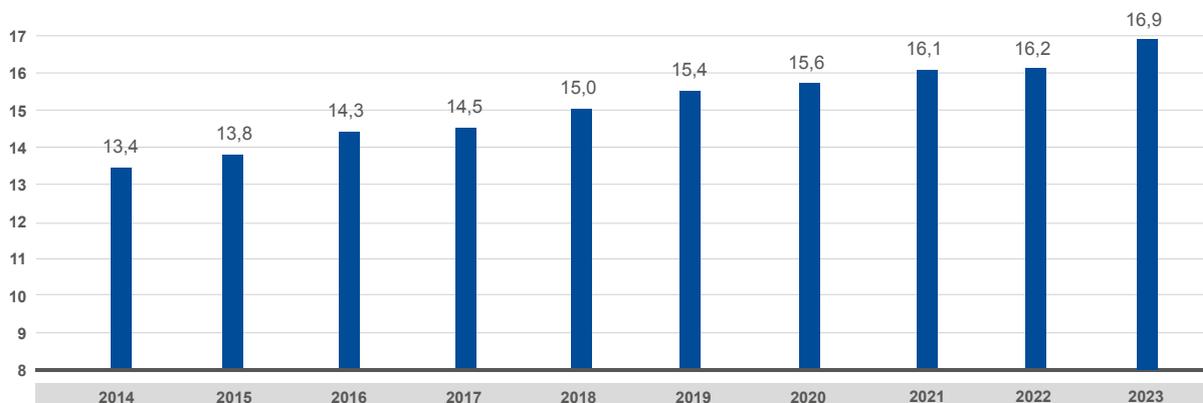
Das restriktive deutsche Baurecht für Einzelhandelsimmobilien mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr beschränkt vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Dies schützt großflächige Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort.



#### Liquider Investmentmarkt

Das hohe Transaktionsvolumen und die anhaltende Nachfrage machen Nahversorgungsimmobilien zu einem gut und flexibel handelbaren Vermögensgegenstand. Das Transaktionsvolumen im Bereich Einzelhandel lag im Zeitraum 2012 bis 2024 bei durchschnittlich rd. € 10,32 Mrd. pro Jahr (Quelle: CBRE).

Mieten im Lebensmitteleinzelhandel Deutschland in € pro m<sup>2</sup> und Monat



Quelle: Property Market Analysis (PMA), 2024

94 %

ANTEIL VON EDEKA, LIDL, REWE,  
KAUFLAND, ALDI, NETTO UND  
PENNY AM UMSATZ ALLER  
LEBENSMITTELEINZELHÄNDLER  
IN DEUTSCHLAND 2023

€ 16,90

DURCHSCHNITTSMIETE  
PRO M<sup>2</sup> UND MONAT  
IM LEBENSMITTEL-  
EINZELHANDEL IN 2023

97,5 %

ANTEIL DES STATIONÄREN  
LEBENSMITTELEINZELHANDELS  
AM GESAMTUMSATZ IN 2024

€ 10,37 MRD.

DURCHSCHNITTLICHES JÄHRLICHES  
TRANSAKTIONSVOLUMEN IM BEREICH  
EINZELHANDEL VON 2012 BIS 2024

3,2 %

DURCHSCHNITTLICHES  
JÄHRLICHES UMSATZWACHSTUM  
IM LEBENSMITTELEINZEL-  
HANDEL VON 2010 BIS 2024

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



Nahversorgungsimmobilie mit EDEKA und DM Drogerie in Hallstadt bei Bamberg - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45



## 5. DER ILG FONDS NR. 45

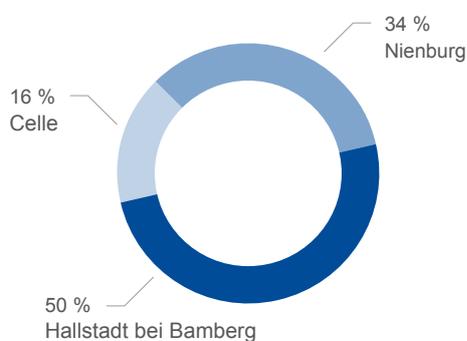
### 5.4 DAS INVESTITIONSPORTFOLIO

#### 5.4.1 Übersicht

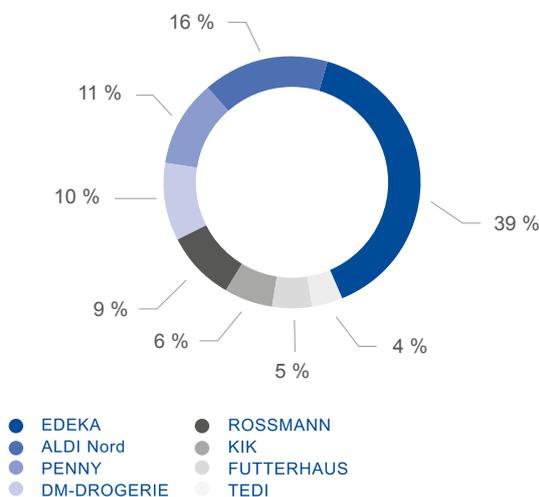
Standorte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gundelsheimer Straße 3-5 in 96103 Hallstadt bei Bamberg, Bayern</li> <li>- Hohe Wende 3 in 29223 Celle, Niedersachsen</li> <li>- Ziegelkampstraße 30 in 31582 Nienburg, Niedersachsen</li> </ul>
Objekttyp:	3 x Nahversorgungsimmobilie
Mieter Einzelhandel	EDEKA, ALDI Nord, PENNY, DM Drogerie, ROSSMANN, KIK, FUTTERHAUS, TEDI
Jahresnettomiete	€ 1.398.916
Kaufpreis (100 %)	€ 22.980.000
Verkehrs- bzw. Marktwert	€ 24.170.000
Kaufpreisfaktor	16,43-fache der Jahresnettomiete (rd. 6,1 % Ankaufsrendite)
Verkehrs- bzw. Marktwertfaktor	17,28-fache der Jahresnettomiete
Grundstücksgröße	rd. 31.345 m <sup>2</sup>
Mietfläche	rd. 9.708 m <sup>2</sup>
Ø Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	€ 12,01
Vermietungsstand	100 %
Stellplätze	rd. 395
Mietvertragsrestlaufzeit	rd. 11,70 Jahre (gewichtet mit Jahresnettomiete; gerechnet ab 01.01.2026)
Investitionsbegründung	<p>Portfolio aus drei Nahversorgungsimmobilien mit attraktivem Rendite-/Risikoprofil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobilien in neuwertigem (Hallstadt bei Bamberg &amp; Nienburg) bzw. jüngst modernisierten (Celle) Zustand an nachhaltigen deutschen Standorten</li> <li>- Renommierete Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen</li> <li>- Risikodiversifikation durch drei Objekte mit acht unterschiedlichen Mietern und zeitlich variierenden Festlaufzeiten</li> <li>- Realisierter Portfolio-Kaufpreis unterhalb des Markt- bzw. Verkehrswertes</li> </ul>

#### Vermietungsstruktur Portfolioebene

Objektanteil an Gesamtmiete in %



Mietanteil je Mieter in %



## 5.4.2 Technische Angaben

	Hallstadt	Nienburg	Celle
<b>Baujahr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2023 (Neubau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2019 (Neubau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2008/2010 (Neubau)</li> <li>- 2024 (Revitalisierung PENNY)</li> <li>- 2025 (Revitalisierung KIK)</li> </ul>
<b>Außenanlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen und Wege: asphaltiert</li> <li>- Parkplatz: gepflastert</li> <li>- Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem Parkplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen und Wege: gepflastert</li> <li>- Parkplatz: gepflastert</li> <li>- Tlw. Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen und tlw. auf dem Parkplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen und Wege: gepflastert</li> <li>- Parkplatz: gepflastert</li> <li>- Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem Parkplatz</li> </ul>
<b>Tragwerk / Wände</b>	Stahlbeton, massives Mauerwerk	Stahlbeton, massives Mauerwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PENNY: Stahlbeton, massives Mauerwerk</li> <li>- KIK: Stahlskelettbau</li> </ul>
<b>Bodenplatte</b>	Stahlbeton	Stahlbeton	Stahlbeton
<b>Tiefgarage</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Anzahl Gebäude</b>	2	1	2
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	1	1	1
<b>Fassade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EDEKA: Putzfassade mit tlw. Fassadenbegrünung, Eingangsportal großflächig verglast, tlw. Verkleidung mit Fassadenpaneelen aus Holz</li> <li>- DM: Putzfassade, Eingangsportal verglast, tlw. Verkleidung mit dunklen Fassadenpaneelen aus Aluminium</li> </ul>	Klinkerfassade an kundengerichteter Vorderseite, rückwärtig Putzfassade, Eingangsfronten der Mieter großflächig verglast	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PENNY: Putzfassade, Eingangsportal verkleidet mit Fassadenpaneelen aus Holz</li> <li>- KIK: Fassade durchgängig mit dunklen Fassadenplatten aus Aluminium verkleidet</li> </ul>
<b>Heizung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EDEKA: Wärmerückgewinnung aus Kälteanlagen in Verbindung mit PV-Anlage</li> <li>- DM: Wärmepumpe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ALDI Nord: Verbund-Gewer- bekälte-System (CO2-Integralanlage) in Verbindung mit PV-Anlage</li> <li>- ROSSMANN: Wärmepumpen zur Beheizung und Klimatisierung</li> <li>- FUTTERHAUS / TEDI: zwei separate, baugleiche Gas-Heizungsanlagen</li> </ul>	Gas
<b>Dach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EDEKA: Flachdach, Folienabdichtung, tlw. extensiv begrünt</li> <li>- DM: Flachdach, Folienabdichtung, extensiv begrünt</li> </ul>	Flachdach aus Trapezblech, Folienabdichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PENNY: Flachdach, Bitumenabdichtung</li> <li>- KIK: Flachdach, Folienabdichtung</li> </ul>
<b>Dachkonstruktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EDEKA: Leimholzbinder</li> <li>- DM: Nagelplattenbinder</li> </ul>	Stahlbetonbinder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PENNY: Nagelplattenbinder</li> <li>- KIK: Stahlfachwerkträger</li> </ul>
<b>Dachnutzung für Photovoltaik</b>	Ja (Dach EDEKA)	Ja (gesamtes Dach)	Ja (Dach PENNY)
<b>Ladesäulen für E-Fahrzeuge</b>	Ladepunkte für E-Bikes realisiert, Ladepunkte für E-Autos geplant	Ladepunkte für E-Autos geplant	Ladepunkte für E-Autos geplant
<b>Gewährleistung</b>	Allgemeine Gewährleistung laufend bis 2028, Gewährleistung Dach bis 2033	Allgemeine Gewährleistung abgelaufen	Allgemeine Gewährleistung abgelaufen / Gewährleistung für Revitalisierung KIK bis 2030



Nahversorgungszentrum in Nienburg - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45

### 5.4.3 Umfang der Ankaufsprüfung

Der Ankauf jeder Immobilie des ILG Fonds Nr. 45 wurde im Rahmen einer umfangreichen Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durch die ILG-Gruppe im I. bis III. Quartal 2025 unter Einbindung renommierter externer Sachverständiger und Gutachter intensiv geprüft und bewertet. Die Erkenntnisse dieser Ankaufsprüfungen wurden aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der ILG mit Einzelhandelsimmobilieninvestitionen bewertet und weitestmöglich wirtschaftlich und kaufvertraglich adressiert. Die vorgenommenen Prüfungshandlungen bezogen sich insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- Grundstückssituation, Erschließung, Baurecht und Bauverträge
  - Technischer Gebäudezustand inkl. Bewertung aktueller und zukünftiger Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernisse
  - Mietverträge inkl. Bewertung der Umlagefähigkeit von Neben- und Betriebskosten
  - Bestehende Objektverträge (Versicherungen, Dienstleistungs- und Wartungsverträge)
  - Steuerliche Situation, insbesondere bzgl. Umsatzsteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer
  - Vollständigkeit der verkäuferseitig vorgelegten Objekt- und Grundstücksdokumentation
  - Standort-, Markt- und Wettbewerbssituation
  - Nachhaltigkeit der individuellen Mietniveaus
  - Plausibilisierung des Kaufpreises mittels Markt- bzw. Verkehrswertermittlung
- In den folgenden Abschnitten werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Ankaufsprüfung wiedergegeben. Die Ausführungen basieren auf eigenen Recherchen und auf den folgenden Berichten der eingebundenen externen Sachverständigen und Gutachter:
- Wertgutachten (Ankaufsgutachten) von Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
  - Standort- und Marktanalysen der bulwiengesa AG
  - Technische Due Diligence-Berichte der Schuster Real Estate Consultants GmbH (Hallstadt und Celle) bzw. der Gleeds Deutschland GmbH (Nienburg)
  - Rechtliche und steuerliche Due Diligence-Berichte der Hoffmann Liebs Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB (Hallstadt und Celle) bzw. der Heuking Kühn Lüer Wojtek Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten und Steuerberatern (Nienburg)

## 5.5. DIE OBJEKTE IM DETAIL

### 5.5.1 Hallstadt bei Bamberg

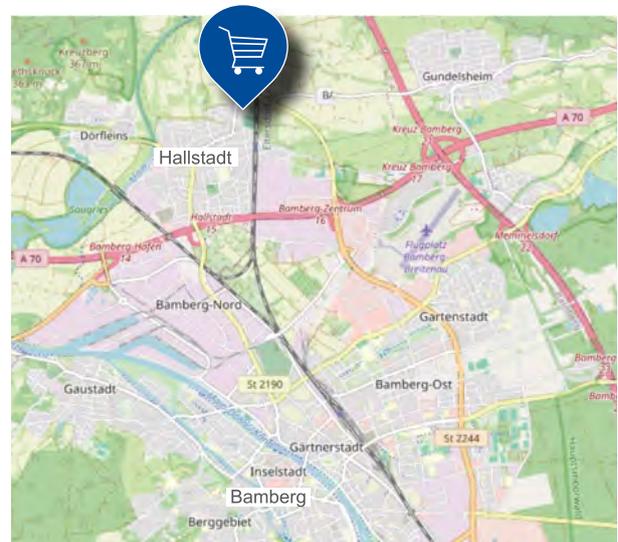


Blick auf Hallstadt bei Bamberg mit gekennzeichnetem Objektstandort

#### Standort

Hallstadt ist eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Bamberg und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Hallstadt liegt nördlich von Bamberg und schließt unmittelbar an das Stadtgebiet Bambergs an – insbesondere an die Stadtteile Gaustadt und Bamberg-Nord. Die Stadtgrenze verläuft teils entlang der Regnitz und über die A70 hinweg. Dank seiner direkten Nachbarschaft ist Hallstadt funktional eng mit dem prosperierenden Oberzentrum Bamberg verflochten – sowohl wirtschaftlich als auch infrastrukturell. Viele Bewohner pendeln täglich zwischen den beiden Städten. Der Einzelhandel, die Schulen und die Versorgungseinrichtungen werden oft grenzüberschreitend genutzt. Die verkehrliche Anbindung Hallstadts zu Bamberg per Auto, Fahrrad, Bus oder S-Bahn ist hervorragend. Hallstadt selbst zählt 8.825 Einwohner und weist eine überörtliche einzelhandelstechnische Bedeutung auf. Dies kommt insbesondere in einer weit überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 402,2 zum Ausdruck. Zwischen 2018 und 2023 lag das Bevölkerungswachstum von Hallstadt mit 2,9 % deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (0,8 % bzw. 0,5 %). Bis 2038 wird eine konstante Bevölkerung vorausgesagt. Zusammenfassend kommt die bulwiengesa AG in ihrer Standort- und Marktanalyse zu einem positiven Gesamturteil des Makrostandortes:

„DIE KOMBINATION AUS STABILER DEMOGRAFIE, SEHR HOHER EINZELHANDELSZENTRALITÄT UND HOHEM PENDLERÜBERSCHUSS BIETET EINE SOLIDE BASIS FÜR DIE NACHHALTIGE WIRTSCHAFTLICHKEIT DES EINZELHANDELS IN DER STADT.“



Objektstandort im Norden von Hallstadt bei Bamberg  
(Quelle: OpenStreetMap-Beitragende)

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



Objektplan Fondsobjekt in Hallstadt mit EDEKA und DM Drogerie (rote Umrandung) in Agglomeration mit LIDL (nicht Kaufgegenstand)

Der Objektstandort liegt am nördlichen Rand des Hallstädter Stadtgebietes in verkehrsgünstiger Lage an der Verbindungsstraße zwischen Hallstadt und der hoch frequentierten Staatsstraße St2244, die im weiteren südlichen Verlauf auf die Autobahn A 72 Bamberg-Schweinfurt als auch über das nahegelegene Autobahnkreuz Bamberg auf die A73 Nürnberg-Suhl führt. Von einem neu gestalteten Kreisverkehr gelangt man zum Objekt, welches mit einem benachbarten LIDL-Discountmarkt eine dominante Nahversorgungsdestination für die Menschen insbesondere im nördlichen Stadtgebiet Hallstadts und Umgebung bildet.

