



FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



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

die vorliegende Fondsbroschüre gibt Ihnen einen Überblick über den ILG Fonds Nr. 46. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einer etablierten und dominanten Handelsimmobilie in Warendorf im Münsterland zu beteiligen.

Die ILG Gruppe ist seit mittlerweile 46 Jahren als Investor und Asset Manager mit Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien tätig. Seit unserer Gründung im Jahr 1980 haben wir 46 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 680 Mio. Eigenkapital platziert. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien für private und institutionelle Investoren im Wert von rd. € 2,5 Mrd. bzw. über 900.000 m² an Handelsflächen in ganz Deutschland.

Der ILG Fonds Nr. 46 investiert in das langfristig vermietete Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland. Die Immobilie

bildet den bedeutendsten Bestandteil der leistungsstärksten Einzelhandelsagglomeration in Warendorf und Umgebung. EDEKA fungiert als Generalmieter der Flächen, die von einem MARKTKAUF Lebensmittelvollsortimentsmarkt und einem TOOM Baumarkt genutzt werden. Das seit 2002 bestehende Mietverhältnis wurde von EDEKA bereits zweimal vorzeitig und langfristig verlängert. McDONALD'S ergänzt den Handelsbesatz um ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot. Sämtliche im Objekt ansässigen Händler verfügen in Warendorf und der umliegenden Region über eine herausragende Markt- und Wettbewerbsposition.

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.

Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung am ILG Fonds Nr. 46 beträgt lediglich 27 % ihres wirtschaftlichen Werts (Prognose zum 01.01.2027). Der ILG Fonds Nr. 46 eröffnet damit attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für die Vermögensnachfolge – vom Vorbehaltsnießbrauch über die Schenkung bis hin zur planvollen Vererbung.

Die ILG wird die Fondsimmobilie verwalten und Ihnen regelmäßig über die Entwicklung der Immobilie und des Fonds Bericht erstatten.

Maßgeblich für eine Beteiligung am ILG Fonds Nr. 46 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.

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

München, September 2026

Ihre ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach



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
4.3	Qualitätsmerkmale von Handelsimmobilien	19
5.	FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND	20
5.1	Umfang der Ankaufsprüfung	22
5.2	Das Münsterland - wo Wirtschaftskraft auf Lebensqualität trifft	23
5.3	Investitionsstandort Warendorf	24
5.3.1	Geographische Lage	24
5.3.2	Wohn- und Erholungsort	25
5.3.3	Wirtschaftsstandort	26
5.3.4	Sozioökonomische Rahmendaten	26
5.4	Investitionsobjekt Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	26
5.4.1	Standort	27
5.4.2	Center- und Vermietungskonzept	27
5.4.3	Miet- und Umsatzanalyse	31
5.4.4	Vorstellung der Mieter	32
5.4.5	Vorstellung der EDEKA-Untermieter	33
5.4.6	Wettbewerb	34
5.4.7	Einzugsgebiet	35
5.4.8	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	36
5.4.9	Wertgutachten	36
5.4.10	Technische Angaben	37
5.4.11	Grundbuchsituation	38
6.	TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR	39
6.1	Beteiligungsstruktur	39
6.2	Kaufvertrag	40
7.	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)	41
7.1	Finanz- und Investitionsplan per 31.12.2026 (Prognose)	41
7.2	Finanzierung	43
7.3	Prognoserechnung	44
7.4	Prognose eines möglichen Verkaufserlöses Ende des Jahres 2041	49
7.5	Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)	50
7.6	Sensitivitätsanalyse (Prognose)	52
8.	RISIKOHINWEISE	53
9.	BILD- UND KARTENNACHWEIS	56

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 unterschreiten.

Mietverträge mit Mietern guter Bonität

Mietverträge mit Mietern guter Bonität sichern die Mieterträge ab. Die Vermietung einer Immobilie an mehrere Mieter bewirkt zudem eine Streuung des Risikos eines Mietersausfalls. Beides trägt zur Stabilität der erzielten Mieterträge bei.

Werthaltige Sachanlage

Immobilien sind eine werthaltige Sachanlage. Ihrem Kaufpreis 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.

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



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

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 der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank (EZB) entspricht;
- der Zinssatz für eine etwaige Anschlussfinanzierung plausibel gewählt wird;
- Reserven für Mietausfälle, Instandhaltung, Reparaturen und die Revitalisierung der Immobilie berücksichtigt werden;
- der Verkaufserlös der Immobilie zum Ende der Fondslaufzeit realistisch eingeschätzt wird.

Die prognostizierten Ausschüttungen können nur bei einer realistischen Einschätzung dieser wesentlichen Kalkulationsparameter eingehalten werden.

Inflationsschutz

Die Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem 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 Mindesthaltedfrist der Immobilie (derzeit zehn Jahre) zudem die steuerfreie 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 eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.

Vermögensplanung über Generationen hinweg

Geschlossene Immobilienfonds ermöglichen eine flexible Gestaltung der Vermögensnachfolge – vom Vorbehaltsnießbrauch zur Sicherung laufender Erträge über die Schenkung zur frühzeitigen Übertragung bis hin zur planvollen Vererbung.



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 ²	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 ¹⁾	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 ¹⁾	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 ^{1) 2)}	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 ⁵⁾
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Hybrides Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	28,7	2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 ³⁾	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 ⁴⁾	verkauft
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 ⁴⁾	verkauft
36	Hybrides Fachmarktzentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 ⁴⁾	
37	Hybrides Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011	45.975 ⁴⁾	
38	Hybrides Fachmarktzentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	2013 (Ü)	32.177 ⁴⁾	
39	Hybrides Fachmarktzentrum	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	2012 (Ü)	41.162 ³⁾	
40	Einkaufszentrum	Langenhagen	74,6	43,1	2013 (Ü)	47.498 ⁴⁾	
41	Einkaufszentrum	Gummersbach	92,8	53,8	2016 (Ü)	79.864 ⁴⁾	
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	
45	Nahversorgungszentren	Hallstadt Celle Nienburg	27,0	15,5	2025 (Ü)	9.708	
Gesamt			1.276,9	682,8		741.045	

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)



ILG Fonds Nr. 37, UeZ Unterschleißheim (nicht Gegenstand des Angebotes)



ILG Fonds Nr. 42, SteinCenter in Freising (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“

Euro am Sonntag:

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

Fondsbrief

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

kapitalmarkt intern

„...im Bereich Handelsimmobilien eine herausragende Stellung“

Immobilienwirtschaft

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Euro am Sonntag

„Der erste im Ranking der 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



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46



3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

Eckdaten des Beteiligungsangebotes

Investitionsobjekt / Standort	Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland
Ankermieter	EDEKA (Generalmieter von MARKT-KAUF Lebensmittelvollsortimentsmarkt & TOOM Baumarkt), McDONALD'S
Mietverträge Einzelhandel	2 Mietverträge (indexierte Festmietverträge)
Mietvertragsrestlaufzeit	10,5 Jahre (mietgewichtet, zum 01.01.2027)
Fläche	Grundstücksfläche: rd. 35.806 m ² Nutzfläche: rd. 12.455 m ²
Stellplätze	rd. 436
Miete pro Jahr	€ 1.810.404
Gesamtinvestition	€ 34.406.900
Ausschüttung p.a. (Prognose)	5,00 % ab dem 01.01.2027 3,00 % bis 31.12.2026 1,00 % in 2037
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG)
Erbschaft- bzw. schenkungsteuerlicher Wert	rd. 27 % der Beteiligungssumme auf den 01.01.2027 (Prognose)
Einkunftsart	Vermietung & Verpachtung, Kapitalvermögen

Handelsimmobilien als Anlageklasse

Handelsimmobilien 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.

Großflächige Handelsimmobilien mit Nahversorgungsschwerpunkt profitieren von dieser Stabilität. Attraktive Ankermieter mit guter Bonität sichern sich diese Standorte langfristig. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert und bieten einen teilweisen Schutz vor Inflation. Das restriktive deutsche Baurecht beschränkt vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Diese Immobilien können sich über die Jahre hinweg als dominante Einzelhandelsstandorte etablieren und dadurch hohe Kaufkraftbindungsquoten innerhalb ihres Einzugsgebiets erzielen. 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 Handelsimmobilien für Investoren bei plangemäßigem Verlauf attraktive und stabile Ausschüttungsrenditen. Weitere Ertragspotenziale lassen sich durch ein professionelles Immobilienmanagement realisieren.



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 46 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 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“).

Der Fonds investiert in eine großflächige, nahversorgungsorientierte Einzelhandelsimmobilie in Warendorf im Münsterland. Hierfür sammelt der Fonds von Anlegern Kapital in Höhe von € 19.410.000 zuzüglich bis zu 5 % Agio hierauf ein.

Der Erwerb der Immobilie erfolgt nicht unmittelbar, sondern über eine Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“), an welcher die Fonds KG mit rd. 89,9 % beteiligt ist. Die ILG ist als Co-Investor dauerhaft mit einem Anteil von 10,1 % an der Objekt KG beteiligt.

Die Objekt KG wird die Immobilie voraussichtlich zum 01.01.2027 übernehmen.

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

Struktur des ILG Fonds Nr. 46

Anleger
(Neukommanditist/Treugeber)



**Beteiligungsfonds 46 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG** (Fonds KG)



Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG
(Objekt KG)

Das Investitionsobjekt

Investitionsobjekt des ILG Fonds Nr. 46 ist das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland.

Das Münsterland verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer wirtschaftlich starken, mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur und zählt zu den attraktivsten Regionen Nordrhein-Westfalens.

Das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland ist eine etablierte und dominante Einzelhandelsimmobilie in direkter Lage an der hochfrequentierten Bundesstraße B64 (August-Wessing-Damm) im westlichen Stadtgebiet von Warendorf. Die Immobilie bildet den bedeutendsten Bestandteil der

3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

leistungsstärksten und attraktivsten Einzelhandelsagglomeration in Warendorf und der umliegenden Region. Das weitreichende Einzugsgebiet umfasst rund 122.300 Einwohner und stellt eine hervorragende Nachfragebasis für die im Objekt ansässigen Händler dar.

Der Ankermieter im Objekt ist EDEKA mit einem Mietanteil von 91 %. Das seit Eröffnung im Jahr 2002 bestehende Mietverhältnis mit EDEKA wurde bereits zweimal vorzeitig langfristig verlängert. EDEKA fungiert als Generalmieter der Handelsflächen, die von einem MARKTKAUF Lebensmittelvollsortimentsmarkt und einem TOOM Baumarkt genutzt werden. MARKTKAUF wird von dem inhabergeführten Kaufmannsunternehmen Nientied betrieben, das in der Region mit insgesamt sieben Märkten vertreten ist, darunter drei großflächige MARKTKAUF-Standorte. Die in ihrer Standortauswahl höchst selektive Fast-Food-Kette McDONALD'S ergänzt den Handelsbesatz im Objekt seit 2002 um ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot.

Die im Objekt ansässigen Händler haben sich in Warendorf und der umliegenden Region als führende Anbieter in ihren jeweiligen Marktsegmenten etabliert:

- MARKTKAUF verfügt innerhalb Warendorfs über die größte Angebotsbreite und -tiefe im Lebensmitteleinzelhandel und nimmt aufgrund seiner Größe, seines umfassenden Sortiments sowie seiner überörtlichen Ausstrahlung eine dominante Wettbewerbsposition im Einzugsgebiet ein.
- TOOM Baumarkt ist der einzige Vollsortimentsbaumarkt in weiten Teilen des Einzugsgebiets und profitiert dadurch von einer besonderen Marktstellung. Mit seiner umfangreichen Angebotsbreite und -tiefe verfügt der Markt eine außergewöhnlich starke Wettbewerbsposition sowie eine hohe Kundenanziehungskraft in diesem Segment.
- McDONALD'S verfügt im Stadtgebiet von Warendorf über eine starke Wettbewerbsposition, da keine Filialen der Fast-Food-Ketten Burger King, Subway oder Kentucky Fried Chicken vertreten sind. Zudem besteht aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen McDONALD'S-Filiale von rund 20 Pkw-Fahrminuten keine interne Wettbewerbssituation innerhalb des eigenen Filialnetzes.

Die Mieter- und Nutzerstruktur ist seit Eröffnung der Immobilie vor rund 24 Jahren unverändert und dokumentiert die herausragende Standortqualität. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 10,5 Jahre (mietgewichtet, zum 01.01.2027).



MARKTKAUF im Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 46

Kaufpreis / Wertgutachten

Der für den Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG herangezogene Immobilienwert liegt bei rd. € 29,33 Mio. (100 %) bzw. dem 16,20-fachen der Jahresnettomiete von € 1.810.404.

Für das Objekt wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 ein Wertgutachten erstellt, das einen Verkehrswert der Immobilie von € 29.800.000 ausweist. Dies entspricht dem 16,46-fachen der Jahresnettomiete von € 1.810.404.

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 01.01.2027 beträgt rund 27 % der Beteiligungssumme.

Vorbehaltsnießbrauch (Prognose)

Schenker (männlich)		Schenkerin (weiblich)	
Alter	Übertragungswert	Alter	Übertragungswert
50	5,31 %	50	4,23 %
60	8,50 %	60	6,99 %
70	12,69 %	70	10,98 %
80	17,72 %	80	16,28 %
90	22,52 %	90	21,73 %

Die angegebenen Übertragungswerte sind auf den 01.01.2027 in Prozent der Beteiligungssumme prognostiziert. Eine Schenkung unter Vorbehaltsnießbrauch innerhalb von 10 Jahren seit dem Erwerb der Beteiligung löst ein einkommensteuerbares privates Veräußerungsgeschäft aus und kann zudem ein Zählobjekt im Rahmen der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, darstellen. Aufgrund dieser und weiterer steuerlicher Folgen wird im Fall einer Schenkung die Beratung mit einem qualifizierten Steuerberater dringend empfohlen. **Die steuerliche Behandlung hängt zudem von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**

3. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Ausschüttung (Prognose)

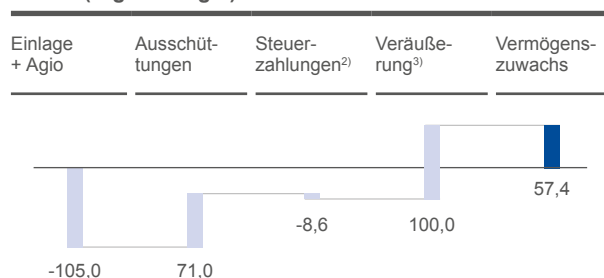
Die Anleger erhalten ab Objektübernahme (geplant 01.01.2027) bis zum Jahr 2041 prognosegemäß eine Ausschüttung von 5,00 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2037 eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zur Objektübernahme (geplant 01.01.2027) wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3,00 % p.a. geleistet.

Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

Steuerliche Ergebnisse

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

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2026 – 2041 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€ 100 (zzgl. 5 % Agio) ¹⁾



1) Beifritt 31.12.2026, Prognose bis 31.12.2041.
 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 45 Jahre Investitions- und Managementenerfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 46 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 680 Mio. Eigenkapital platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von rd. € 2,5 Mrd. bzw. über 900.000 m² an Handelsflächen in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97 % und 99 %.

Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 46 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 € 34.406.900. Diese werden mit 59,2 % Eigenmitteln (€ 19.412.000 Gesellschaftskapital zzgl. € 970.500 Agio) und mit 40,8 % anteiligen Fremdmitteln (€ 14.024.400) finanziert.

Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2026 (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und anteilig Objekt KG)	T€	in % der Gesamtkosten
Mittelverwendung		
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	29.778	86,5
Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)	2.355	6,8
Finanzierungskosten	1.473	4,3
Laufende Ausgaben	191	0,6
Liquiditätsreserve	610	1,8
Gesamtinvestition	34.407	100,0
Finanzierung		
Gesellschaftskapital	19.412	56,4
Abwicklungsgebühr/Agio	971	2,8
Fremdkapital	14.024	40,8
Gesamtfinanzierung	34.407	100,0

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Sicherheit durch

✓	Strategische Handelsimmobilie	Das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland fällt aufgrund seiner Größe und Lage unter die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Strategische Handelsimmobilien dieser Art werden aufgrund planungsrechtlicher Beschränkungen nur sehr selten genehmigt. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.
✓	Attraktiver Investitionsstandort	Die Stadt Warendorf profitiert von ihrer Funktion als etabliertes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Münster und Bielefeld sowie von einer guten regionalen Verkehrsanbindung. In den vergangenen Jahren verzeichnete Warendorf sowohl eine positive Bevölkerungsentwicklung als auch einen spürbaren Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Zugleich unterstreicht die unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote die insgesamt stabile wirtschaftliche Basis des Standorts. Die überdurchschnittliche Kaufkraft und Warendorfs Versorgungsfunktion für das Umland bestätigen darüber hinaus die hohe Relevanz Warendorfs als Einzelhandelsstandort in der Region.
✓	Hervorragende Lage	Das Objekt befindet sich in hervorragender Lage an der B64 (August-Wessing-Damm), einer der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen Warendorfs. Über zwei Zufahrten ist das Fachmarktzentrum für Kunden bequem erreichbar. Von der B64 aus erfolgt die Anbindung des Objekts über eigene Rechts- und Linksabbiegerspuren. Gemeinsam mit den vis-à-vis gelegenen Einzelhandelsnutzungen bildet der Standort die leistungsstärkste Einzelhandelsagglomeration der Stadt und strahlt mit seiner Angebotsvielfalt über das Stadtgebiet hinaus aus.
✓	Objektqualität	Das Objekt ist seit rund 25 Jahren als Handels- und Nahversorgungsstandort in Warendorf und seinem Umland etabliert und wird seither mit einem bewährten Mieter- und Nutzungsmix betrieben. Die Handelsflächen präsentieren sich aufgrund erfolgreicher Modernisierungen heute in zeitgemäßen, modernen und einladenden Ladenkonzepten. Der Voreigentümer hat das Objekt professionell bewirtschaftet und laufend instandgehalten. Entsprechend befinden sich Gebäude und technische Anlagen nach Einschätzung der mit der technischen Ankaufsprüfung beauftragten Sachverständigen in einem guten und gepflegten Zustand.
✓	Attraktiver Mietermix	EDEKA ist seit Eröffnung im Jahr 2002 über einen Generalmietvertrag am Standort gebunden und hat diesen zuletzt im Januar 2026 vorzeitig bis zum 31.12.2037 verlängert. Auf den von EDEKA angemieteten Flächen werden ein MARKTKAUF Vollsortimentsmarkt und ein TOOM Baumarkt betrieben. McDONALD'S ergänzt den Mieterbesatz durch ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot. Der langjährig etablierte Besatz unterstreicht die Attraktivität und Versorgungsrelevanz des Standorts.
✓	Langfristige Vermietung zu nachhaltigen Mieten	Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rund 10,5 Jahre (mietgewichtet, zum 01.01.2027). Das durchschnittliche Mietniveau im Gesamtobjekt beläuft sich auf 12,11 Euro pro m ² und Monat.
✓	Konservative Finanzierung	59,2 % der Investition werden über Eigenkapital und 40,8 % über Fremdkapital finanziert. Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wurde ausschließlich in Euro und langfristig zu attraktiven Konditionen vertraglich fixiert.
✓	Inflationsschutz	Die abgeschlossenen Mietverträge sind großteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei.
✓	Fairer Kaufpreis	Ein unabhängiges Wertgutachten bestätigt den Kaufpreis für die Immobilie.