Zusammenfassend kommt die bulwiengesa AG in ihrer Standort- und Marktanalyse zu einem positiven Gesamturteil des Mikrostandortes:

**„MIT DEM BENACHBARTEN, MODERNEN LIDL WIRD DAS ANGEBOT IM PERIODISCHEN BEDARF AM STANDORT KOMPLETTIERT. ABGERUNDET WERDEN DIE POSITIVEN STANDORTEIGENSCHAFTEN DURCH EINE SEHR GUTE SICHTANBINDUNG DES NAHVERSORGUNGSSTANDORTES.“**

### Objekt- und Vermietungskonzept

Das im Jahr 2023 errichtete und eröffnete Objekt befindet sich auf einem rd. 11.238 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 4.020 m<sup>2</sup>. Den Einkaufenden stehen 135 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung.

Das Objekt besteht aus zwei eingeschossigen Gebäuden, die jeweils vollständig an einen EDEKA-Vollsortimentsmarkt und einen DM Drogeriemarkt vermietet sind. Das Objekt wurde nach den neuesten Baubeschreibungen der Mieter EDEKA und DM errichtet und erfüllt nachhaltigkeitsbezogene Kriterien in hohem Maße. Der EDEKA-Vollsortimentsmarkt erfüllt den DGNB-Standard in „Gold“ für nachhaltige Gebäude und Quartiere. Der EDEKA-Markt wird von der erfahrenen

Kaufmannsfamilie Massak betrieben. EDEKA-Massak betreibt in der Region Bamberg insgesamt 9 Märkte.

Die Dachfläche des EDEKA-Marktes wurde zum Betrieb einer Photovoltaikanlage-Anlage zur Generierung von Mieterstrom vermietet. Die Erschließung der Mietflächen von EDEKA und DM erfolgt vom Parkplatz aus über ebenerdige Zugänge zu den jeweiligen Mieteinheiten. Im Eingangsbereich von EDEKA befindet sich eine Bäckerei mit Sitzgelegenheiten für den Vor-Ort-Verzehr sowie die Leergutnahme von EDEKA. Es folgt die ca. 1.976 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche. Die Anlieferung für den Mieter EDEKA erfolgt über die Zufahrt vom Parkplatz und die an der südlichen Gebäudeseite angeordnete Laderampe. Die Anlieferung für den Mieter DM erfolgt über einen separaten Zugang an der östlichen Gebäudeseite.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt ein LIDL-Discountmarkt. LIDL ist am Standort bereits seit 1999 ansässig und hat seinen bisherigen Markt im Jahr 2025 vollständig abgebrochen und in erweiterter und modernster Form neu errichtet. EDEKA und DM sind über eine auf dem LIDL-Grundstück belegene Überfahrt sowie eine Treppe und einen stufenlosen Aufgang miteinander verbunden. Sie bilden aus Sicht der Kund\*innen somit eine funktionale Einheit mit einem idealtypischen nahversorgungsorientierten Mieterbesatz.

Das Gesamturteil der bulwiengesa AG zum Objektkonzept fällt wie folgt aus:

**„DIE BEIDEN NEUBAUTEN VERFÜGEN ÜBER SEHR GUTE GRUNDRISSE FÜR DIE VORHANDENEN NUTZUNGEN, WAS IN VERBINDUNG MIT DEM MODERNEN GEBÄUDESTANDARD ZU EINER HOHEN FUNKTIONALITÄT SOWOHL AUS KUNDENSICHT ALS AUCH AUS BETRIEBLICHER SICHT FÜHRT. [...] INSGESAMT SIND DEM UNTERSUCHUNGSOBJEKT SEHR GUTE OBJEKTEIGENSCHAFTEN ZU BESCHEINIGEN.“**



Fondsobjekt in Hallstadt mit EDEKA und DM Drogerie (rote Umrandung) in Agglomeration mit LIDL (nicht Kaufgegenstand)

## Miet- und Umsatzanalyse

Die Jahresnettomieteinnahmen im Objekt liegen in Summe bei € 693.400. **Die mietgewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) beträgt rd. 14,7 Jahre** (gerechnet ab 01.01.2026).

Der Mietvertrag des EDEKA-Vollsortimentsmarktes wurde mit der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH abgeschlossen. Die Mietfläche liegt gem. dem erstellten Flächenaufmaß bei 3.177,08 m<sup>2</sup>, davon 1.976,36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Mietverhältnis wurde mit einer Festlaufzeit von 18 Jahren ab Übergabe der Mietfläche an den Mieter (erfolgte zum 31.10.2023) abgeschlossen. Die Festlaufzeit des EDEKA-Mietvertrages reicht folglich bis zum 30.10.2041. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

In den ersten drei Mietjahren erfolgt beim EDEKA-Mietvertrag keine Indexanpassung. Der Mietvertrag sieht ab dem 4. Mietjahr eine Wertanpassung von 65 % der Veränderung des Verbraucherpreisindexes vor, sobald sich dieser erstmals gegenüber dem Stand zu Beginn des 4. Mietjahres um mehr als 10 % verändert hat. Folgeanpassungen erfolgen bei erneuter Indexveränderung um mehr als 10 %. Die maximale Mietanpassung während der Mietlaufzeit (zzgl. Optionen) ist auf 70 % der vereinbarten Ursprungsmiete begrenzt.

Die Abreden mit dem Mieter EDEKA zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Der Mietvertrag sieht zugunsten von EDEKA die Bestellung einer marktüblichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit („Mieterdienstbarkeit“) vor.

Der Mietvertrag der DM Drogerie über eine Mietfläche von 843 m<sup>2</sup> wurde mit der dm-drogerie markt GmbH + Co. KG

geschlossen. Die Mietfläche wurde am 13.11.2023 an den Mieter übergeben. Der Mietvertrag weist eine Festlaufzeit von 12 Jahren ab Übergabe, somit also bis zum 12.11.2035, auf. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Die Miete ändert sich erstmals um 70 % der eingetretenen Indexveränderung, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand im 43. Monat nach Mietzahlungsbeginn um 10 % geändert hat. Sodann findet jede weitere Anpassung bei Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand, der der letzten Mietanpassung zugrunde lag, statt.

Die Abreden mit dem Mieter DM Drogerie zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Der Mietvertrag über die rd. 1.850 m<sup>2</sup> große Dachfläche des EDEKA-Marktes wurde mit der Genusswelt Hallstadt GmbH, einer Gesellschaft der standortansässigen EDEKA-Kaufmannsfamilie Massak, abgeschlossen.

Durch den Mietvertrag ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, auf dem Dach eine PV-Anlage zu installieren, für die Laufzeit des Mietvertrages zu unterhalten und zu betreiben und diese bei Mietvertragsende wieder zu deinstallieren. Der Mieter trägt sämtliche Mehrkosten, die dem Vermieter durch die Errichtung und/oder den Betrieb der PV-Anlage möglicherweise entstehen. Sämtliche Schäden, die dem Vermieter durch die PV-Anlage entstehen, hat der Mieter zu ersetzen.

Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 29.10.2041. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

## 5. DER ILG FONDS NR. 45

Mieter	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Mietende	Restlaufzeit* in Jahren	Verlängerungs- optionen	Index- ierung **	Miete p.a. in €	Miete pro m <sup>2</sup> p.M. in €	Mietanteil in %
EDEKA	3.177	30.10.2041	15,84	3 x 5 Jahre	3/10/65	550.000	14,43	79
DM Drogerie	843	12.11.2035	9,87	4 x 5 Jahre	3,5/10/70	138.600	13,69	20
PV-Anlage	-	29.10.2041	15,84	2 x 5 Jahre	0/10/100	4.800	n. a.	1
<b>Summe</b>	<b>4.020</b>		<b>14,65</b>			<b>693.400</b>	<b>14,38</b>	<b>100</b>

\* gerechnet ab 01.01.2026

\*\* Am Beispiel EDEKA erläutert: 3 Freijahre ab Übergabe der Mietfläche (Übergabe erfolgte zum 31.10.2023); steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10 %, erhöht oder vermindert sich die Miete um 65 % der eingetretenen Indexänderung.

Die bulwiengesa AG kommt zu folgendem Gesamtfazit zu den Mietverträgen im Objekt:

„DIE MIETKONDITIONEN DER BEIDEN MIETER [EDEKA & DM] WEISEN IM VERGLEICH ZU DEN VORLIEGENDEN VERGLEICHSDATEN MARKT-ÜBLICHE KONDITIONEN AUF UND STELLEN EINE SEHR GUTE BASIS FÜR EINEN WIRTSCHAFTLICH

ERFOLGREICHEN BZW. NACHHALTIGEN BETRIEB DER BEIDEN FILIALEN AM STANDORT DAR. MIT DER JEWEILS LANGEN LAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE INKLUSIVE DER GUTEN MIETERBONITÄTEN ERGIBT SICH FÜR DEN EIGENTÜMER EINE LANGFRISTIGE PLANUNGSSICHERHEIT.“

### Vorstellung der 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 Grundstücks-gesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH ist Mietvertragspartei im Objekt.

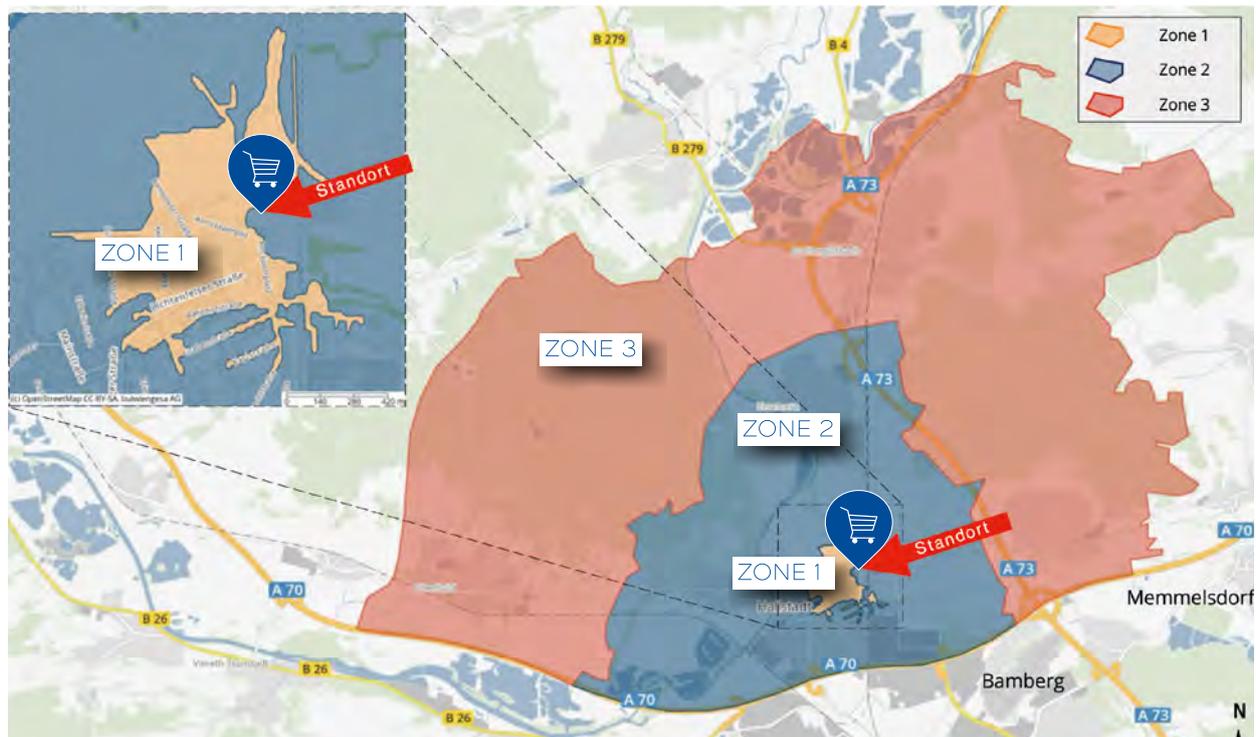
Das Unternehmen mit Sitz in Rottendorf ist für rd. 1.300 EDEKA-Verkaufsstellen in Nordbayern, Sachsen und Thüringen zuständig. Es erwirtschaftet einen Jahresumsatz von etwa € 4,8 Mrd. und beschäftigt aktuell rd. 24.000 Mitarbeitende.



DM Drogerie ist der größte Drogeriekonzern Europas und bietet neben klassischen Drogeriewaren auch Nebensortimente sowie regelmäßig wechselnde Aktionsartikel an.

Mietvertragspartei im Objekt ist die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG.

Das Unternehmen wurde 1973 von Götz W. Werner gegründet, der die erste Filiale in Karlsruhe eröffnete – dort befindet sich auch heute noch der Unternehmenssitz. Im Geschäftsjahr 2022/23 betrieb DM europaweit rd. 4.000 Filialen und beschäftigte mehr als 79.000 Mitarbeitende, davon über 50.000 in Deutschland. Der Gesamtumsatz belief sich auf rd. € 15,9 Mrd., davon entfallen etwa € 10,3 Mrd. auf den deutschen Markt.



## Marktgebiet

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	1.395	9.972	11.501	22.868

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Das Einzugsgebiet zählt derzeit 22.868 Einwohner. Zone 1 ist als Nahversorgungszone mit einer maximalen Entfernung von 10 Gehminuten zu verstehen, welche durch die östlich verlaufende Bahnlinie determiniert wird. Zone 2 umfasst einen Großteil des restlichen Hallstädter Stadtgebietes inklusive des südlichen Gemeindegebietes der nördlichen Nachbargemeinde Kemmern. Zone 3 erstreckt sich u. a. über die Nachbargemeinden (bzw. Teilen davon) Oberhaid, Semberg, Kemmern, Breitengüßbach bzw. Gundelsheim.

Die bulwiengesa AG fasst die Ausführungen zum Einzugsgebiet wie folgt zusammen:

**„INSGESAMT ERGIBT SICH EIN EINZUGSGEBIET VON KNAPP 23 TSD. EINWOHNERN MIT EINEM NACHFRAGEVOLUMEN IM STATIONÄREN EINZELHANDEL VON € 145,4 MIO., WOBEI HIERVON RD. 55,7 % AUF DEN PERIODISCHEN BEDARF ENTFALLEN. DIESER WERT STELLT EINE SOLIDE NACHFRAGEBASIS FÜR DIE IM FACHMARKTCENTER ANSÄSSIGEN ANBIETER DAR.“**

## Wertgutachten / Kaufpreis

Für das Objekt an der Gundelsheimer Straße 3-5, 96103 Hallstadt wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, mit Datum vom 29.07.2025 zum Stichtag 29.07.2025 ein Wertgutachten (Ankaufgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 12.840.000 ausweist. Der notariell beurkundete Kaufpreis für das Objekt beträgt € 12.800.000.

## Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.4.3). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die Schuster Real Estate Consultants GmbH erfolgte zudem am 03.07.2025 eine Objektbegehung.

Die Ergebnisse der Due Diligence wurden überwiegend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und/oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.

### 5.5.2 Nienburg



Blick auf Nienburg mit gekennzeichnetem Objektstandort

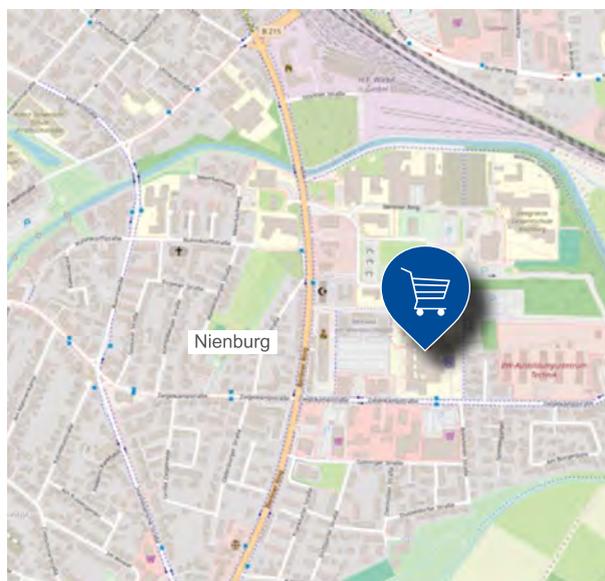
#### Standort

Nienburg / Weser ist die Kreisstadt des Landkreises Nienburg in Niedersachsen und fungiert als Mittelzentrum in der Region Mittelweser. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den Metropolräumen Hannover und Bremen und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

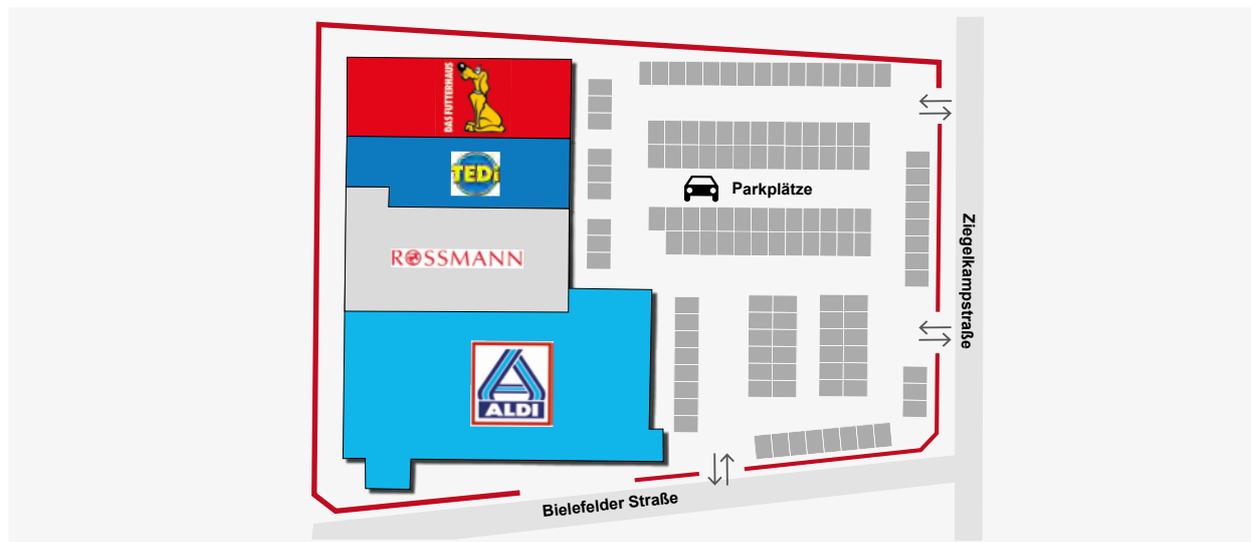
Nienburg bildet das wirtschaftliche, verwaltungstechnische und infrastrukturelle Zentrum der Mittelweserregion. Die gute Anbindung über die Bundesstraße B6 sowie den Regionalbahnanschluss Richtung Hannover und Bremen macht die Stadt zu einem attraktiven Standort für Berufspendler und Unternehmen. Nienburg verfügt über 32.598 Einwohner. Zwischen 2018 und 2023 stieg die Einwohnerzahl Nienburgs um +3,3 % und damit deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (0,3 % bzw. 0,5 %). Die überregionale Bedeutung Nienburgs als Arbeitsort kommt in einem positiven Pendlersaldo von 4.055 Personen zum Ausdruck.

Nienburg verfügt über eine stark überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 158,6, was dessen Bedeutung als Einzelhandelsstandort für die Region unterstreicht. Entsprechend führt die bulwiengesa AG in ihrer Standort- und Marktanalyse zum Makrostandort wie folgt aus:

„DIE EINZELHANDELSZENTRALITÄT LIEGT MIT EINEM INDEXWERT VON 158,6 DEUTLICH ÜBER DEM BUNDESDURCHSCHNITT UND WEIST AUF IHRE ÜBERÖRTLICHE VERSORGFUNKTION UND DAMIT VERBUNDENE KAUFKRAFTZUFLÜSSE HIN.“



Objektstandort in integrierter Lage von Nienburg  
(Quelle: OpenStreetMap-Beitragende)



Objektplan Fondsubjekt in Nienburg mit ALDI Nord, ROSSMANN, TEDI und FUTTERHAUS

Das Objekt liegt in integrierter Lage rd. 2 km östlich der Nienburger Altstadt. Unweit westlich verläuft in Sichtweite mit dem Berliner Ring (B 215) eine der Hauptverkehrsadern der Stadt. Direkt am Objekt befindet sich weiterhin eine Bushaltestelle mit direktem Anschluss an die Altstadt, was zu einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes führt. Das Standortumfeld ist südlich und östlich durch Wohnbebauung geprägt. In westlicher Richtung befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, darunter u. a. Betriebe aus den Segmenten Küchen-, Möbel- und Badeinrichtung. Nördlich befinden sich vis-à-vis zum Objekt die Helios Kliniken (2006 neu errichtet) mit ergänzenden medizinischen, therapeutischen und pflegerischen Einrichtungen. Nordöstlich befindet sich ein Ausbildungszentrum der Bundeswehr.

#### Objekt- und Vermietungskonzept

Das Objekt wurde im Jahr 2019 errichtet und 2020 eröffnet. Es befindet sich auf einem rd. 11.131 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 3.962 m<sup>2</sup>. Den Einkaufenden stehen 148 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung.

Das eingeschossige Objekt verfügt über insgesamt vier Mieteinheiten. Diese sind vollständig an einen ALDI Nord Lebensmitteldiscounter, einen ROSSMANN Drogeriemarkt, einen FUTTERHAUS Fachmarkt für Tierbedarf & Tiernahrung sowie einen TEDI Non-Food-Discounter vermietet. Mit diesem Mieterbesatz verfügt der Standort über ein weitreichendes nahversorgungsorientiertes Angebotsspektrum.

Der Objektstandort in der Ziegelkampstraße ist bereits seit Ende der 1990er Jahre als Einkaufsdestination für Güter des täglichen Bedarfs etabliert. Im Jahr 2019 wurde der ehemalige Gebäudekomplex durch den heutigen Neubau ersetzt.

Das Gebäude verfügt seither über eine moderne Optik mit großer Glasfassade und damit einhergehendem attraktiven Marktauftritt. Vor dem Objekt befinden sich die ebenerdigen Kundenstellplätze. Das Objekt verfügt über drei kombinierte Ein- und Ausfahrten zur Förderung eines bequemen Kundenflusses. Die Anlieferung für den Mieter ALDI Nord erfolgt an der östlichen Gebäudeflanke. Die drei Fachmärkte liefern über die rückwärtige Stirnseite des Gebäudes an.

Die Dachfläche des ALDI Nord-Marktes wurde zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Generierung von Mieterstrom vermietet.

Die bulwiengesa AG bewertet das Objekt- und Vermietungskonzept in ihrer Standort- und Marktanalyse wie folgt:

„DAS NAHVERSORGENSORIENTIERTE FACHMARKTZENTRUM IST EIN LANGJÄHRIG ETABLIERTER NAHVERSORGENSSTANDORT [...]. ES IST EINES VON ZWEI VERBUNDSTANDORTEN IN NIENBURG, DAS EINE KOMBINATION AUS LEBENSMITTEL- UND DROGERIEWARENANBIETERN GEWÄHRLEISTET. DAS OBJEKT [...] ZÄHLT HEUTE ZU EINEM DER MODERNSTEN EINZELHANDELSSTANDORTEN IN NIENBURG. ENTSPRECHEND ZEIGT SICH DAS GEBÄUDE EINLADEND UND HOCH FUNKTIONAL.“

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



Nahversorgungszentrum in Nienburg - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45

### Miet- und Umsatzanalyse

Die Jahresnettomieteinnahmen im Objekt liegen in Summe bei € 477.703. **Die mietgewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) beträgt rd. 9,3 Jahre** (gerechnet ab 01.01.2026).

Der Mietvertrag von ALDI Nord wurde mit der ALDI SE & Co. KG als Mieter geschlossen. Die Mietfläche beträgt 1.867 m<sup>2</sup>, wobei hiervon 1.218 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche, 539 m<sup>2</sup> auf das Lager und 110 m<sup>2</sup> auf die Nebenräume entfallen. ALDI Nord ist seit Eröffnung im Jahr 2020 Mieter im Objekt und hat seinen Mietvertrag mit wirtschaftlichem Übergang der Immobilie an die Beteiligungsobjekte 45 GmbH & Co. KG um weitere 15 Jahre Festlaufzeit, somit bis zum 31.08.2040 verlängert. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Bis zum 31.12.2028 ist die Miete fest vereinbart. Ab dem 01.01.2029 sieht der Mietvertrag eine Wertanpassung von 60 % der Veränderung des Verbraucherpreises vor, sobald sich dieser erstmals gegenüber dem Stand zum 01.09.2029 um mehr als 10 % verändert hat. Eine Erstanpassung kann erstmals ab dem 01.01.2031 durchgeführt werden. Zwischen Mietanpassungen müssen mindestens 3 Jahre liegen.

Die Abreden mit dem Mieter ALDI Nord zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich. Der Mietvertrag sieht zugunsten von ALDI Nord die Bestellung einer marktüblichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit („Mieterdienstbarkeit“) vor. ALDI Nord ist im Rahmen des Mietvertrages zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Immobilie berechtigt sowie zum Abbau der Anlage nach Beendigung des Einzelhandelsmietverhältnisses verpflichtet. ALDI Nord ist mietvertraglich verpflichtet,

Beschädigungen am Mietobjekt auf eigene Kosten zu beseitigen. Im Fall vermierterseitig erforderlicher baulicher Maßnahmen am Mietgegenstand trägt ALDI Nord die für die De- und Remontage der PV-Anlage entstehenden Kosten und einen etwaigen Ertragsausfall.

Der Mietvertrag mit der ROSSMANN Drogerie über eine Mietfläche von rd. 933 m<sup>2</sup> wurde mit der Dirk Rossmann GmbH geschlossen. Die Mietfläche wurde am 07.05.2020 an den Mieter übergeben. Der Mietvertrag weist eine Festlaufzeit von 10 Jahren ab Übergabe, mithin bis zum 06.05.2030, auf. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Erhöht oder vermindert sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Zeitpunkt 3 Jahre nach Übergabe bzw. gegenüber der letzten Mietanpassung um mehr als 10 %, so ändert sich die Miete um 65 % der Indexveränderung. Die Abreden mit dem Mieter ROSSMANN Drogerie zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Der Mieter DAS FUTTERHAUS mietet über die „Das Futterhaus“-Handels GmbH & Co. KG eine Fläche von rd. 586 m<sup>2</sup> im Objekt an. Der Mietvertrag begann am 06.05.2020 und läuft mit einer Festlaufzeit von 10 Jahren bis zum 05.05.2030. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Erhöht oder vermindert sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Indexstand des 37. Monats nach Übergabe bzw. gegenüber der letzten Mietanpassung um mehr als 10 %, so ändert sich die Miete um 65 % der Indexveränderung.

Die Abreden mit dem Mieter DAS FUTTERHAUS zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Mieter	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Mietende	Restlaufzeit* in Jahren	Verlängerungs- optionen	Index- ierung **	Miete p.a. in €	Miete pro m <sup>2</sup> p.M. in €	Mietanteil in %
ALDI Nord	1.867	31.08.2040	14,68	3 x 5 Jahre	3/10/60	229.379	10,24	48
ROSSMANN	933	06.05.2030	4,35	4 x 3 Jahre	3/10/65	122.913	10,98	26
DAS FUTTER- HAUS	586	05.05.2030	4,35	2 x 5 Jahre	3/10/65	63.311	9,00	13
TEDi	576	05.05.2030	4,35	2 x 5 Jahre	3/10/65	62.100	8,98	13
<b>Summe</b>	<b>3.962</b>		<b>9,31</b>			<b>477.703</b>	<b>10,05</b>	<b>100</b>

\* gerechnet ab 01.01.2026

\*\* Am Beispiel ALDI Nord erläutert: 3 Freijahre ab Übergabe der Mietfläche (Übergabe erfolgt zum 01.09.2025); steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10 %, erhöht oder vermindert sich die Miete um 60 % der eingetretenen Indexänderung.