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 46 Fonds für Privatanleger und 4 institutionelle Fonds aufgelegt. Die ILG verwaltet derzeit Immobilien im Wert von rund € 2,5 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. 46.

Im laufenden Fondsmanagement befinden sich 4 Fonds für institutionelle Investoren sowie 17 Fonds für Privatanleger. Die laufenden ILG Fonds für Privatanleger schütteten seit ihrer jeweiligen Vollplatzierung bis zum 31.12.2025 durchschnittlich rd. 5,03 % 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 rd. € 1,5 Mrd. Eigenkapital beteiligt, davon rd. € 680 Mio. in Publikumsfonds. Die Quote der Wiederzeichner bei der ILG ist hoch.

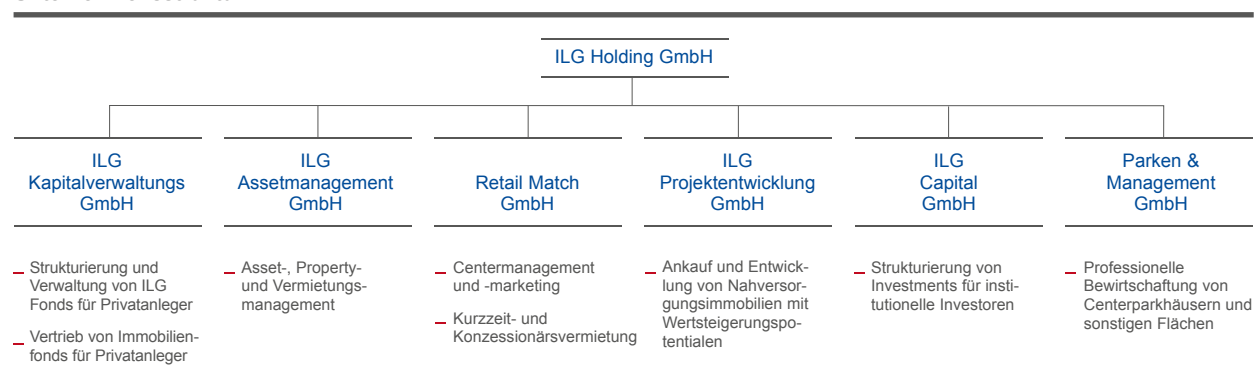
Erfahrener Partner im Asset Management

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 m². 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. 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



50

AUFGELEGTE FONDS

11.000

BETREUTE INVESTOREN

46 JAHRE

ERFAHRUNG MIT
IMMOBILIEN-INVESTMENTS

8,39 %

Ø JÄHRLICHE NACHSTEUERRENDITE
ÜBER ALLE AUFGELÖSTEN FONDS

€ 2,5 MRD

ASSETS UNDER MANAGEMENT

€ 1,5 MRD

PLATZIERTES EIGENKAPITAL¹

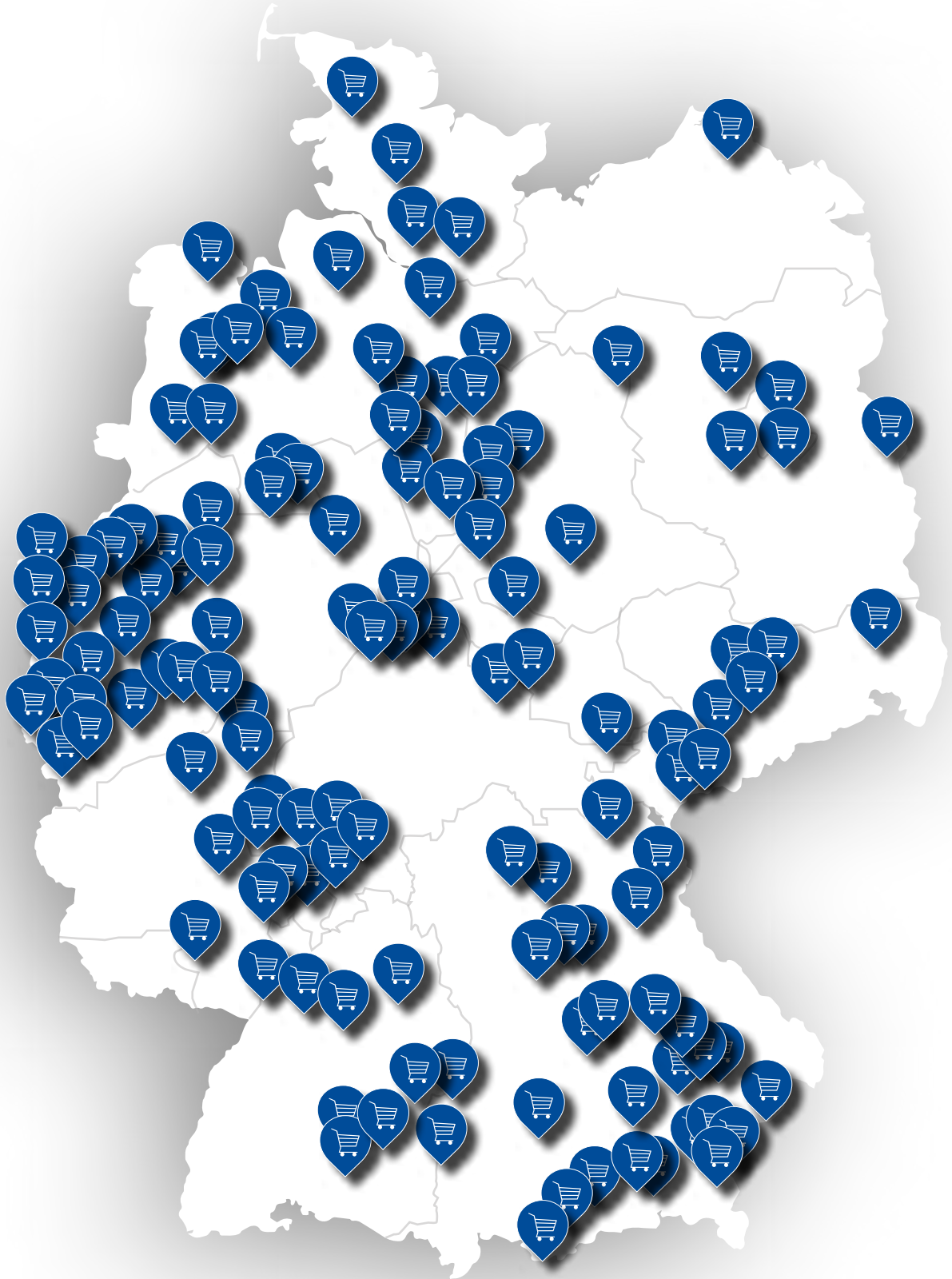
900.000 M²

VERWALTETE FLÄCHEN

¹ Inklusive institutioneller ILG Fonds

4. DIE ILG GRUPPE

4.2 STANDORTE DER ILG FONDSIMMOBILIEN*



* Fondsimmobilien institutioneller Fonds und Publikumsfonds der ILG-Gruppe

4.3 QUALITÄTSMERKMALE VON HANDELSIMMOBILIEN



Standorte nicht beliebig vermehrbar

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



Langfristige Mietverträge

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



Gute Mieterbonitäten

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



Hohe Investitionen der Mieter

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



Hohe Innovationskraft deutscher Lebensmittelhändler

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel konnte der aktuellen Kundennachfrage (bspw. in Folge der Verbreitung vegetarischer/veganer Ernährung oder in Zeiten hoher Inflation) durch die Anpassung von Warensortimenten und Ladenkonzepten stets entsprechen. Die erzielten Gewinne wurden in die Modernisierung von Ladenflächen und operative Optimierungen (insbesondere der Einkaufs-, Logistik- und IT-Infrastruktur) investiert.



Standortkontinuität der Mieter

Einzelhandelsmieter halten lange an einem Standort fest. Mit zunehmender Verweildauer der Mieter erhöhen sich deren Bekanntheitsgrad im Einzugsgebiet sowie die Intensität der Kundenbindung.



Gute Bewertbarkeit des Standorts

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



ILG Fonds Nr. 39, e-Einz in Ebersberg (nicht Gegenstand des Angebotes)

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND



Fachmarktzentrum Warendorf an der B64 (August-Wessing-Damm) – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46



5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND



McDONALD'S im Fachmarktzentrum Warendorf – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

5.1 UMFANG DER ANKAUFSPRÜFUNG

Der Ankauf des Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland wurde im Rahmen einer umfangreichen Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durch die ILG-Gruppe im II. und III. Quartal 2026 unter Einbindung renommierter externer Sachverständiger und Gutachter geprüft und bewertet. Die Erkenntnisse dieser Ankaufsprüfung 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 und Baurecht
- 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 Erkenntnisse aus der Ankaufsprüfung wiedergegeben. Die Ausführungen basieren auf eigenen Recherchen und auf den folgenden Berichten der eingebundenen externen Sachverständigen und Gutachter:

- Wertgutachten (Ankaufsgutachten) vom 21.07.2026 der Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten
- Standort- und Marktanalyse vom 23.06.2026, bulwiengesa GmbH, Berlin
- Technische Due Diligence (Stand: August 2026), Gleeds Deutschland GmbH, Braunschweig
- Rechtliche und steuerliche Due Diligence (Stand: 21.07.2026), Hoffmann Liebs Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Düsseldorf



Das Münsterland mit Kennzeichnung des Investitionsstandorts Warendorf

5.2 DAS MÜNSTERLAND – WO WIRTSCHAFTSKRAFT AUF LEBENSQUALITÄT TRIFFT

Warendorf liegt im Münsterland, einer wirtschaftsstarken und zugleich lebensqualitativ sehr attraktiven Region in Nordrhein-Westfalen. Die Region zeichnet sich durch eine starke mittelständische Wirtschaftsstruktur, eine enge Verzahnung von Wirtschaft, Wissenschaft und Innovation sowie durch gewachsene Siedlungs- und Versorgungsstrukturen aus. Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, ein attraktives landschaftliches Umfeld und die gute Erreichbarkeit innerhalb des nordwestdeutschen Wirtschaftsraums machen das Münsterland zu einem leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum. Mit Münster verfügt die Region über ein starkes wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum. Münster belegte im Städteranking 2025 des Instituts der deutschen Wirtschaft in der Kategorie Dynamik Rang 6 unter 71 bewerteten deutschen Großstädten. Bereits im Prognos Zukunftsatlas 2022 erreichte Münster Rang 19 unter allen deutschen Regionen und wurde damit als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft. Die wirtschaftliche Dynamik wird von einer vielfältigen Akteurslandschaft getragen, die durch

Hochschulen, Forschungseinrichtungen, einen starken Mittelstand sowie zahlreiche Start-ups, Hidden Champions und Innovation Champions geprägt ist. Der Kreis Warendorf, in dem das Investitionsobjekt gelegen ist, zeichnet sich in diesem Zusammenhang gemäß einer Prognos-Analyse insbesondere durch Schwerpunkte in den Innovationsfeldern „Innovative Werkstoffe und Intelligente Produkte“, „Schlüsseltechnologien der Zukunft und Informations- und Kommunikationstechnologien“ sowie „Kultur, Medien- und Kreativwirtschaft und innovative Dienstleistungen“ aus. Das Münsterland steht für hohe Lebensqualität in einer gewachsenen und landschaftlich reizvollen Kulturlandschaft. Weite Parklandschaften, grüne Wiesen und Felder, Wasserläufe, Baumalleen sowie historische Schlösser, Wasserburgen und Hofanlagen prägen das Bild der Region und verleihen ihr eine unverwechselbare Identität. Zugleich verbindet das Münsterland naturnahe Erholung mit attraktiven Städten und Gemeinden, einer bodenständigen Lebensart und einem breiten Freizeitangebot. Die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ist damit ein wesentlicher Standortfaktor für Fachkräfte, Unternehmen und Familien. Die gute Lebensqualität unterstützt damit letztlich auch die wirtschaftliche Dynamik im Münsterland.

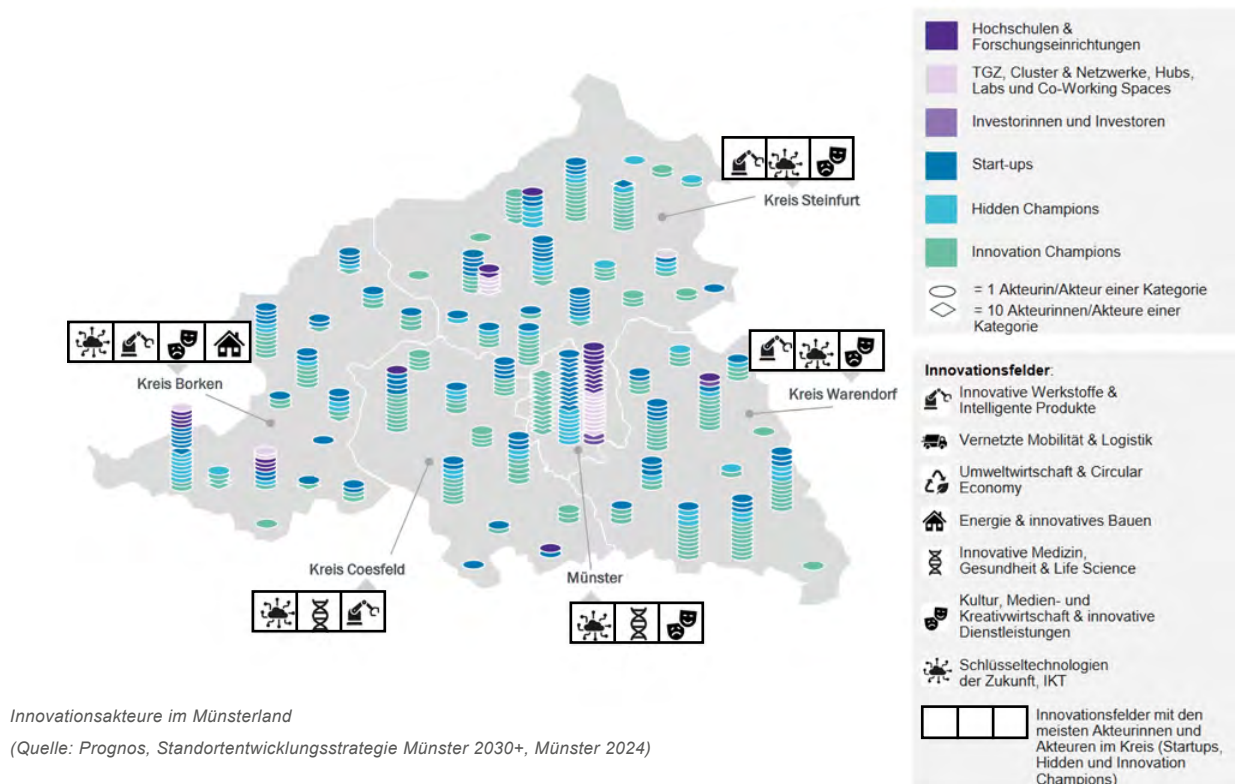


Prinzipalmarkt in der Münsteraner Altstadt



Burg Hülshoff bei Münster, Geburtsort der Dichterin Annette von Droste-Hülshoff

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND



5.3 INVESTITIONSSTANDORT WARENDORF

5.3.1 Geographische Lage

Warendorf liegt im östlichen Teil des Münsterlandes, rund 30 km östlich von Münster und etwa 40 km westlich von Bielefeld. Über die B64 und B475 ist die Stadt gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden; die nächstgelegenen

Autobahnanschlüsse an A1, A2 und A33 sind jeweils in rund 30 Pkw-Fahrminuten erreichbar. Der Flughafen Münster/Osnabrück liegt in einer Entfernung von etwa 35 bis 40 km. Neben der guten verkehrlichen Anbindung profitiert Warendorf von seiner Lage in einer attraktiven Freizeit- und Erholungsregion mit den typischen Parklandschaften des Münsterlands sowie der Nähe zum Teutoburger Wald.



Geographische Lage von Warendorf



Marktplatz in der historischen Altstadt von Warendorf

5.3.2 Wohn- und Erholungsort

Warendorf verbindet die Qualitäten einer gewachsenen Mittelstadt mit den landschaftlichen Vorzügen des Münsterlands. Die historische Altstadt, die Ems, die umliegenden Parklandschaften sowie das dichte Netz an Rad- und Reitwegen prägen ein Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Eine besondere Stellung nimmt dabei das Pferd ein: Mit dem Nordrhein-Westfälischen Landgestüt und der Deutschen Reiterlichen Vereinigung verfügt Warendorf über zwei bundesweit bekannte Institutionen, die das Profil der Stadt seit Jahrzehnten prägen. Der Reitsport ist hier kein bloßes Imageelement, sondern Teil der örtlichen Identität und Infrastruktur. Zur Attraktivität Warendorfs als Wohn- und Erholungsstandort tragen insbesondere der hohe Freizeitwert, das breite kulturelle Angebot, die hervorragend ausgebaute Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur sowie die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an den Arbeits-, Hochschul- und Dienstleistungsstandort Münster bei.