Die bulwiengesa AG kommt zu folgendem Gesamtfazit zu den Mietverträgen im Objekt:

„DIE MIETVERTRÄGE SIND ZU LEISTUNGS- UND STANDORTADÄQUATEN MIETKONDITIONEN AUSGESTALTET UND LANGFRISTIG ABGESCHLOSSEN. [...] BEI AUSSCHLIEßLICHER BETRACHTUNG DER ABGESCHLOSSENEN MIETEN IM VERGLEICH ZU DEN UNTERNEHMENS-SPEZIFISCHEN MIETCOMPARABLES

ZEIGT SICH BEI DEM NAHVERSORGUNGS-ORIENTIERTEN FACHMARKTZENTRUM IN NIENBURG BEI KEINEN MIETERN EIN „OVERRENT“, WAS ZU STABILEN MIETVERHÄLTNISSEN ÜBER DIE GESAMTE MIETVERTRAGLICH VEREINBARTE LAUFZEIT BEITRAGEN SOLLTE.“

#### Vorstellung der Mieter



Die ALDI Nord Gruppe ist ein international agierendes Handelsunternehmen im Lebensmitteleinzelhandel mit Sitz in Essen. Sie gehört zu den führenden Discountern in Europa und ist in neun Ländern aktiv.

Die ALDI SE & Co. KG ist Mietvertragspartei im Objekt.

ALDI Nord betreibt in Deutschland rd. 2.200 Filialen und beschäftigt insgesamt mehr als 38.000 Mitarbeitende. Der Jahresumsatz der Unternehmensgruppe beläuft sich auf über € 25 Mrd.

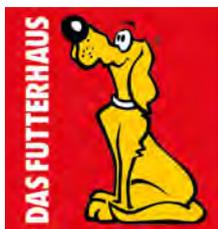


Die Dirk Rossmann GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen im deutschen Einzelhandel und zählt zu den größten Drogeriemarktketten in Europa. Zum Unternehmen gehören neben den deutschen Filialen auch zahlreiche internationale Tochtergesellschaften, unter anderem in Polen, Ungarn und Tschechien.

Die Dirk Rossmann GmbH ist Mietvertragspartei im Objekt.

Das Unternehmen mit Hauptsitz in Burgwedel bei Hannover betreibt rd. 2.300 Filialen in ganz Deutschland. Es erwirtschaftet einen Jahresumsatz von etwa € 9,5 Mrd. und beschäftigt aktuell rd. 34.000 Mitarbeitende.

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



DAS FUTTERHAUS ist ein mittelständisches Unternehmen im deutschen Einzelhandel und gehört zu den führenden Fachhändlern für Heimtierbedarf. Das Unternehmen ist sowohl in Deutschland als auch in Österreich vertreten.

Die „Das Futterhaus“-Handels GmbH & Co. KG ist Mietvertragspartei im Objekt.

Mit Hauptsitz in Elmshorn betreibt DAS FUTTERHAUS rd. 430 Fachmärkte. Das Unternehmen erwirtschaftet einen Jahresumsatz von rd. € 500 Mio. und beschäftigt aktuell mehr als 1.800 Mitarbeitende.



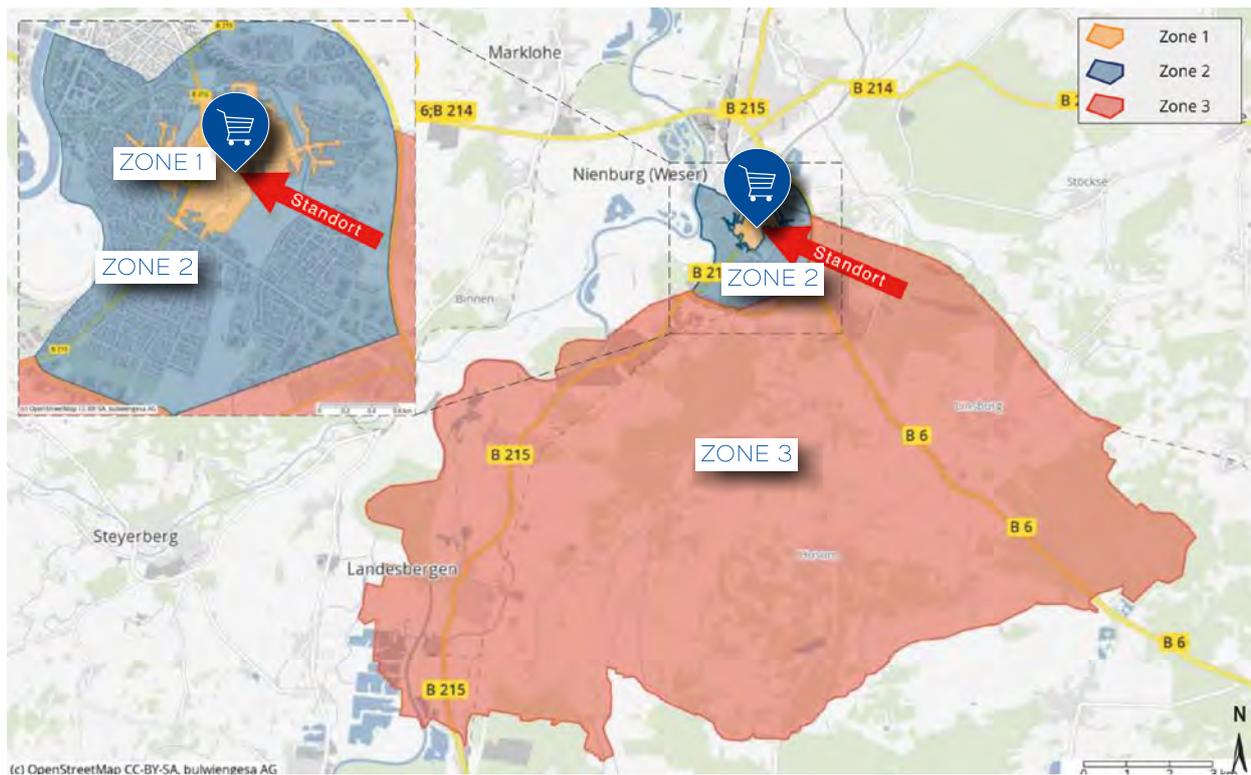
TEDI ist ein europaweit tätiger Einzelhändler im Non-Food-Bereich. Das Unternehmen bietet ein breites Sortiment aus Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Partybedarf, Drogerieartikeln und saisonalen Produkten zu günstigen Preisen.

Die TEDI GmbH & Co. KG ist Mietvertragspartei im Objekt.

Mit Hauptsitz in Dortmund betreibt TEDI rd. 2.900 Filialen in Deutschland sowie in zahlreichen weiteren europäischen Ländern. Das Unternehmen erwirtschaftet einen Jahresumsatz von über € 1,5 Mrd. und beschäftigt aktuell mehr als 11.000 Mitarbeitende.



Nahversorgungszentrum in Nienburg mit ALDI Nord - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45



## Marktgebiet

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	1.868	12.258	10.408	24.534

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Insgesamt kann das Objekt – auch dank der durch den Drogeriemarkt erweiterten Reichweite – ein Einzugsgebiet von 24.534 Menschen ansprechen. Die Kernzone (Zone 1) verfügt über rd. 1.900 Menschen und erstreckt sich über das fußläufige Umfeld mit einer maximalen Entfernung von 10 Gehminuten. Sie wird im Norden und Osten durch den Verlauf des Steinhuder Meerbachs und die Bahntrassen begrenzt. Außer einem benachbarten LIDL-Standort besteht in Zone 1 kein weiterer Wettbewerb.

Zone 2 schließt ringförmig an die Zone 1 an und erstreckt sich mit rd. 12.300 Menschen über die Nienburger Kernstadt. Aufgrund des bestehenden Wettbewerbs im relevanten Bedarfsbereich ist das Einzugsgebiet im nördlichen Stadtgebiet beschränkt.

Zone 3 strahlt in das südliche Umland von Nienburg aus und umfasst die Nachbargemeinden Estorf, Landesbergen, Husum und Linsburg. Aufgrund des geringen Wettbewerbs in Zone 3 dürfte die Bindungsquote gemäß Standort- und Marktgutachten der bulwiengesa AG hier vergleichsweise hoch ausfallen.

Insgesamt urteilt die bulwiengesa AG in ihrem Standort und Marktgutachten zum Einzugsgebiet:

„DAS VORHANDENE NACHFRAGEVOLUMEN VON € 141,6 MIO. STELLT FÜR DIE MIETER IM UNTERSUCHUNGSOBJEKT IN DER VORLIEGENDEN FORM EINE SOLIDE NACHFRAGEBASIS DAR.“

### Wertgutachten / Kaufpreis

Für das Objekt an der Ziegelkampstraße 30, 31582 Nienburg/Weser wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, mit Datum vom 31.07.2025 zum Stichtag 31.07.2025 ein Wertgutachten (Ankaufgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 7.970.000 ausweist. Der notariell beurkundete Kaufpreis für das Objekt beträgt € 7.215.000.

### Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.4.3). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die Gleeds Deutschland GmbH erfolgte zudem am 07.05.2025 eine Objektbegehung. Die Ergebnisse der Due Diligence wurden überwiegend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und/oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.

### 5.5.3 Celle



Blick auf Celle und nördliche Einzelhandelsagglomeration mit gekennzeichnetem Fondsobjekt

#### Standort

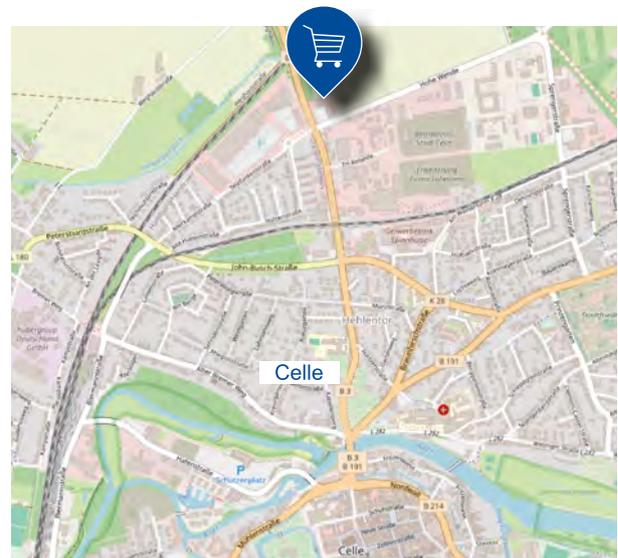
Celle ist Oberzentrum, Kreisstadt des Landkreises Celle in Niedersachsen. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und verfügt über 66.926 Einwohner.

Das Stadtbild ist geprägt von einer gut erhaltenen Altstadt mit Fachwerkhäusern und dem Celler Schloss. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Lüneburger Heide ist Celle ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort mit hoher Lebensqualität.

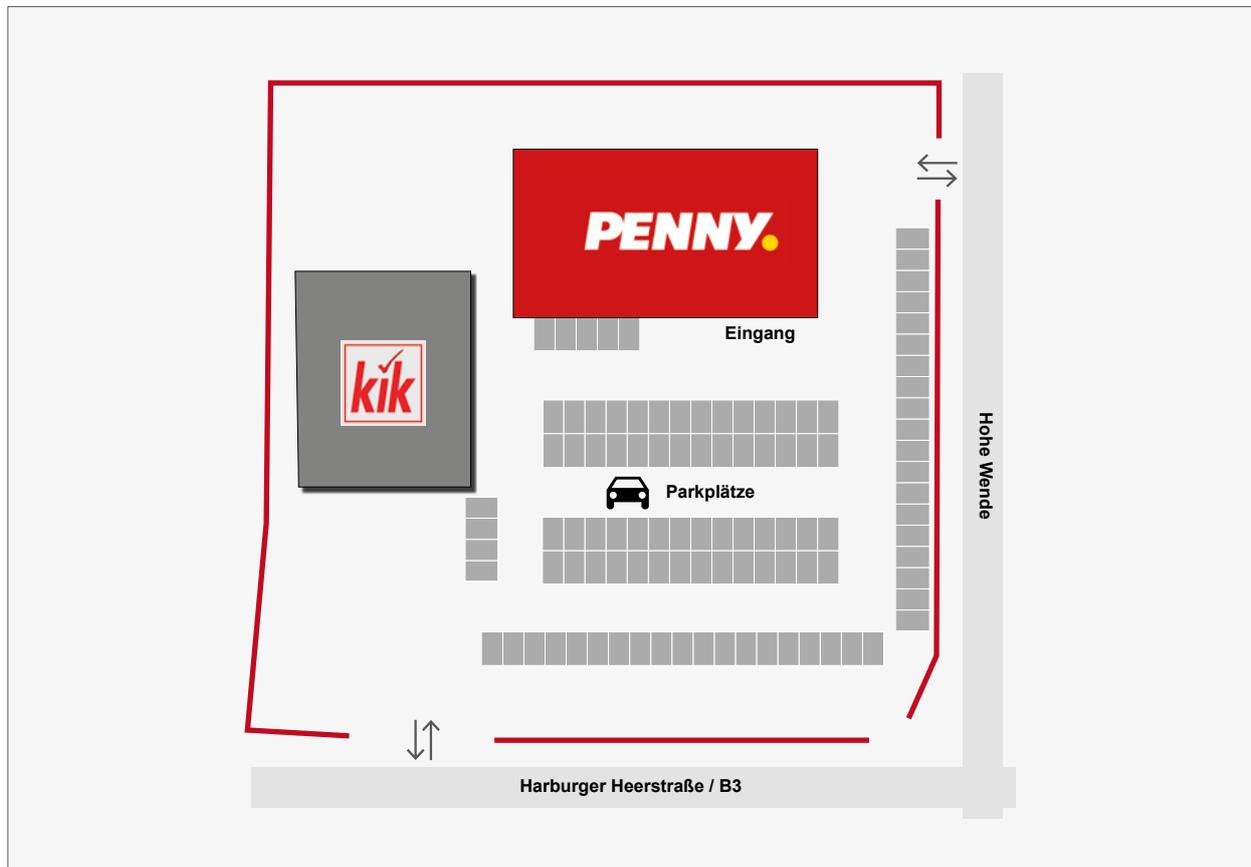
Die gute Anbindung über die Bundesstraßen B3 und B214 sowie der Regionalbahnanschluss in Richtung Hannover machen die Stadt zu einem attraktiven Standort für Berufspendler, Unternehmen und den Einzelhandel. Der Pendlersaldo ist mit 8.081 Personen deutlich positiv. Die Stadt übt eine bedeutende Versorgungsfunktion für ihr Umland aus, was sich in einer hohen Einzelhandelszentralität von 141,4 äußert.

Das Objekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Celles in einer der größten und bedeutendsten Einzelhandelsagglomeration der Stadt. Es liegt unmittelbar an der hoch

frequentierten Kreuzungssituation der Bundesstraße B 3 / Hohe Wende. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist als sehr gut zu bewerten. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Harburger Heerstraße) befindet sich in rund 150 Metern Entfernung und bietet Anschluss an die Innenstadt Celles sowie den Ortsteil Groß Hehlen im Norden des Objekts. Im Norden und



Objektstandort im nördlichen Stadtgebiet Celles  
(Quelle: OpenStreetMap-Beitragende)



Objektplan Fondsobjekt in Celle mit PENNY und KIK

Osten ist das Objekt umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, südlich und westlich schließen sich Gewerbenutzungen an. Westlich direkt benachbart befindet sich in der Telefunkenstraße ein Fachmarktzentrum mit den Ankermietern EDEKA, DM Drogerie, einem OBI Baumarkt sowie einem ROLLER Möbelmarkt. Der preisorientierte Mieterbesatz mit PENNY und KIK im kaufgegenständlichen Objekt bildet eine idealtypische Ergänzung des örtlichen Einzelhandelsangebotes.

Die bulwiengesa AG bewertet den Standort in ihrer Standort- und Marktanalyse wie folgt:

**„ALLES IN ALLEM SIND DIE STANDORT- UND OBJEKTBEDINGUNGEN FÜR EIN NAHVERSORGUNGSCENTRUM MIT FOKUS PREISORIENTIERTEM ANGEBOT SEHR GUT GEEIGNET UND IDEAL.“**

#### **Objekt- und Vermietungskonzept**

Das eingeschossige Objekt besteht aus zwei getrennten Gebäuden mit je einer Mieteinheit. Es liegt auf einem rd. 8.976 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 1.725 m<sup>2</sup>. Den Einkaufenden stehen 112 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung. Ein Gebäude mit rd. 1.018 m<sup>2</sup>

Mietfläche wurde im Jahr 2008 erbaut. Es ist seit Eröffnung an die REWE vermietet und wurde von dieser zunächst an ein Bahlsen-Outlet untervermietet. Mit dem Einzug des Lebensmitteldiscounters PENNY, der Teil der REWE-Gruppe ist, wurde das Gebäude im Jahr 2024 umfassend revitalisiert. Es stellt heute das modernste PENNY-Ladenkonzept im relevanten Marktgebiet dar. Das Gebäude verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine seitlich angegliederte Anlieferungszone.

Das zweite Gebäude mit einer Mietfläche von rd. 707 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2010 errichtet. Es wurde in der Vergangenheit als „Spielstation“ genutzt. Das Gebäude wird derzeit revitalisiert und plangemäß im 4. Quartal 2025 an den Textildiscounter KIK übergeben. Die Eröffnung von KIK ist noch im Jahr 2025 geplant.

Die Dachfläche des PENNY-Marktes wurde zum Betrieb einer Photovoltaikanlage-Anlage vermietet.

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



Fondsobjekt Celle an Kreuzungssituation B 3 / Hohe Wende (Illustration KIK gem. mietvertraglichem Werbekonzept)

### Miet- und Umsatzanalyse

Die Jahresnettomieteinnahmen im Objekt liegen in Summe bei € 227.813. **Die mietgewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) beträgt rd. 7,7 Jahre** (gerechnet ab 01.01.2026).

Der Mietvertrag von PENNY wurde ursprünglich am 02.05.2008 mit der REWE Deutscher Supermarkt AG & Co. KGaA als Mieter abgeschlossen. Mit Wirkung zum 01.09.2008 wurde der Mietvertrag von der Penny-Markt GmbH, einer Tochtergesellschaft der REWE Group übernommen. Die entsprechende Fläche wurde zunächst an ein Bahlsen Outlet untervermietet. Nach erfolgter Revitalisierung wird die Fläche seit 2024 durch einen PENNY Lebensmitteldiscounter betrieben. Der Mietvertrag wurde ebenfalls in 2023 verlängert und hat nun eine Festlaufzeit bis zum 28.02.2034. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Die Miete bleibt bis zum 28.02.2026 indexneutral. Anschließend ändert sich die Miete, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand zum 28.02.2026 um 10 % geändert hat, um 60 % der im vorgenannten Zeitraum eingetretenen Indexveränderung. Zwischen Mietanpassungen müssen mindestens 2 Jahre liegen. Wenn sich die Miete aufgrund von vermierterseitigen Indexierungen während der Laufzeit um mehr als 50 % ändert, kann der Mieter das Mietverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten kündigen.

Die Abreden mit dem Mieter PENNY zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Der Mietvertrag mit KIK über eine Mietfläche von rd. 707 m<sup>2</sup> wurde am 04./10.03.2025 mit der KiK Textilien und Non-Food

GmbH abgeschlossen. Die Mietfläche wird voraussichtlich bis zum 01.12.2025 an KIK übergeben. Das Mietverhältnis endet nach einer Festlaufzeit von 7 Jahren, die mit der Übergabe der Mietfläche beginnt. Bei einer Übergabe zum 01.12.2025 endet das Mietverhältnis somit zum 30.11.2032. Der Mieter verfügt über marktübliche Verlängerungsoptionen.

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen, wenn PENNY den benachbarten Lebensmittelmarkt nicht mehr betreibt und nicht innerhalb von 12 Monaten ein adäquater Ersatz die Mietfläche betreibt. Die Miete und die Nebenkostenpauschale ändern sich erstmals um 85 % der eingetretenen Indexveränderung, wenn sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand im Monat nach Ablauf des Rumpffjahres nach Mietzahlungsbeginn sowie zwei weiterer Kalenderjahre um 5 % geändert hat. Zwischen Mietanpassungen müssen mindestens 3 Jahre liegen.

Die Abreden mit dem Mieter KIK zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind marktüblich.

Die auf dem Dach von PENNY befindliche PV-Anlage wird zur Wahrung der steuerlichen Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ für die Fondsgesellschaft von der ILG Holding GmbH übernommen. Die ILG Holding GmbH wird zum Abbau der Anlage nach Beendigung der Nutzung verpflichtet. Die ILG Holding GmbH wird etwaige Beschädigungen am Mietobjekt auf eigene Kosten beseitigen und trägt im Fall vermierterseitig erforderlicher baulicher Maßnahmen am Mietgegenstand die für die De- und Remontage der PV-Anlage entstehenden Kosten und einen etwaigen Ertragsausfall.

Mieter	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Mietende	Restlaufzeit* in Jahren	Verlängerungs- optionen	Index- ierung**	Miete p.a. in €	Miete pro m <sup>2</sup> p.M. in €	Mietanteil in %
PENNY	1.018	28.02.2034	8,17	3 x 3 Jahre	2/10/60	147.163	12,04	65
KiK	707	30.11.2032***	6,92	3 x 5 Jahre	2/5/85	80.650	9,50	35
<b>Summe</b>	<b>1.725</b>		<b>7,73</b>			<b>227.813</b>	<b>11,00</b>	<b>100</b>

\* gerechnet ab 01.01.2026

\*\* Am Beispiel PENNY erläutert: 2 Freijahre ab Übergabe der Mietfläche; steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10 %, erhöht oder vermindert sich die Miete um 60 % der eingetretenen Indexänderung.

\*\*\* unterstellt wird eine Flächenübergabe an KIK zum 01.12.2025

Die bulwiengesa AG kommt zu folgendem Gesamtfazit zu den Mietverträgen im Objekt:

„BEI AUSSCHLIEßLICHER BETRACHTUNG DER ABGESCHLOSSENEN MIETEN IM VERGLEICH ZU DEN UNTERNEHMENSSPEZIFISCHEN MIETCOMPARABLES ZEIGT SICH BEI KEINEM DER BEIDEN MIETER EIN „OVERRENT“, WAS ZU STABILEN MIETVERHÄLTNISSEN ÜBER DIE GESAMTE MIETVERTRAGLICH VEREINBARTE LAUFZEIT BEITRAGEN SOLLTE.“

#### Vorstellung der Mieter



Die PENNY Markt GmbH ist ein international tätiges Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel und gehört zur REWE Group mit Sitz in Köln. Als einer der führenden Discounter in Europa ist PENNY in mehreren Ländern aktiv.

Die Penny-Markt GmbH ist Mietvertragspartei im Objekt.

In Deutschland betreibt PENNY rd. 2.130 Filialen und beschäftigt insgesamt mehr als 31.000 Mitarbeitende. Der Jahresumsatz liegt bei rd. € 10 Mrd.

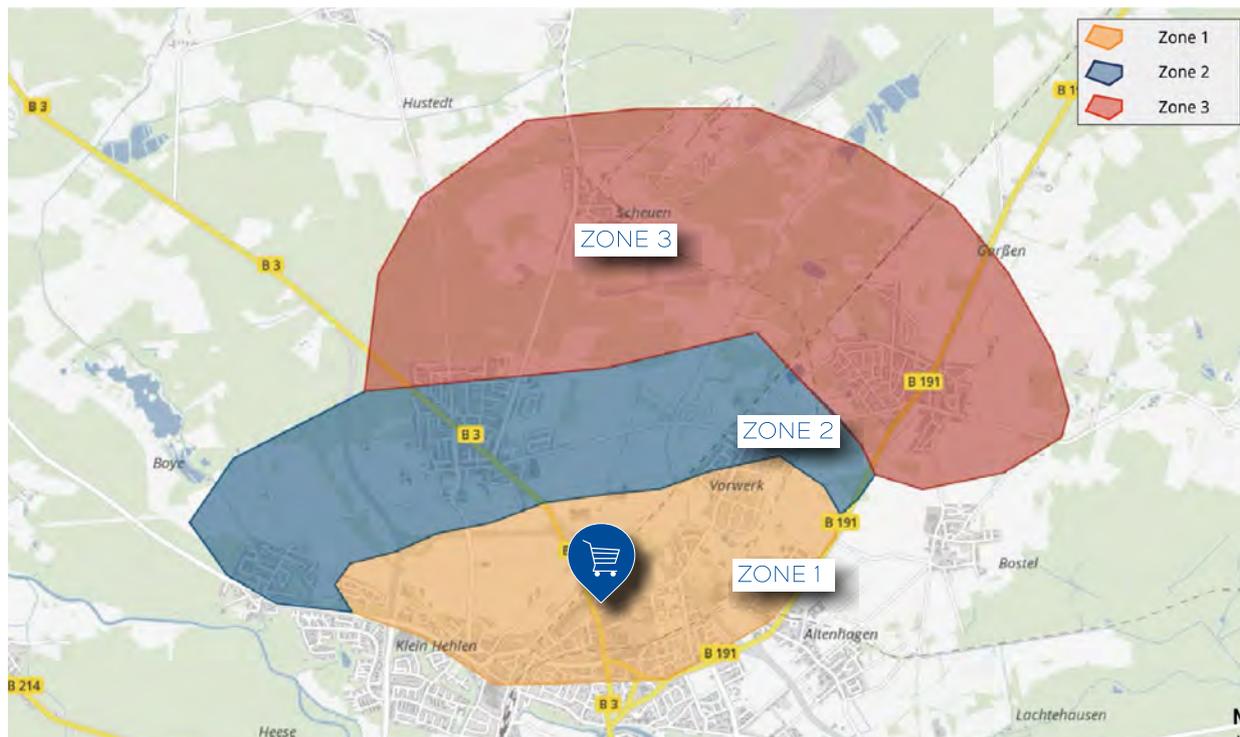


Die KiK Textilien und Non-Food GmbH ist ein international tätiges Einzelhandelsunternehmen mit Sitz in Bönen, Nordrhein-Westfalen. Als einer der führenden Textildiscounter Europas ist KiK in derzeit 14 Ländern aktiv – unter anderem in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn, Tschechien und Italien.

Die KiK Textilien und Non-Food GmbH ist Mietvertragspartei im Objekt.

In Deutschland betreibt KiK rd. 2.600 Filialen und beschäftigt insgesamt etwa 26.000 Mitarbeitende. International sind es über 41.000 Beschäftigte. Der Jahresumsatz des Unternehmens lag im Jahr 2023 bei rund € 2,1 Mrd.

## 5. DER ILG FONDS NR. 45



### Marktgebiet

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	5.782	3.511	3.453	12.746

Quelle: Standort- und Marktanalyse bulwiengesa AG

Das Objekt kann ein Einzugsgebiet von in Summe 12.746 Menschen ansprechen. Mit rd. 5.800 Menschen befindet sich ein Großteil dieses Einzugsgebietes in der Kernzone 1, in der auch die höchste Abschöpfungsquote zu erwarten ist. Die Zone 2 erstreckt sich mit rd. 3.500 Menschen auf den Ortsteil Groß Hehlen und das östlich angrenzende Gebiet. Zone 3 umfasst mit rd. 3.450 Menschen die Ortsteile Scheuen und Garßen.

Die bulwiengesa AG kommt in ihrem Standort und Marktgutachten zum Einzugsgebiet zu folgendem Fazit:

**„INSGESAMT ERGIBT SICH EIN EINZUGSGEBIET VON KNAPP 13 TSD. EINWOHNERN MIT EINEM NACHFRAGEVOLUMEN IM STATIONÄREN EINZELHANDEL VON € 96,2 MIO. [...] DIESER WERT STELLT TROTZ INTENSIVEN WETTBEWERBS EINE SOLIDE NACHFRAGEBASIS FÜR DIE BEIDEN MIETER DES UNTERSUCHUNGSOBJEKTS DAR. AUFGRUND DER VERKEHRSGÜNSTIGEN LAGE IST ZUDEM MIT ERHÖHTEN STREUUMSÄTZEN ZU KALKULIEREN.“**

### Wertgutachten / Kaufpreis

Für das Objekt Hohe Wende 3, 29223 Celle wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, mit Datum vom 31.07.2025 zum Stichtag 31.07.2025 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) gefertigt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 3.360.000 ausweist. Der notariell beurkundete Kaufpreis für das Objekt beträgt € 2.965.000.

### Due Diligence

Für den Objektankauf wurde eine detaillierte Due Diligence durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.4.3). Die Due Diligence basiert im Wesentlichen auf den verkäuferseitig zur Verfügung gestellten Objektunterlagen. Im Zuge der technischen Ankaufsprüfung durch die Schuster Real Estate Consultants GmbH erfolgte zudem am 30.04.2025 eine Objektbegehung.

Die Ergebnisse der Due Diligence wurden überwiegend im Kaufvertrag, in der Kaufpreisfindung und / oder der Fonds- und Objektkalkulation berücksichtigt.

## 6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 6.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Anleger beteiligen sich indirekt als Treugeber an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG). Die Fonds KG wird plangemäß zum 31.12.2025 rd. 89,9% der Anteile an der Beteiligungsobjekte 45 GmbH & Co. KG (Objekt KG) erwerben. Die Objekt KG ist bzw. wird Eigentümerin der Einzelhandelsimmobilien in Celle, Nienburg und Hallstadt.

Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2046. 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 € 14.792.000, wovon € 14.790.000 auf die Anleger des ILG Fonds Nr. 45 entfallen.

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.

#### Beteiligungsstruktur des ILG Fonds Nr. 45 (zum 31.12.2025)



## 6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 6.2 KAUFVERTRAG

Die Objekt KG hat die Immobilien in drei voneinander unabhängigen Kaufverträgen (Asset Deals) übernommen. Alle Verträge wurden von Notar Dr. Hans-Joachim Vollrath, München, beurkundet. Gewährleistung der unterschiedlichen Verkäufer ist weitgehend ausgeschlossen. Die Kaufpreiszahlungen sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorgesehen:

- Hallstadt: nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen, frühestens jedoch zum 31.12.2025;
- Nienburg: nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen, frühestens jedoch zum 29.08.2025;
- Celle: nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen, zu denen u.a. die Übergabe der revitalisierten Mietfläche an KIK zählt.