Hoher Freizeitwert und diverse kulturelle Angebote

Warendorf bietet ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Die historische Altstadt mit mehr als 300 denkmalgeschützten Gebäuden, der historische Marktplatz und das Rathaus prägen das attraktive Stadtbild. Kulturelle Einrichtungen wie das Westpreußische Landesmuseum, das Dezentrale Stadtmuseum sowie ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Konzerten, Lesungen und Ausstellungen schaffen ein lebendiges Kulturangebot. Als „Stadt des Pferdes“ besitzt Warendorf mit dem Nordrhein-Westfälischen Landgestüt, der Deutschen Reiterlichen Vereinigung (FN) und dem Deutschen Olympiade-Komitee für Reiterei (DOKR) eine bundesweit herausragende Stellung im Pferdesport. Für Erholung und Freizeit bieten der Emssee mit seiner weitläufigen Parkanlage, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung des Münsterlands ideale Voraussetzungen. Traditionelle Veranstaltungen wie die Warendorfer Hengstparaden und das Heimatfest Mariä Himmelfahrt ergänzen das attraktive Freizeitangebot.



Jährliche Warendorfer Hengstparade

Hervorragende Kinderbetreuungs- und Ausbildungsinfrastruktur

Warendorf verfügt über eine familienfreundliche Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur, die den Wohnstandort nachhaltig stärkt. Familien profitieren von rund 30 Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet und den Ortsteilen sowie einem bedarfsgerechten Betreuungsangebot für Kinder aller Altersgruppen. Das schulische Angebot umfasst sieben Grundschulen an neun Standorten, eine Hauptschule, eine Realschule, drei Gymnasien sowie eine Gesamtschule. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch das Paul-Spiegel-Berufskolleg, die Volkshochschule Warendorf und die Schule für Musik im Kreis Warendorf.

Über die lokalen Bildungsangebote hinaus profitiert Warendorf von der unmittelbaren Nähe zum Wissenschafts- und Hochschulstandort Münster. Mit der Universität Münster und der Fachhochschule Münster stehen Studieninteressierten mehr als 300 Studiengänge in den Bereichen Medizin, Naturwissenschaften, Wirtschaft, Ingenieurwesen, IT, Sozialwesen und Lehramt zur Verfügung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere spezialisierte Hochschulen und Berufsakademien.

Gute verkehrliche Anbindung zu Münster

Warendorf profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an das Oberzentrum Münster und bietet damit ideale Voraussetzungen für Berufspendler. Über die Bundesstraße B64 ist die Münsteraner Innenstadt in rund 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Ergänzend verbindet die Regionalbahn RB67 („Der Warendorfer“) Warendorf im Stundentakt direkt mit dem Münsteraner Hauptbahnhof; die Fahrzeit beträgt etwa 30 bis 35 Minuten. Darüber hinaus bestehen regelmäßige Regionalbusverbindungen zwischen den Städten. Die Kombination aus leistungsfähiger Straßen- und Schienenanbindung ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit des bedeutenden Arbeits-, Hochschul- und Dienstleistungsstandorts Münster.

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

5.3.3 Wirtschaftsstandort

Der Kreis Warendorf ist ein wirtschaftsstarker und industriell geprägter Standort im Münsterland. Seine Stärke liegt in einer diversifizierten Unternehmenslandschaft mit international tätigen Mittelständlern und Industrieunternehmen. Zu den prägenden Arbeitgebern im Kreis Warendorf zählen GEA Westfalia Separator und Haver & Boecker. GEA entwickelt Separations- und Zentrifugentechnik, während Haver & Boecker im Maschinen- und Anlagenbau sowie in der Drahtweberei tätig ist.

In Beckum stehen die Firma Beumer für Förder-, Verlade- und Intralogistiksysteme und thyssenkrupp Polysius für internationalen Anlagenbau, insbesondere für die Zement- und Kalkindustrie. In Ahlen entwickeln die Winkelmann Group Komponenten und Systemlösungen für die Automobil-, Gebäude- und Industrietechnik sowie LR Health & Beauty Kosmetik-, Pflege- und Gesundheitsprodukte. Hinzu kommen die Firma VEKA in Sendenhorst, einer der international führenden Hersteller von Kunststoffprofilsystemen und technotrans in Sassenberg, ein Spezialist für thermisches Management und Flüssigkeitskühlung. Miele produziert unmittelbar in Warendorf Einbauherde, Backöfen und Kochfelder.

Die breite industrielle und technologische Basis stärkt die Stabilität des Wirtschaftsstandorts Warendorf. Zwischen 2019 und 2024 wuchs die Bevölkerung des Kreises um

2,4 %; die Arbeitslosenquote lag 2025 mit 5,7 % unter den Vergleichswerten Nordrhein-Westfalens und Deutschlands. In der Stadt Warendorf nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2019 um rund 5,9 % zu.

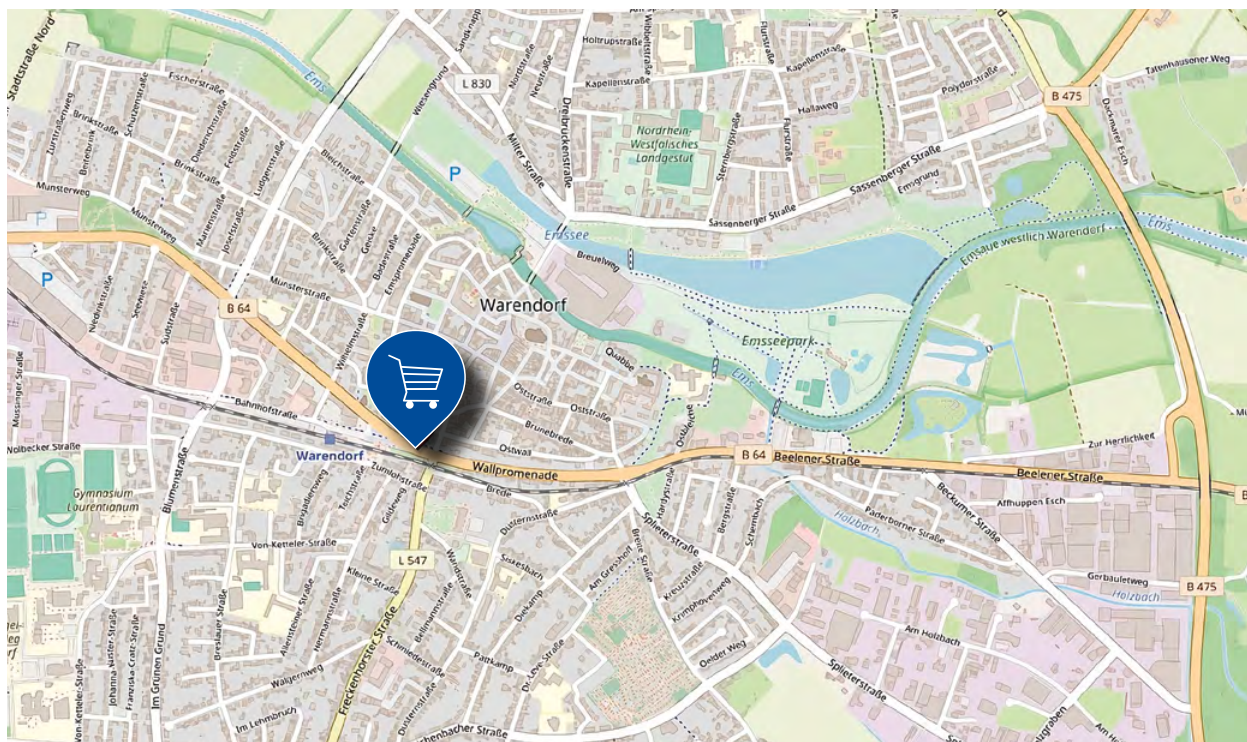
5.3.4 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Stadt Warendorf zählt zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 37.705 Einwohner. In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Bevölkerungszahl positiv und verzeichnete zwischen 2019 und 2025 ein Wachstum von 2,2 %. Langfristig wird – entsprechend dem bundesweiten demografischen Trend – bis 2034 ein moderater Bevölkerungsrückgang von 3,8 % prognostiziert.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt sind positiv. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,8 % im Jahresdurchschnitt 2025 liegt Warendorf unter dem bundesweiten Wert von 6,3 %. Gleichzeitig weist die Stadt mit einer Kaufkraftkennziffer von 109,4 (Deutschland = 100) eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Das Einzugsgebiet der Immobilie erstreckt sich über das Kernstadtgebiet Warendorfs hinaus und umfasst derzeit mehr als 122.000 Einwohner. Damit verfügt der Standort über eine breite und stabile Nachfragebasis. Nach dem Standort- und Marktgutachten der bulwiengesa GmbH bietet das Einzugsgebiet sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachfrage nach den Nutzungen der Immobilie.