In den Grundbüchern der Objekte sind bei Abschluss der Kaufverträge noch diverse Belastungen und Rechte wie beispielsweise die bisherigen Grundschulden der Verkäufer eingetragen. Im Zuge der Erwerbe durch die Objekt KG verbleiben marktübliche Belastungen (wie bspw. Leitungs-, Anlagenbetriebs- und Umspannungsrechte, Mieterdienstbarkeit für EDEKA in Hallstadt, Gewerbebetriebsbeschränkung in Nienburg, wonach neben ALDI oder einem vergleichbaren Lebensmitteleinzelhändler kein weiterer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb betrieben werden darf) in den Grundbüchern bestehen. Erstrangige Grundschulden zugunsten der die Objekt KG finanzierenden Banken werden neu eingetragen. Bekannte Beschaffenheit gemäß Kaufvertrag Nienburg ist die Eintragung im Altlastenkataster, die jedoch aufgrund der durchgeführten Maßnahmen wie Erdaushub und erfolgter Untersuchungen als unkritisch für die derzeitige Nutzung ist.

Die Fonds KG wird von der ILG Holding GmbH plangemäß zum 31.12.2025 eine Beteiligung in Höhe von rd. 89,9 % am Kommanditkapital der Objekt KG im Rahmen eines noch auf den Stichtag abzuschließenden Share-Deal-Vertrages erwerben. Die ILG Holding GmbH wird mit rd. 10,1 % an der Objekt KG beteiligt bleiben. Daneben wird die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführungsbefugte Kommanditistin eine Kommanditbeteiligung in Höhe von rund 0,01 % halten. Komplementärin der Objekt KG ohne Einlage ist die ILG Komplementär I GmbH.

Der Kaufpreis für die Kommanditanteile wird plangemäß auf Basis der in einer von einem Abschlussprüfer geprüften stichtagsbezogenen Vermögensaufstellung nachgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Objekt KG ermittelt. Dabei wird das Immobilienportfolio plangemäß mit einem Wert von € 22,98 Mio. angesetzt (zum Vergleich: das

Verkehrswertgutachten beziffert den Wert der Immobilien mit rd. € 24,17 Mio.). Etwaige zum Stichtag durch die Fondsstruktur bzw. die Fonds KG veranlasste Verbindlichkeiten hat diese auch mit dem erworbenen Anteil zu tragen.

Im Innenverhältnis (wirtschaftlich) wird der Erwerb mit Kaufpreiszahlung erfolgen, im Außenverhältnis (dinglich) mit der Eintragung der Fonds KG als neuem Kommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister der Objekt KG. Der Verkäufer des Kommanditanteils wird Haftungen oder Garantien für den Grundbesitz der Objekt KG lediglich in der Form übernehmen, in welcher auch die Veräußerer im Rahmen der o.g. Grundstücks-Kaufverträge gegenüber der Objekt KG Haftungen oder Garantien übernommen haben.

Der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG wird im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile durch die Fonds KG neu gefasst werden und die erforderlichen Kapitaleinlagen der ILG Holding GmbH und der Fonds KG zur Finanzierung der notwendigen Kaufpreiszahlungen zum Erwerb der Immobilien der Objekt KG regeln. Am Vermögen, Kapital und Ergebnis der Objekt KG werden deren Gesellschafter im Verhältnis ihrer o.g. Kapitalanteile beteiligt sein. Die Vertretung und Geschäftsführung der Objekt KG obliegt dem Komplementär. Daneben ist die ILG Kommanditist I GmbH (geschäftsführungsbefugter Kommanditist) berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Ihnen werden nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Die Komplementärin erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Jeder der Kommanditisten hat die Kontrollrechte des § 166 Abs. 1 HGB. Beschlüsse werden in der Regel mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Laufzeit der Objekt KG wird derjenigen der Fonds KG entsprechen. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht. Bei Ausscheiden eines Gesellschafters aus der Objekt KG hat dieser Anspruch auf ein Abfindungsguthaben, das seinem Kapitalanteil am Gesellschaftsvermögen entspricht. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Objekt KG, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die Bewerter festgestellt wurde.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.1 FINANZ- UND INVESTITIONSPLAN PER 31.12.2025 (PROGNOSE)

	Fonds KG	Anteil am	Anteil am EK
	anteilig	Gesamt- aufwand (T€ 26.994)	inkl. Agio (T€ 15.532)
	in T€	in %	in %
<b>A. Mittelverwendung</b>			
<b>1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten</b>			
Beteiligung an der Objektgesellschaft Grundstück und Gebäude <sup>2) 7) 8)</sup>	20.659	76,5	133,0
Grunderwerbsteuer <sup>2) 8)</sup>	860	3,2	5,5
Makler <sup>1) 8)</sup>	299	1,1	1,9
Due Diligence / Transaktionskosten <sup>1) 2) 4) 8)</sup>	781	2,9	5,0
Vermittlung Fremdkapital <sup>1) 4) 8)</sup>	310	1,1	2,0
Notar <sup>2) 8)</sup>	97	0,4	0,6
Grundbuch <sup>2) 8) 10)</sup>	67	0,2	0,4
Gutachten <sup>2) 3) 8)</sup>	133	0,5	0,9
Sonstiges <sup>2) 8)</sup>	84	0,3	0,5
	<b>23.290</b>	<b>86,3</b>	<b>150,0</b>
<b>2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)</b>			
Beschaffung Gesellschaftskapital <sup>1) 4) 5) 6) 8)</sup>	1.627	6,0	10,5
Prospektherstellung <sup>1) 3) 4) 8)</sup>	59	0,2	0,4
Rechtsberatung <sup>2) 3) 8)</sup>	65	0,2	0,4
Handelsregister <sup>2) 3)</sup>	3	0,0	0,0
Sonstiges <sup>2) 3) 8)</sup>	39	0,1	0,2
	<b>1.793</b>	<b>6,6</b>	<b>11,5</b>
<b>3. Finanzierungskosten</b>			
Disagio <sup>2) 9)</sup>	1.147	4,2	7,4
Bankbearbeitungsgebühren <sup>2) 9)</sup>	130	0,5	0,8
	<b>1.277</b>	<b>4,7</b>	<b>8,2</b>
<b>4. Laufende Ausgaben</b>			
Verwahrstelle <sup>2) 3) 9)</sup>	3	0,0	0,0
Fondsverwaltung Initial <sup>1) 3) 4) 8)</sup>	80	0,3	0,5
Haftungsvergütung <sup>1) 3) 4) 8)</sup>	9	0,0	0,1
Ausschüttungen <sup>2)</sup>	48	0,2	0,3
	<b>140</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>
<b>5. Liquiditätsreserve</b>			
	<b>495</b>	<b>1,8</b>	<b>3,2</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>26.994</b>	<b>100,0</b>	<b>173,8</b>
<b>B. Mittelherkunft</b>			
<b>1. Eigenmittel</b>			
Gesellschaftskapital Anleger	14.790	54,8	95,2
Abwicklungsgebühr <sup>6)</sup>	740	2,7	4,8
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Fonds KG	2	0,0	0,0
	<b>15.532</b>	<b>57,5</b>	<b>100,0</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Langfristiges Fremdkapital	11.462	42,5	73,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>26.994</b>	<b>100,0</b>	<b>173,8</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### Erläuterungen

Der aggregierte Finanz- und Investitionsplan enthält zusammengefasst die Werte der Objekt KG und der Fonds KG. Da die Fonds KG sich plangemäß mit rd. 89,9 % an der Objekt KG beteiligen wird, enthält die Spalte „Fonds KG anteilig“ die Werte der Objekt KG zu rd. 89,9 % 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.
- 2) Einige Positionen, wie z. B. die Kosten für Notar, Grundbuch, Verwahrstelle, Rechtsberatung, Handelsregister und Sonstiges sind geschätzt und können sich mit Auswirkung auf die Liquiditätsreserve ändern. 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 sind keine Vorsteuern als nicht abzugsfähig kalkuliert.
- 4) Diese Positionen beinhalten Vergütungen an den Anbieter bzw. die ILG Holding GmbH oder deren Tochtergesellschaften.
- 5) Die Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betragen 11 % des einzuwerbenden Eigenkapitals (darin enthalten 5 % Agio). Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt somit T€ 1.627 bei einem unterstellten Eigenkapital von T€ 14.790. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält diesen Betrag für die Eigenkapitalvermittlung. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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) Der auf die Fonds KG entfallende Anteil für den Erwerb der Gesellschaftsanteile an der die Immobilien haltenden Objektgesellschaft (ohne Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer) summiert sich insgesamt auf T€ 20.659.
- 8) Diese Kosten werden zur Ermittlung der steuerlichen Abschreibungsgrundlage auf Grundstück und Gebäude /

Außenanlagen aufgeteilt, wobei von Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil hierunter fällt.

9) Diese Kosten stellen sofort abziehbare Werbungskosten dar, wobei von den Notar- und Grundbuchkosten nur ein Teil hierunter fällt.

Insgesamt summiert sich der Werbungskostenüberschuss bis 31.12.2025 auf T€ 1.347.

Der prognostizierte Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 26.499. Er setzt sich zusammen aus T€ 23.290 Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten, T€ 1.793 Fondsbezogene Kosten, T€ 1.277 Finanzierungskosten und T€ 140 Laufende Ausgaben. T€ 520 sind als Liquiditätsreserve geplant (anteilig für die Fonds KG: T€ 495).

## 7.2 FINANZIERUNG

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Die nachfolgenden Bankdarlehen werden plangemäß von den genannten Instituten ausgereicht.

### a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über € 12.750.000

Von der Objekt KG wurden bzw. werden plangemäß Darlehensverträge in Höhe von € 12.750.000 geschlossen. Die Eckdaten zum Zeitpunkt der Erstellung der Fondsbroschüre sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Objekt	Hallstadt	Nienburg	Celle
Bank	Sparkasse Erlangen	Sparkasse Nienburg	Sparkasse Nienburg
Summe in €	7.100.000	4.000.000	1.650.000
Disagio in %	10	10	10
Zinssatz in % p.a.	2,59	2,82	2,94
Tilgung in % p.a.	0,80	keine	keine
Zinsbindung bis	30.12.2035	30.07.2035	30.07.2035
Status	Vertrag	Vertrag	Term Sheet

Die Verträge für die Darlehen Hallstadt und Nienburg bei den Sparkassen Erlangen bzw. Nienburg wurden bereits abgeschlossen. Für das Darlehen Celle bei der Sparkasse Nienburg liegt ein Term Sheet vor. Die Finanzierungs Eckdaten sind bankintern vorabgestimmt. Die Finanzierung steht unter dem formalen Genehmigungsvorbehalt der Bank. Aufgrund der beiderseitig positiven Erfahrungen beim Abschluss der Finanzierung für das Objekt in Nienburg ist von einer hohen Abschlusswahrscheinlichkeit auszugehen. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen. Wegen der vereinbarten Disagios von 10 % ist bei allen Darlehen eine Auszahlung in Höhe von 90 % der Darlehenssumme vorgesehen. Die durchschnittliche Eingangstilgung über alle Darlehen liegt bei rd. 0,50 % p.a. Für die drei Darlehen wurden Strukturierungs- bzw. Bankbearbeitungsgebühren von in Summe € 145.000 vereinbart. Für die Darlehen Nienburg und Celle hat die ILG Holding GmbH gegenüber der Sparkasse Nienburg eine Kapitaldienstgarantie bis zum Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG abgegeben.

### b) Kurzfristiges Darlehen der Sparkasse Nienburg an die Objekt KG über € 3.225.000

Neben der obengenannten langfristigen Finanzierung hat die Sparkasse Nienburg der Objekt KG ein kurzfristiges Darlehen über € 3.225.000 gewährt, welches mit plangemäßigem Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG zum 31.12.2025 zurückgeführt werden soll. Der Zinssatz beträgt 4,10 % p.a.

### c) Kurzfristige Darlehen der ILG Holding GmbH an die Objekt KG zur Finanzierung des Objektes in Celle

Zur Finanzierung des Objektkaufpreises in Celle, dessen Fälligkeit möglicherweise vor der Auszahlung des

langfristigen Darlehens für Celle liegt, gewährt die ILG Holding GmbH der Objekt KG zwei Darlehen über € 1.650.000 bzw. € 1.315.000. Das Darlehen über € 1.650.000 soll durch die langfristige Finanzierung Celle der Sparkasse Nienburg abgelöst werden. Der Zinssatz für diese ungesicherten Darlehen beträgt je 4,25 %.

### d) Nachrangige Darlehen der ILG Holding GmbH an die Fonds KG über € 200.000 und an die Objekt KG über € 2.500.000

Mit diesen ungesicherten Darlehensverträgen erklärt sich die ILG Holding GmbH bereit, weitere im Zusammenhang mit der Realisierung des Fonds notwendige Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuern, Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachter- / Beratungskosten, Disagio und Bankbearbeitungsgebühren sowie etwaige weitere Kosten zu einem Zinssatz von 4,25 % p.a. zwischenzufinanzieren. Die Rückführung dieser Darlehen soll plangemäß bis zum 31.12.2025, spätestens aber bis zum 31.03.2026 erfolgen. Die Darlehen der ILG Holding GmbH gem. c) und d) sind nicht abgesichert.

Die Darlehen der ILG Holding GmbH gemäß c) über € 1.315.000 und d) über € 2.700.000 werden aus noch zu platzierendem Gesellschaftskapital der Fonds KG nach Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG zurückgeführt. Über die genannten Darlehen hinaus werden plangemäß keine weiteren Fremdmittel in Form von Zwischen- oder Endfinanzierungsmitteln in Anspruch genommen.

### Sicherheiten / wesentliche Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen gem. a) und b)

- Erstrangige Buchgrundschulden in Darlehenshöhe zu Lasten der Objektgrundstücke (Pfandobjekte)
- Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Zahlungsansprüche aus der Vermietung und Verpachtung der Pfandobjekte in stiller Form
- Kapitaldienstklärung der ILG Holding GmbH (für die Darlehen Nienburg und Celle der Sparkasse Nienburg). Diese gilt, sofern die Objekt KG ihren Zahlungspflichten nicht nachkommt und endet mit Eintritt der Fonds KG in die Objekt KG

### Hebelwirkung der Finanzierung

Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf Ebene der Objekt KG 46,2 % und auf konsolidierter Ebene 42,5 %. 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 2026 – 2040

	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32
	in T€							
<b>A. Liquiditätsentwicklung</b>								
Mieteinnahmen vertraglich		1.398,9	1.398,9	1.413,8	1.415,1	1.416,6	1.436,2	1.471,8
./.. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-14,0	-14,0	-14,1	-14,2	-14,2	-14,4	-14,7
<b>Mieteinnahmen kalkuliert</b>		<b>1.384,9</b>	<b>1.384,9</b>	<b>1.399,6</b>	<b>1.401,0</b>	<b>1.402,4</b>	<b>1.421,8</b>	<b>1.457,1</b>
Zinseinnahmen		5,2	4,8	4,4	4,1	3,7	3,4	3,2
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>1.390,1</b>	<b>1.389,7</b>	<b>1.404,0</b>	<b>1.405,0</b>	<b>1.406,2</b>	<b>1.425,2</b>	<b>1.460,3</b>
Annuität		402,0	402,0	402,0	402,0	402,0	402,0	402,0
- davon Zins		344,6	343,1	341,6	340,0	338,4	336,7	335,0
- davon Tilgung		57,4	58,9	60,4	62,0	63,6	65,3	67,0
Instandhaltung / Instandsetzung		39,4	40,2	41,0	41,9	42,7	43,5	44,4
Revitalisierung								
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		64,6	65,9	67,2	68,6	69,9	71,3	72,8
Bewertung / Prüfung / Jahres- abschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten		43,6	44,3	45,1	45,9	46,7	47,5	48,4
Kosten Verwahrstelle		11,7	11,9	12,1	12,4	12,6	12,9	13,1
Verwaltungskosten		83,7	82,4	81,6	80,9	79,9	80,4	82,5
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>644,9</b>	<b>646,8</b>	<b>649,0</b>	<b>651,6</b>	<b>653,8</b>	<b>657,7</b>	<b>663,3</b>
<b>Liquiditätsüberschuss</b>		<b>745,2</b>	<b>743,0</b>	<b>755,0</b>	<b>753,4</b>	<b>752,4</b>	<b>767,5</b>	<b>797,0</b>
- davon Anteil Fonds KG		662,5	660,5	671,2	669,8	668,8	682,3	708,6
<b>Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio) p.a.</b>		<b>4,75%</b>						
<b>Ausschüttung</b>		<b>702,6</b>						
<b>Kumulierte Liquiditätsreserve</b>	<b>520,0</b>	<b>479,9</b>	<b>437,7</b>	<b>406,3</b>	<b>373,4</b>	<b>339,6</b>	<b>319,3</b>	<b>325,2</b>
- davon Anteil Fonds KG	494,8	454,6	412,5	381,1	348,2	314,4	294,0	300,0
<b>B. Fremdkapital</b>								
<b>Stand Jahresende (Anteil Fonds KG)</b>	<b>11.462,3</b>	<b>11.410,7</b>	<b>11.357,8</b>	<b>11.303,5</b>	<b>11.247,8</b>	<b>11.190,6</b>	<b>11.131,9</b>	<b>11.071,7</b>
in % des Ursprungsdarlehens (€ 11.462.250)	100,0%	99,6%	99,1%	98,6%	98,1%	97,6%	97,1%	96,6%
in % der Gesamtinvestitionskosten	42,5%	42,3%	42,1%	41,9%	41,7%	41,5%	41,2%	41,0%
<b>C. Steuerliches Ergebnis</b>								
Fonds KG insgesamt	-1.346,7	294,1	293,4	305,6	305,5	306,0	321,0	348,8
zu versteuern	0,0	-1.052,6	293,4	305,6	305,5	306,0	321,0	348,8
<b>in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)</b>		<b>-7,12%</b>	<b>1,98%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,17%</b>	<b>2,36%</b>

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

	31.12.33	31.12.34	31.12.35	31.12.36	31.12.37	31.12.38	31.12.39	31.12.40	kumuliert 2026 – 2040
	in T€								
	1.500,0	1.508,3	1.510,8	1.538,0	1.573,6	1.601,3	1.607,7	1.612,2	22.403,1
	-15,0	-15,1	-15,1	-15,4	-15,7	-16,0	-16,1	-16,1	-224,0
	<b>1.485,0</b>	<b>1.493,2</b>	<b>1.495,7</b>	<b>1.522,6</b>	<b>1.557,8</b>	<b>1.585,3</b>	<b>1.591,6</b>	<b>1.596,1</b>	<b>22.179,1</b>
	3,3	3,5	3,8	4,0	6,3	6,0	5,8	5,7	67,2
	<b>1.488,2</b>	<b>1.496,8</b>	<b>1.499,5</b>	<b>1.526,6</b>	<b>1.564,2</b>	<b>1.591,3</b>	<b>1.597,5</b>	<b>1.601,7</b>	<b>22.246,3</b>
	402,0	402,0	420,2	446,3	446,3	446,3	446,3	446,3	6.269,5
	333,3	331,5	333,7	361,8	359,2	356,5	353,8	351,0	5.160,4
	68,7	70,5	86,5	84,5	87,1	89,7	92,4	95,2	1.109,1
	45,3	46,2	47,1	85,1	86,0	87,0	88,0	89,0	867,1
				250,0					250,0
	74,2	75,7	77,2	78,8	80,3	81,9	83,6	85,2	1.117,2
	49,4	50,3	51,2	52,1	53,2	54,3	55,3	56,4	743,6
	13,4	13,7	13,9	14,2	14,5	14,8	15,1	15,4	201,5
	83,8	83,6	82,9	84,5	88,2	91,4	93,2	99,1	1.278,2
	<b>668,0</b>	<b>671,4</b>	<b>692,5</b>	<b>1.010,9</b>	<b>768,5</b>	<b>775,7</b>	<b>781,5</b>	<b>791,5</b>	<b>10.727,0</b>
	<b>820,2</b>	<b>825,4</b>	<b>807,0</b>	<b>515,7</b>	<b>795,7</b>	<b>815,6</b>	<b>816,0</b>	<b>810,3</b>	<b>11.519,2</b>
	729,3	733,9	717,4	455,4	707,1	724,7	724,9	719,3	10.235,4
	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>1,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>69,00%</b>
	<b>702,6</b>	<b>702,6</b>	<b>702,6</b>	<b>221,9</b>	<b>739,6</b>	<b>739,6</b>	<b>739,6</b>	<b>739,6</b>	<b>10.206,5</b>
	<b>351,9</b>	<b>383,1</b>	<b>397,9</b>	<b>631,4</b>	<b>598,8</b>	<b>583,9</b>	<b>569,2</b>	<b>548,9</b>	
	326,6	357,9	372,6	606,1	573,6	558,7	543,9	523,7	
	<b>11.010,0</b>	<b>10.946,6</b>	<b>10.868,8</b>	<b>10.792,8</b>	<b>10.714,5</b>	<b>10.633,9</b>	<b>10.550,8</b>	<b>10.465,2</b>	
	96,1%	95,5%	94,8%	94,2%	93,5%	92,8%	92,0%	91,3%	
	40,8%	40,5%	40,3%	40,0%	39,7%	39,4%	39,1%	38,8%	
	<b>371,1</b>	<b>377,3</b>	<b>375,2</b>	<b>111,4</b>	<b>365,4</b>	<b>385,4</b>	<b>388,0</b>	<b>385,0</b>	<b>3.586,6</b>
	371,1	377,3	375,2	111,4	365,4	385,4	388,0	385,0	3.586,6
	<b>2,51%</b>	<b>2,55%</b>	<b>2,54%</b>	<b>0,75%</b>	<b>2,47%</b>	<b>2,61%</b>	<b>2,62%</b>	<b>2,60%</b>	<b>24,25%</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 01.01.2026 aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2025. 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. Bei den Positionen „Liquiditätsüberschuss“ und „Kumulierte Liquiditätsreserve“ sind zusätzlich der Anteil der Fonds KG angegeben, beim Fremdkapital und dem steuerlichen Ergebnis nur der Anteil der Fonds KG.

### 1. Mietentwicklung / Mieteinnahmen / Zinseinnahmen

Die vorliegenden Mietverträge beinhalten hinsichtlich der Mietbemessungsgrundlage unterschiedliche Regelungen denen bei der Mietentwicklung über die Prognoseperiode Rechnung getragen wurde. Bei einigen Mietern erfolgt eine Anpassung der Miete nach der jeweils vereinbarten Indexklausel. Die Inflationsrate wurde mit 2,0 % p.a. über die Prognoseperiode angenommen.

Die Zinseinnahmen sind mit 1 % der jeweiligen Liquiditätsreserve zum Ende des Vorjahres kalkuliert.

### 2. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist durchgängig mit 1,0 % der Jahresnettomieten unterstellt. Es ist kalkulatorisch als Einnahmensenkung erfasst.

### 3. Annuität / Fremdkapitaldienst

Der langfristige Kredit beträgt T€ 12.750. Für den Zeitraum ab jeweiliger Valutierung bis zum Ende der ersten Zinsbindungsperiode (jeweils im Jahr 2035) sind die in Abschnitt 7.2 genannten Zinsen zu bezahlen. Für den Zeitraum danach wurde mit einem Zinssatz von 3,0 % p.a. kalkuliert, der tatsächlich abhängig von den dann herrschenden Kapitalmarktbedingungen höher oder niedriger ausfallen kann. Die durchschnittliche Eingangstilgung über alle Darlehen liegt bei rd. 0,50 % p.a. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2040 beträgt auf Objektebene plangemäß T€ 1.109, wodurch sich rechnerisch ein Darlehensrestbetrag von 91,3 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 11.641 entspricht nur noch dem 7,2-fachen der im Jahr 2040 kalkulierten Miete. Bezüglich weiterer Details wird auf den Abschnitt „Finanzierung“ verwiesen.

### 4. Instandhaltung / Instandsetzung und Revitalisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung und Revitalisierung berücksichtigen u.a. das Alter und den Zustand

der Immobilien. Die Kalkulation sieht über die Prognoseperiode Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung in Höhe von rd. T€ 1.117 (T€ 867 Instandhaltung + T€ 250 Revitalisierung) vor. Durchschnittlich wurde für eine Mietfläche von 9.708 m<sup>2</sup> ein Betrag von € 7,67 / 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 aus den Erträgen der Gesellschaft und ggf. der Liquiditätsreserve finanziert. Zusätzlich erfolgt im Jahr 2036 eine Reduzierung der Ausschüttung von 4,75 % p.a. auf 1,50 % p.a. aus Gründen der Liquiditätssteuerung, da größere Revitalisierungen in diesem Jahr kalkuliert sind.

### 5. Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft

Die Nebenkosten sind weitgehend bis auf die Grundsteuer und teilweise Versicherungen umlagefähig. Die Nebenkostenpositionen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen geschätzt und entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indexiert berechnet.

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

In dieser Position 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 Verwahrstelle, die sämtliche Zahlungsströme über die Fondslaufzeit überwacht, sind Kosten von jährlich T€ 12 (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, maximal 0,15 % des Nettoinventarwerts) kalkuliert, die sich am Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds bemessen. Die Werte sind entsprechend der in Ziffer 1 genannten Inflationsannahmen indexiert 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 18.06.2025 umfasst u.a. die Verwaltung der Fonds KG, wie z. B. Anlegerberichterstattung und -betreuung. Der Vertrag kann von der Fonds KG ordentlich mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden, sofern dies aufsichtsrechtlich zulässig ist. Die jährliche Vergütung beträgt 0,36 % des Nettoinventarwerts der Fonds KG zeitanteilig ab dem 01.01.2026. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf einen Teil dieser Vergütung zu verzichten. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch pauschal

€ 80.000. 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. Daneben ist eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages vereinbart, 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 der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds in der Abrechnungsperiode. Diese erfolgsabhängige Vergütung kommt kalkulatorisch nicht zum Tragen.

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 daher auf Basis der Auslagerungsverträge direkte Verträge mit den nachfolgenden Auslagerungsdienstleistern geschlossen, und zwar unter Berücksichtigung der vereinbarten Vergütung, die pauschal aufgeteilt wird.

aa) Die ILG Holding GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18.06.2025 u.a. laufende Objektbuchhaltung, Controlling und Liquiditätsmanagement.

bb) Die ILG Assetmanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18.06.2025 u.a. die Betreuung der Mietverträge, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, Vergabe von Dienstleistungsverträgen, Überwachung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfes sowie das Kreditoren- und Debitorenmanagement. Vermietungsleistungen sind im Leistungsspektrum dieses Vertrages nicht enthalten.

Die Verträge aa) und bb) beginnen ab 18.06.2025 und haben eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2046. Ab dem 01.01.2041 können die Verträge von beiden Seiten jeweils mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden (Sonderkündigungsrecht). 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) und bb) beträgt insgesamt 0,30 % des Nettoinventarwertes der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, maximal allerdings - bei höheren als kalkulierten Einnahmen oder vertraglich vereinbarten Zusatzleistungen - entsprechend den Anlagebedingungen der Fonds KG bis zu 0,60 % (inkl. aktueller gesetzlicher

Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes der Fonds KG, welcher als Durchschnitt des Wertes am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres ermittelt wird. Die Gesamtvergütung wird aufgeteilt mit 30 % für die ILG Holding GmbH und 70 % für die ILG Assetmanagement 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. 89,9 % und den Liquiditätsüberschuss der Fonds KG zu 100 %. Im Jahr 2036 sind Revitalisierungskosten kalkuliert und nach Ablauf der ersten Zinsbindungsperiode sind höhere Zinsen für die angenommene Fremdfinanzierung kalkuliert, so dass die Liquiditätsüberschüsse prognosegemäß geringer ausfallen. Aufgrund der vorgesehenen Glättung der Ausschüttung kann es sein, dass in einzelnen Jahren der Liquiditätsüberschuss unter der Ausschüttung liegt. Die Differenz wird durch Entnahme aus der Liquiditätsreserve refinanziert bzw. im Jahr 2036 durch eine geplante Kürzung der Ausschüttung.

## 10. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die Anleger erhalten ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum Jahr 2035 prognosegemäß eine Ausschüttung von 4,75 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2036 insbesondere aufgrund kalkulierter zukünftig höherer Aufwendungen für Instandhaltung / Instandsetzung und kalkulierter Revitalisierungsaufwendungen eine Ausschüttung von 1,5 % p.a. vorgesehen. Ab dem 01.01.2037 bis zum Jahr 2040 wird eine Ausschüttung von 5,00 % prognostiziert.

## 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 2025 berücksichtigt. Das prozentuale steuerliche Ergebnis des Jahres 2025 setzt sich aus dem Ergebnis aus dem Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2025 und dem laufenden Ergebnis bis 31.12.2025 zusammen.

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

Die Gesellschaftsverträge von Fonds KG und Objekt KG enthalten eine Gleichverteilungsabrede, nach der die Ergebnisse der Initialphase auf alle Gesellschafter unabhängig von ihrem Beitrittszeitpunkt verteilt werden sollen. Aus Vereinfachungsgründen wurde unterstellt, dass auch das Ergebnis 2025 der Objekt KG dann vollständig in 2026 im Rahmen der Gleichverteilungsabrede durch die unterschiedliche Zuweisung von Einnahmen und Ausgaben auf die Fonds KG und damit mittelbar die Anleger übertragen werden kann. Je nach tatsächlichem Anfall der entsprechenden Einnahmen und Ausgaben kann es auch vorkommen, dass die gesellschaftsvertragliche Gleichverteilung der steuerlichen Ergebnisse nicht vollständig im Jahr 2026 gelingt, sondern auch noch in den Folgejahren notwendig ist, sich also die steuerlichen Ergebnisse der Jahre verschieben.