5.4 INVESTITIONSOBJEKT FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND



Kernstadt von Warendorf im Münsterland mit Kennzeichnung des Objektstandortes (Quelle: © OpenStreetMap contributors)

5.4.1 Standort

Das Fachmarktzentrum Warendorf liegt am westlichen Rand der Warendorfer Kernstadt unmittelbar an der Bundesstraße B64 (August-Wessing-Damm). Die hochfrequentierte Bundesstraße durchquert Warendorf in Ost-West-Richtung und bindet die Stadt sowohl an Münster als auch über die B475 an das weiterführende regionale Straßennetz an. Gemeinsam mit der gegenüberliegenden Fachmarktzeile bildet das Objekt die angebots- und leistungsstärkste Einzelhandelsagglomeration der Stadt und des relevanten Marktgebietes.

Die komfortable Anfahrt erfolgt über zwei objekt eigene Zufahrten. Von der B64 aus ist das Fachmarktzentrum Warendorf aus beiden Fahrtrichtungen über gesonderte Abbiegespuren direkt erschlossen. Signalgeregelte Knotenpunkte gewährleisten auch bei höherem Verkehrsaufkommen eine geordnete und leistungsfähige Zufahrt.

Die Lage an der B64 ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit aus sämtlichen Warendorfer Stadtteilen und dem regionalen

Einzugsgebiet. Östlich der Stadt kreuzt die B64 die B475; über diese Verbindung sind auch die weiterführenden Autobahnen A1, A2 und A33 erreichbar.

Ergänzt wird die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr durch den öffentlichen Personennahverkehr. Die Regionalbushaltestelle „Bürgerhof“ sowie eine Haltestelle des Bürgerbusses Warendorf-Süd befinden sich im näheren Umfeld.

Zum Objektstandort kommt das Standort- und Marktgutachten der bulwiengesa AG zu folgendem Fazit:

„DER STANDORT IST EINER DER WICHTIGSTEN EINKAUFSPUNKTE IN DER STADT BZW. REGION ÖSTLICH VON MÜNSTER MIT SEHR GUTER LOKALER / REGIONALER VERKEHRSANBINDUNG [...] INSGESAM WEIST DER STANDORT GUTE EIGENSCHAFTEN FÜR DEN BETRIEB EINES FACHMARKTZENTRUMS IN DER GEGEBENEN FORM AUF.“



Warendorf im Münsterland mit Kennzeichnung des Objektstandortes

5.4.2 Center- und Vermietungskonzept

Das Objekt besteht seit dem Jahr 2002 und hat sich damit seit mehr als 20 Jahren als dominierender Einzelhandelsstandort in Warendorf und dem umliegenden Einzugsgebiet etabliert. Es verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 12.455 m² sowie rund 436 ebenerdige Stellplätze. Die Grundstücksfläche beträgt 35.806 m².

Seit der Eröffnung im Jahr 2002 ist die Nutzung des Objekts unverändert. EDEKA fungiert als Generalmieter des Hauptgebäudes; die dortigen Handelsflächen werden von MARKT-KAUF und TOOM genutzt. Ergänzt wird der Besatz durch McDONALD'S, die in einem Solitärgebäude auf dem westlichen Grundstücksteil ein Schnellrestaurant mit McDrive betreiben.

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

EDEKA

Generalmieter des Hauptgebäudes ist seit der Eröffnung des Fachmarktzentrums im Jahr 2002 die EDEKA. Die Mietfläche von EDEKA beträgt rund 12.059 m². EDEKA hat das Generalmietverhältnis bereits zweimal vorzeitig verlängert und hierdurch den Erfolg am Standort bestätigt. Der Mietvertrag hatte ursprünglich eine Festlaufzeit von 20 Jahren vom 28.04.2002 bis 29.04.2022. Er wurde im Jahr 2016 vorzeitig bis zum 31.12.2027 sowie im Jahr 2026 vorzeitig bis zum 31.12.2037 verlängert. Im Rahmen der jüngsten Mietvertragsverlängerung wurden EDEKA zudem die Rechte eingeräumt, die Dachflächen für die Installation einer Photovoltaikanlage sowie Teile der Stellplatzflächen für den Aufbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu nutzen.

Die von EDEKA angemieteten Flächen werden durch den selbstständigen Kaufmann Nientied als MARKTKAUF-Lebensmittelvollsortimenter sowie durch TOOM als Baumarkt genutzt. Nientied ist in der Region mit insgesamt sieben Märkten vertreten, darunter drei großflächige MARKTKAUF-Standorte.

MARKTKAUF (Untermieter von EDEKA)

Der Lebensmittelvollsortimenter MARKTKAUF Nientied nutzt rund 4.766 m² Mietfläche und verfügt über einen angeschlossenen Getränkemarkt, der sowohl aus dem Lebensmittelmarkt als auch über einen separaten Eingang vom Parkplatz aus zugänglich ist. MARKTKAUF Nientied bietet im Objekt ein umfassendes Lebensmittel- und Frischesortiment. Eine großzügige Obst- und Gemüseabteilung sowie die als zentrale Insel im Markt angeordnete Bedienungstheke für Fleisch, Wurst, Käse und Fisch prägen das Ladenkonzept. Ergänzend führt der Markt ein breites Angebot an Artikeln des täglichen Bedarfs sowie ausgewählte Textil- und Elektrowaren. Eine übersichtliche Sortimentsanordnung, klar gegliederte Warenbereiche, fachkundige Beratung und ein modernes Erscheinungsbild prägen das Einkaufserlebnis aus Kundensicht.

Im Standort- und Marktgutachten zieht die bulwiengesa GmbH zum MARKTKAUF das folgende Fazit:

„INNEN PRÄSENTIERT SICH MARKTKAUF IN ÜBER-AUS MODERNEM AMBIENTE [...] ES IST EINER DER ATTRAKTIVSTEN VOLLSORTIMENTER IM RELEVANTEN MARKTGEBIET.“



Eingang MARKTKAUF-Getränkemarkt im Fachmarktzentrum Warendorf – Fondsimmoblie des ILG Fonds 46

TOOM (Untermieter von EDEKA)

TOOM nutzt rund 7.293 m² Mietfläche und betreibt am Standort einen modernen Vollsortiment-Baumarkt mit Bau-, Heimwerker- und Gartenangebot. Das Sortiment umfasst insbesondere Werkzeuge und Maschinen, Eisenwaren, Farben und Bodenbeläge, Elektro- und Sanitärartikel sowie Baustoffe und Bauelemente. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der großzügige Gartenbereich mit Gewächshaus, Freiflächen und einem umfassenden Angebot an Pflanzen, Gartenmöbeln, Gartengeräten und Gartenbaustoffen. Klar gegliederte Warenbereiche und Markenpräsentationen namhafter Hersteller ermöglichen Orientierung. Das in Warendorf realisierte Baumarktkonzept beinhaltet ferner ergänzende Leistungen wie Farbmischstation, Holzzuschnitt, Mietgeräte, Handwerks- und Lieferservice sowie eine Abholstation für bestellte Ware.

Im Standort- und Marktgutachten bewertet die bulwiengesa GmbH den TOOM Baumarkt wie folgt:

„AUCH TOOM ZEIGT SICH ÜBERAUS AUFGERÄUMT UND GEPFLEGT. IM MARKT BESTEHEN ZAHLREICHE HERSTELLER-SHOPS MIT IHREM TYPISCHEN LADENBAUELEMENTEN (GARDENA, FISKARS, WEBER GRILL, BOSCH ETC.).“