Nahversorgungszentrum mit ALDI Nord, ROSSMANN, FUTTERHAUS und TEDI in Nienburg - Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 45

## 7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

### 7.4 PROGNOSE EINES MÖGLICHEN VERKAUFSERLÖSES ENDE DES JAHRES 2040

Die Fondsimmobilien können am Markt für Gewerbeimmobilien veräußert werden. Gewerbeimmobilien werden 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. Die Vielfachen sind jeweils gewichtete Durchschnittswerte.

- A: 16,26-faches der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041
- B: 17,31-faches der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041
- C: 18,35-faches der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041

Die Variation um rd. +/- 1,05 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 kaufpreisrelevante Jahresmiete 2041. Der Fonds KG steht der anteilige Liquiditätszufluss nach Veräußerung quotal entsprechend ihrem Gesellschaftsanteil 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 10.4 des Verkaufsprospektes).

**Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**

#### Prognose des möglichen einkommensteuerfreien Liquiditätszuflusses bei Veräußerung der Immobilie im Jahr 2040

	A in T€	B in T€	C in T€
<b>Ergebnis Objekt KG</b>			
Kaufpreisrelevante Miete 2041	1.652	1.652	1.652
x Vielfaches	16,26	17,31	18,35
= Veräußerungserlös	26.869	28.588	30.307
- Restverbindlichkeit Fremdkapital	-11.641	-11.641	-11.641
+ Liquiditätsreserve Ende 2040	250	250	250
- Nebenkosten der Veräußerung <sup>1)</sup>	-806	-858	-909
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	14.672	16.340	18.007
<b>Ergebnis Fonds KG</b>			
Anteil 89,9 % aus Liquiditätszufluss	13.190	14.689	16.188
+ Liquiditätsreserve Ende 2040	299	299	299
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter	13.489	14.988	16.487
<b>= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000</b>	<b>91.194</b>	<b>101.327</b>	<b>111.460</b>

1) Der Geschäftsbesorger erhält während der Vertragslaufzeit eine zusätzliche Abwicklungsgebühr in Höhe von 3% des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer. Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

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

## 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 31.12.2025			persönlicher Steuersatz: 30% ohne Solidaritätszuschlag		
	Jahr	Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+) <sup>2)</sup>	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) <sup>3)</sup>	kumulierte Kapitalbindung
		€	€	€	€	
Initialphase	2025	-105.000	0	0	-105.000	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2026	4.750	-7.116 <sup>1)</sup>	2.135	6.885	-98.115
	2027	4.750	1.984	-595	4.155	-93.960
	2028	4.750	2.066	-620	4.130	-89.830
	2029	4.750	2.066	-620	4.130	-85.700
	2030	4.750	2.069	-621	4.129	-81.570
	2031	4.750	2.170	-651	4.099	-77.471
	2032	4.750	2.358	-707	4.043	-73.429
	2033	4.750	2.509	-753	3.997	-69.431
	2034	4.750	2.551	-765	3.985	-65.447
	2035	4.750	2.537	-761	3.989	-61.458
	2036	1.500	753	-226	1.274	-60.184
	2037	5.000	2.470	-741	4.259	-55.925
	2038	5.000	2.605	-782	4.218	-51.706
	2039	5.000	2.623	-787	4.213	-47.493
	2040	5.000	2.603	-781	4.219	-43.274
	<b>2026–2040</b>	<b>69.000</b>	<b>24.247</b>	<b>-7.274</b>	<b>61.726</b>	
<b>Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung <sup>4)</sup></b>	<b>Szenario B</b>	<b>101.327</b>		<b>0</b>	<b>101.327</b>	<b>58.053</b>
<b>= Gesamter Liquiditätszufluss 2026–2040</b>	<b>Szenario B</b>	<b>170.327</b>		<b>-7.274</b>	<b>163.053</b>	
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000	
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2026–2040</b>	<b>Szenario B</b>	<b>65.327</b>		<b>-7.274</b>	<b>58.053</b>	

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt

#### Annahmen und Erläuterungen

1) Die Gesellschaftsverträge von Fonds KG und Objekt KG enthalten eine Gleichverteilungsabrede, nach der die Ergebnisse der Initialphase auf alle Gesellschafter unabhängig von ihrem Beitrittszeitpunkt verteilt werden sollen. Aus Vereinfachungsgründen wurde unterstellt, dass auch das Ergebnis 2025 der Objekt KG dann vollständig in 2026 im Rahmen der Gleichverteilungsabrede durch die unterschiedliche Zuweisung von Einnahmen und Ausgaben auf die Fonds KG und damit mittelbar die Anleger übertragen werden kann. Je nach tatsächlichem Anfall der entsprechenden Einnahmen und Ausgaben kann es auch vorkommen, dass die gesellschaftsvertragliche Gleichverteilung der steuerlichen Ergebnisse nicht vollständig im Jahr 2026 gelingt, sondern auch noch in den Folgejahren notwendig ist, sich also die steuerlichen Ergebnisse des Jahres 2026 sich auf Folgejahre verschieben.

2) Die Berechnung der Steuerzahlung erfolgt für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu den o.g. persönlichen Steuersätzen. Beim Steuersatz von 30 % ist kein Solidaritätszuschlag unterstellt, beim Steuersatz von 45 % ist ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % über die gesamte Laufzeit unterstellt. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

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

4) Die Ermittlung dieses Wertes unterstellt eine Veräußerung der Immobilien zum durchschnittlich 17,31-fachen prognostizierten kaufpreisrelevanten Jahresmiete Ende 2040. Bei der kaufpreisrelevanten Miete ist eine kalkulierte anstehende Mieterhöhung des Mieters EDEKA in Hallstadt im Juni 2041

	unterstellter Beitritt 31.12.2025			persönlicher Steuersatz: 45 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2040			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	2025	-105.000	0		-105.000	-105.000	77.490
Bewirtschaftungsphase	2026	4.750	-7.116 <sup>1)</sup>	3.378	8.128	-96.872	77.141
	2027	4.750	1.984	-942	3.808	-93.063	76.783
	2028	4.750	2.066	-981	3.769	-89.294	76.416
	2029	4.750	2.066	-981	3.769	-85.525	76.040
	2030	4.750	2.069	-982	3.768	-81.757	75.653
	2031	4.750	2.170	-1.030	3.720	-78.037	75.256
	2032	4.750	2.358	-1.120	3.630	-74.407	74.849
	2033	4.750	2.509	-1.191	3.559	-70.848	74.432
	2034	4.750	2.551	-1.211	3.539	-67.309	74.003
	2035	4.750	2.537	-1.204	3.546	-63.763	73.477
	2036	1.500	735	-358	1.142	-62.621	72.964
	2037	5.000	2.470	-1.173	3.827	-58.793	72.435
	2038	5.000	2.605	-1.237	3.763	-55.030	71.890
	2039	5.000	2.623	-1.245	3.755	-51.275	71.328
	2040	5.000	2.603	-1.236	3.764	-47.511	70.749
		<b>2026 - 2040</b>	<b>69.000</b>	<b>24.247</b>	<b>-11.511</b>	<b>57.489</b>	
<b>Unterstellter Liquiditäts- zufluss aus Veräußerung <sup>4)</sup></b>	<b>Szenario</b>	<b>101.327</b>		<b>0</b>	<b>101.327</b>	<b>53.816</b>	
<b>= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2026–2040</b>	<b>Szenario B</b>	<b>170.327</b>		<b>-11.511</b>	<b>158.816</b>		
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000		
<b>= Vermögenszuwachs insgesamt 2026–2040</b>	<b>Szenario B</b>	<b>65.327</b>		<b>-11.511</b>	<b>53.816</b>		

berücksichtigt. Beim Liquiditätszufluss sind 3 % Transaktionskosten berücksichtigt, die der Geschäftsbesorger im Falle der Veräußerung erhält.

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2040 nach der Veräußerung der Immobilien 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 2026 bis 2034 vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich unter der Prämisse, dass der Verkehrswert in diesen Jahren konstant ist, in voller Höhe um Kapitalrückzahlungen. Bei den im Jahr 2035

vorgenommenen Ausschüttungen handelt es sich prognosegemäß teilweise um Gewinnausschüttungen und teilweise um Kapitalrückzahlungen und ab dem Jahr 2036 um Gewinnausschüttungen. Eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB entsteht prognosegemäß nicht, da nur 1 % der Pflichteinlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen wird.

Die wiedergegebenen Beträge 2026 – 2030 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 durchschnittlich 17,31-fachen der Jahresmiete) herangezogen.

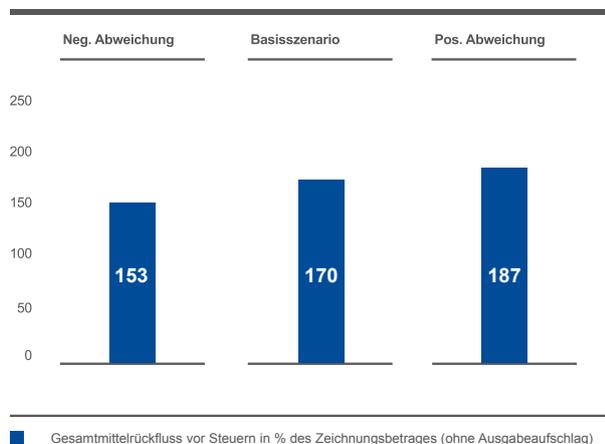
Das Basisszenario unterstellt in den Jahren 2026-2040 die in der Prognoserechnung ausgewiesenen plangemäßen Ausschüttungen vor Steuern von insgesamt 69,0 % und einen Rückfluss aus den Veräußerungserlösen in Höhe von rd. 101 %, jeweils bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die Annahmen basieren auf der langjährigen Erfahrung der ILG aus der Investition und Verwaltung vergleichbarer Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten.

Das pessimistische Szenario (Negativszenario) unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils -10 %.

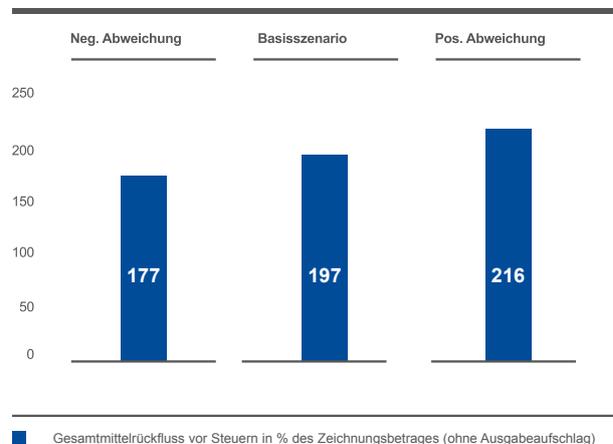
Das optimistische Szenario (Positivszenario) unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und den Rückflüssen aus Veräußerungen von jeweils + 10 %.

Die Szenarien stellen im 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.

#### Prognoseperiode bis 31.12.2040



#### Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2046



## 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 5 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 nebst hierauf anfallender Nachzahlungszinsen 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.

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 Nichteinhaltung 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 31.12.2046. Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2046 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 im Nachhinein 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

## 8. RISIKOHINWEISE

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.

Rückstände in der Bedienung der Fremdfinanzierung können zu einer Zwangsverwertung der Immobilie und zu einem Totalverlust der Einlagen inkl. Agio 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 oder Sonderkündigungsrechten des Mieters z.B. bei zu hohen Mietanpassungen bei starker Inflation zu Leerständen kommen kann. Sofern nicht genügend Mietinteressenten vorhanden sind, könnte der Vermieter (Objektgesellschaft) gezwungen sein, Mietverträge zu schlechteren Mietkonditionen abzuschließen. Es besteht zudem das Risiko, dass 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.



EDEKA

Massak

BURKARD  
Familienbetrieb seit 1760

## 9. BILD- UND KARTENNACHWEIS

Seite	Bild/Karte/Plan	Rechteinhaber
Titelseite	Bild Hallstadt, Nienburg, Celle	Roman Thomas
1	Bild Geschäftsführung	Christoph Vohler Photographie
2	Bild EDEKA, Hallstadt bei Bamberg	Roman Thomas
4	Bild Kaufland, Ingolstadt	Sven Otte Fotografie
5	Bild Seewinkel Center, Poing	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild RING CENTER, Offenbach	Sven Otte Fotografie
7	Luftbild UeZ, Unterschleißheim	Sven Otte Fotografie
7	Bild SteinCenter, Freising	Sven Otte Fotografie
8	Deutschlandkarte mit Objektstandorten	ILG Gruppe
9	Luftbild Hallstadt, Nienburg, Celle	Roman Thomas
10	Bild EDEKA, Hallstadt bei Bamberg	Roman Thomas
11	Bild ALDI, ROSSMANN, TEDI, Nienburg	Roman Thomas
12	Bild PENNY, Celle	Roman Thomas
16	Unternehmensstruktur	ILG Gruppe
18	Karte ILG Immobilien	ILG Gruppe
19	Bild Nahversorgungsimmoblie, Hallstadt bei Bamberg	Roman Thomas
20	Grafik Nettoumsatz	EHI Retail Institute
21	Bild EDEKA, Freising	Sven Otte Fotografie
21	Grafik Entwicklung + Marktanteile	Handelsverband Deutschland
22	Grafik Mieten Lebensmitteleinzelhandel	Property Market Analysis
24/25	Nahversorgungsimmoblie, Hallstadt bei Bamberg	Roman Thomas
28	Bild Nahversorgungszentrum, Nienburg	Roman Thomas
29	Luftbild Hallstadt bei Bamberg inkl. Objektstandort	Roman Thomas
29	Karte Hallstadt bei Bamberg	OpenStreetMap-Beitragende
30	Objektplan Hallstadt bei Bamberg	ILG Gruppe
31	Luftbild Hallstadt bei Bamberg inkl. Objektstandort	Roman Thomas
33	Marktgebiet Hallstadt bei Bamberg	Standort- u. Marktanalyse bulwiengesa AG
34	Luftbild Nienburg inkl. Objektstandort	Roman Thomas
34	Karte Nienburg	OpenStreetMap-Beitragende
35	Objektplan Nienburg	ILG Gruppe
36	Bild Nahversorgungszentrum, Nienburg	Roman Thomas
38	Bild Nahversorgungszentrum ALDI, Nienburg	Roman Thomas
39	Marktgebiet Nienburg	Standort- u. Marktanalyse bulwiengesa AG
40	Luftbild Celle inkl. Objektstandort	Roman Thomas
40	Karte Celle	OpenStreetMap-Beitragende
41	Objektplan Celle	ILG Gruppe
42	Bild Fondsobjekt, Celle	Roman Thomas
44	Marktgebiet Celle	Standort- u. Marktanalyse bulwiengesa AG
54	Bild Nahversorgungszentrum, Nienburg	Roman Thomas
58	Grafik zur Sensitivität	ILG Gruppe
61	Bild EDEKA, Hallstadt bei Bamberg	Roman Thomas

Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie dem Basisinformationsblatt. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache im Internet unter „www.ilg-gruppe.de“ abrufen oder bei der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München anfordern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter „www.ilg-gruppe.de“ abrufbar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder -Strategien. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung nicht relevant.



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