McDONALD'S

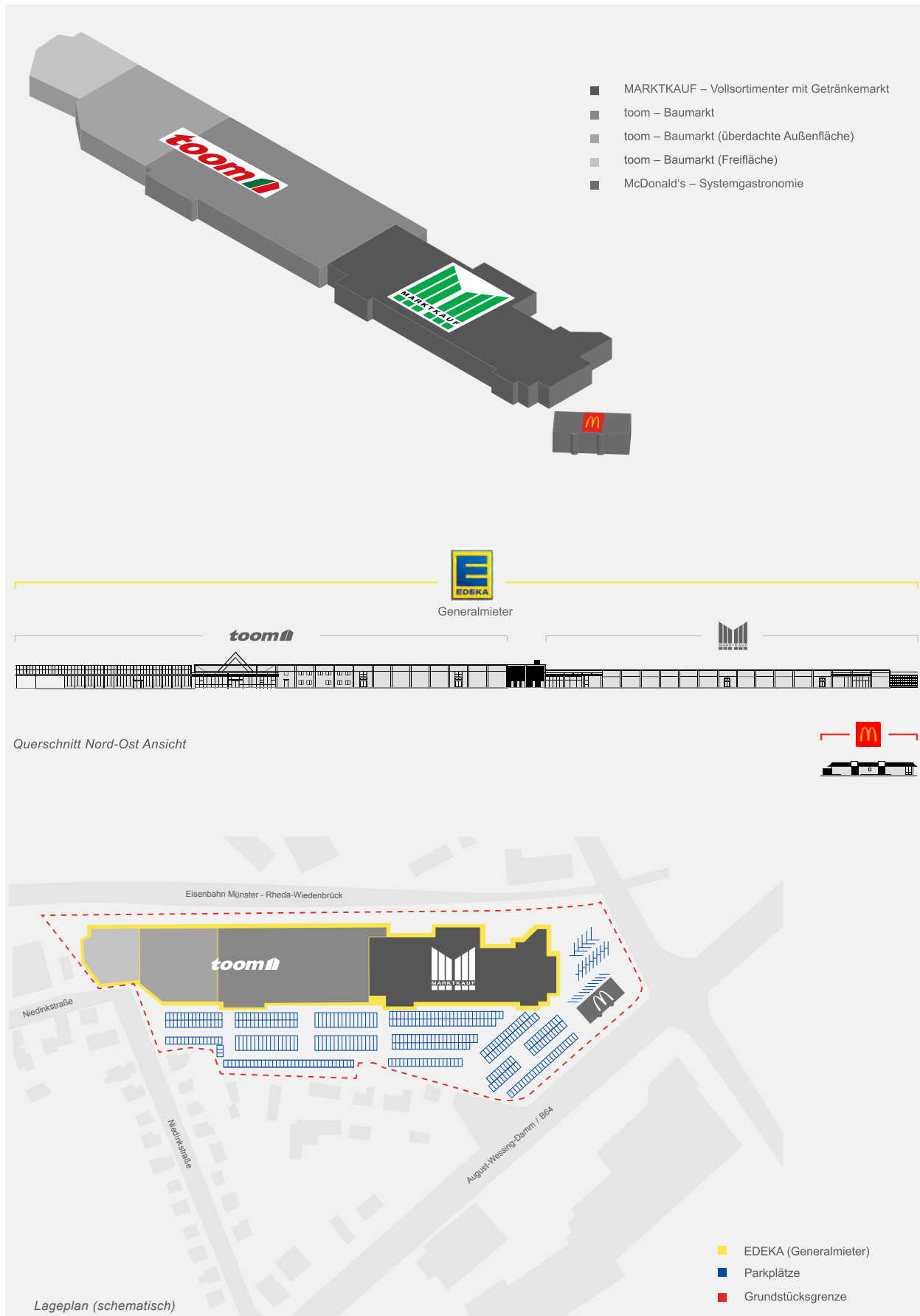
McDONALD'S ergänzt den Handelsbesatz im Objekt um ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot und nutzt hierfür rund 396 m² Mietfläche in einem eigenständigen Solitärgebäude auf dem westlichen Grundstücksteil. Das Schnellrestaurant verfügt über eine prominente Ecklage mit hervorragender Sichtbarkeit, eine eigene Zufahrt, unmittelbar zugeordnete Stellplätze sowie einen McDrive und ist damit unabhängig vom übrigen Fachmarktzentrum erschlossen. McDONALD'S ist seit der Eröffnung im Jahr 2002 am Standort vertreten und hat seinen Mietvertrag im Jahr 2021 vorzeitig um zehn Jahre bis zum 20.12.2031 verlängert.

Stellplätze

Das Fachmarktzentrum verfügt über rund 436 objekteneigene Kfz-Stellplätze. Der überwiegende Teil ist auf der Parkplatfläche unmittelbar vor dem Hauptgebäude angeordnet. Die Stellplatzbereiche erstrecken sich entlang der Eingänge von MARKTKAUF, Getränkemarkt und TOOM, sodass die jeweiligen Verkaufsflächen auf kurzen und direkten Wegen erreichbar sind. Weitere, unmittelbar zugeordnete Stellplätze befinden sich am McDONALD'S-Solitär auf dem westlichen Grundstücksteil.

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

Überblick Centerkonzeption und Vermietung



5.4.3 Miet- und Umsatzanalyse

Der Ankermieter EDEKA generiert rd. 91 % des Gesamtmiet-ertrags. McDONALD'S trägt rd. 9 % zur Gesamtmiete bei. Beide Mieter haben jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt ergibt sich eine mit dem Mietertrag gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beider Mietverträge von 10,5 Jahren (gerechnet zum 01.01.2027).

Da aus Datenschutzgründen keine Angaben zu den tatsächlichen Untermieten von MARKTKAUF und TOOM vorliegen, beurteilt die bulwiengesa GmbH im Rahmen der beauftragten Standort- und Marktanalyse die Tragfähigkeit der EDEKA-Generalmiete anhand einer zweistufigen Miet-Umsatz-Evaluation. Hierzu werden die nachhaltig erzielbaren Umsätze der beiden Nutzer MARKTKAUF und TOOM geschätzt und daraus branchenübliche, tragfähige Mietbelastungen abgeleitet.

Auf Grundlage ihrer Miet-Umsatz-Evaluation beurteilt die bulwiengesa GmbH die von EDEKA und McDONALD'S geschuldeten Mieten als nachhaltig erwirtschaftbar. Maßgeblich hierfür sind die starke Marktposition der EDEKA-Untermieter MARKTKAUF und TOOM, das insbesondere im Baumarktsegment begrenzte Wettbewerbsangebot im Einzugsgebiet sowie der für McDONALD'S erforderliche, im Vergleich zum bundesweiten Filialdurchschnitt moderate Zielumsatz.

Die Mietverträge mit EDEKA und McDONALD'S enthalten Verlängerungsoptionen sowie indexbasierte Wertsicherungsregelungen, nach denen die Mieten bei Erreichen der jeweils vereinbarten Schwellenwerte teilweise die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden. Zudem bestehen marktübliche Konkurrenzschutzregelungen. Sonderkündigungs- oder Rücktrittsrechte sind nicht vereinbart. Die Nutzung durch McDONALD'S ist durch Mieterdienstbarkeiten gesichert. EDEKA verfügt über einen vertraglichen Anspruch auf die Eintragung eines Dauernutzungsrechts, das bislang nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Vermieter übernimmt eine bürgschaftsähnliche Haftung für sämtliche Ansprüche, die dem Mieter aus seinem Untermietvertrag oder im Zusammenhang mit seiner Beendigung gegenwärtig oder künftig gegenüber dem Untermieter zustehen, begrenzt auf maximal € 204.000.

Die Abreden zur Betriebs- und Nebenkostenumlage sind aus Vermietersicht insgesamt vorteilhaft ausgestaltet, da die wesentlichen laufenden und verbrauchsabhängigen Kosten von den Mietern getragen werden. Die strukturellen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten an Dach und Fach liegen beim Vermieter.

Mieter	Nutzung	Mietfläche in m ²	Restlaufzeit in Jahren*	Miete / Monat in €	Miete / Jahr in €	Mietanteil in %	Flächenanteil in %	Bonität (Creditreform)
EDEKA	Vermieter MARKTKAUF Lebensmittelvollsortiments- markt sowie TOOM Baumarkt	12.059	11,0	137.146	1.645.756	91	97	Gut
McDONALD'S	Schnellrestaurant	396	5,0	13.721	164.648	9	3	Sehr gut
Gesamt		12.455	10,5	150.867	1.810.404	100	100	

* Gerechnet zum 01.01.2027



McDONALD'S Solitärgebäude an der Ecklage zur B64 im Fachmarktzentrum Warendorf – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 46

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

5.4.4 Vorstellung der Mieter



Die EDEKA-Gruppe ist ein genossenschaftlich organisierter Unternehmensverbund im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Zu ihr gehören die EDEKA-Zentrale, sechs regionale Großhandelsgesellschaften, die von selbstständigen Kaufleuten betriebenen EDEKA-Märkte sowie der Lebensmittel-discounter Netto Marken-Discount.

Mietvertragspartei und Generalmieterin des Hauptgebäudes im Fachmarktzentrum Warendorf ist die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG mit Sitz in Moers.

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG ist Teil der Regionalorganisation EDEKA Rhein-Ruhr, einer der sechs regionalen Großhandelsorganisationen des EDEKA-Verbands. EDEKA Rhein-Ruhr versorgt und unterstützt rund 1.000 Lebensmittelmärkte. Der regionale Unternehmensverbund beschäftigt rund 50.000 Mitarbeitende und erwirtschaftet einen Jahresumsatz von rund € 6,5 Mrd.



McDONALD'S zählt zu den führenden Unternehmen der Systemgastronomie in Deutschland. Das deutsche Restaurantnetz umfasst rund 1.400 Standorte, die überwiegend von selbstständigen Franchise-Nehmern betrieben werden. Im McDONALD'S-System in Deutschland sind rund 65.000 Mitarbeitende beschäftigt. Der Jahresumsatz liegt bei rund € 4,8 Mrd.

Mietvertragspartei im Fachmarktzentrum Warendorf ist die McDonald's Immobilien GmbH, München.

5.4.5 Vorstellung der EDEKA-Untermieter



MARKTKAUF ist ein großflächiges Vertriebskonzept des genossenschaftlich organisierten EDEKA-Verbunds. Unter der Vertriebslinie MARKTKAUF werden deutschlandweit rund 110 Märkte betrieben.

Der MARKTKAUF in Warendorf wird vom selbstständigen EDEKA-Kaufmann Nientied geführt.

Das inhabergeführte Kaufmannsunternehmen Nientied beschäftigt rund 420 Mitarbeitende und betreibt derzeit sieben Einzelhandelsmärkte in Warendorf und Greven, darunter drei großflächige Vollsortimentsmärkte der Marke MARKTKAUF (Lüdinghausen, Greven und Warendorf).



TOOM gehört zur REWE Gruppe und zählt zu den führenden Anbietern der deutschen Bau- und Heimwerkerbranche. Die Märkte bieten ein Vollsortiment für Bauen, Renovieren, Modernisieren und Gartengestaltung. Ein wesentliches Differenzierungsmerkmal liegt in der Verbindung des breiten Warenangebots mit kundenorientierten Dienstleistungen. Damit richtet sich TOOM gleichermaßen an erfahrene Heimwerker und Kunden, die bei der Umsetzung ihrer Projekte zusätzliche Beratung oder Unterstützung benötigen.

TOOM betreibt bundesweit rund 300 Märkte, beschäftigt etwa 18.000 Mitarbeitende und erzielt einen jährlichen Bruttoumsatz von mehr als € 3 Mrd.

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

5.4.6 Wettbewerb

Die Fondsimmobilie ist der dominante Bestandteil der Einzelhandelsagglomeration am August-Wessing-Damm am westlichen Stadtrand von Warendorf. In direkter Nachbarschaft zur Fondsimmobilie sind der Lebensmitteleinzelhändler K&K, der Lebensmitteldiscounter ALDI, DENN'S Biomarkt und ein dm Drogeriemarkt angesiedelt. Diese Anbieter ergänzen die dominante Positionierung der Fondsimmobilie. In Summe strahlt der Lagebereich damit weit über Warendorf hinaus und dominiert mit seiner Angebotsqualität sämtliche Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte in Warendorf selbst und im relevanten Marktgebiet.

Der in der Fondsimmobilie betriebene MARKTKAUF weist innerhalb Warendorfs die größte Angebotsbreite und -tiefe im Lebensmitteleinzelhandel auf. Der ebenfalls in Warendorf ansässige HIT-Markt in der Splieterstraße 23 sowie die im Stadtgebiet gelegenen Lebensmitteldiscounter in Solitärecke dienen überwiegend der wohnortnahen Versorgung ihres jeweiligen Umfeldes. Darüber hinaus befindet sich in der Gallitzinstraße 22 im nördlichen Stadtgebiet ein EDEKA-Markt im Bau. Nach Einschätzung des Standort- und Marktgutachtens der bulwiengesa GmbH wird auch dieser Standort vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für das umliegende Wohngebiet übernehmen. Insgesamt verfügt der in der Fondsimmobilie betriebene MARKTKAUF aufgrund seiner Größe, seines umfassenden Sortiments und seiner überörtlichen Ausstrahlung über eine dominante Wettbewerbsposition im Einzugsgebiet.

Mit dem TOOM Baumarkt befindet sich in der Fondsimmobilie der einzige Vollsortimentsbaumarkt im direkten Einzugsgebiet (definiert als Zone 1 und 2, siehe Abschnitt 5.4.7).

Weitere Anbieter im relevanten Marktsegment beschränken sich auf kleinflächige Sonderpreis-Baumärkte sowie einen Raiffeisen-Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 900 m². Aufgrund seiner deutlich größeren Angebotsbreite und -tiefe verfügt der TOOM Baumarkt gegenüber diesen Wettbewerbern über einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil und erzielt eine hohe Kundenbindung im Einzugsgebiet. Insgesamt ist die Wettbewerbsposition des in der Fondsimmobilie betriebenen TOOM Baumarkts im Einzugsgebiet daher als sehr stark zu bewerten.

Der in der Fondsimmobilie ansässige McDONALD'S verfügt in Warendorf über keine unmittelbaren Wettbewerber in Form der internationalen Fast-Food-Ketten Burger King, Subway oder KFC (Kentucky Fried Chicken). Darüber hinaus befindet sich die nächstgelegene McDONALD'S-Filiale außerhalb eines Fahrzeitradius von rund 20 Minuten mit dem Pkw. Vor diesem Hintergrund ist die Wettbewerbsposition des McDONALD'S-Standorts in der Fondsimmobilie als günstig zu bewerten.

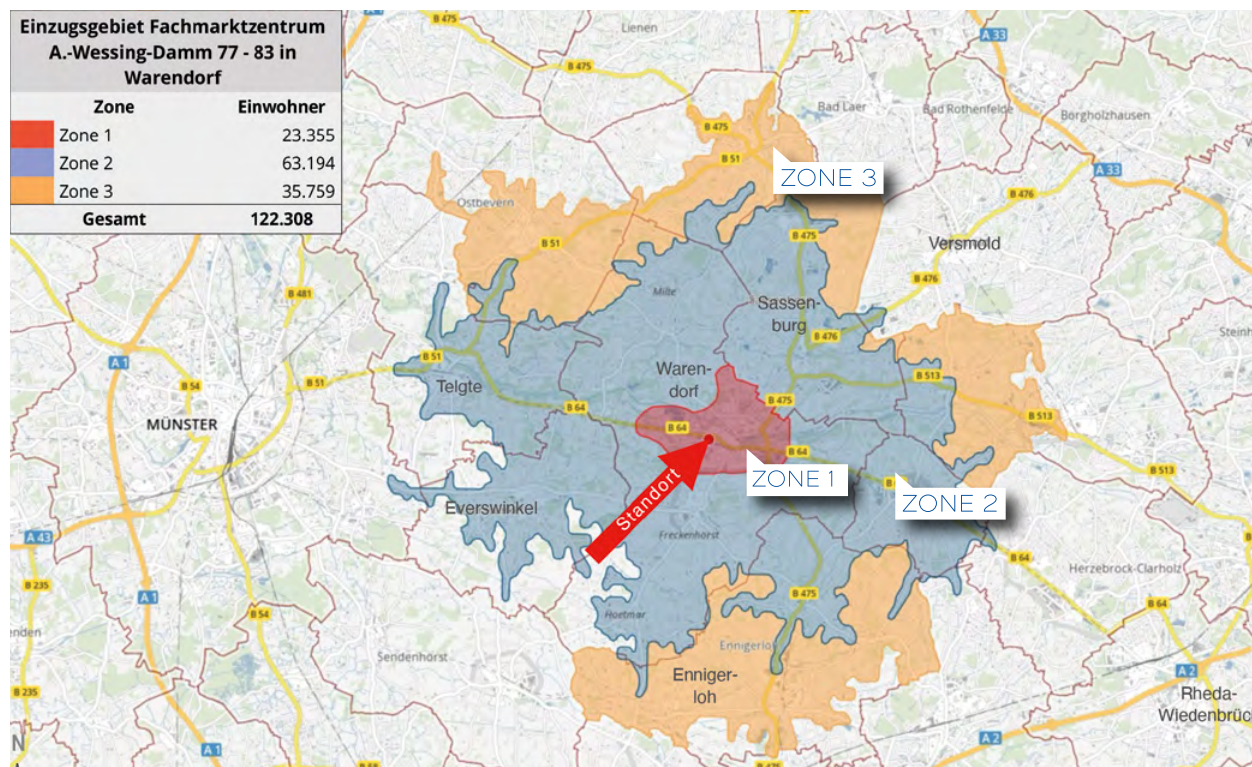
Die herausragende Marktposition des Fachmarktzentrums Warendorf und der dort ansässigen Nutzer MARKTKAUF und TOOM bestätigt die bulwiengesa GmbH in der Bewertung des Wettbewerbs im Zuge der Standort- und Marktanalyse:

„INSGESAMT PRÄSENTIERT SICH DAS UNTERSUCHUNGSOBJEKT, INSBESONDERE IN KOMBINATION MIT DEN GEGENÜBERLIEGENDEN ERGÄNZUNGSANGEBOTEN, ALS LEISTUNGSSTÄRKSTER UND ATTRAKTIVSTER EINZELHANDELSSTANDORT IN WARENDORF UND RELEVANTEM MARKTGEBIET.“



Einzelhandelsagglomeration an der B64 (August-Wessing-Damm)

5.4.7 Einzugsgebiet



Marktgebiet Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland

Einwohner und Kaufkraft-Index	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Einwohner	23.355	63.194	35.759	122.308
Kaufkraft-Index (Deutschland = 100)	108,2	106,1	101,0	105,0

Das Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Warendorf im Münsterland umfasst derzeit 122.308 Einwohner.

Zone 1 des Einzugsgebiets umfasst das Kernstadtgebiet von Warendorf. In dieser Zone leben rund 23.000 Einwohner. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 108,2 weist sie eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Zone 2 umfasst die übrigen Stadtteile Warendorfs, die Nachbargemeinde Sassenburg sowie Teile weiterer benachbarter Kommunen (u. a. Telgte, Everswinkel, Ennigerloh, Beelen und Harsewinkel) innerhalb einer Fahrzeit von maximal 15 Pkw-Minuten. In dieser Zone leben rund 63.000 Einwohner mit einer Kaufkraftkennziffer von 106,1.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbsstandorte erstreckt sich Zone 3 des Einzugsgebiets vor allem nach Süden, Norden und Osten. Demgegenüber sind die Abschöpfungsquoten in westlicher bzw. südwestlicher Richtung (aufgrund der Nähe zu Münster und Ahlen), im Südosten (Nähe zu Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh) sowie im Nordosten (Nähe zu Versmold)

vergleichsweise gering, da sich die Kaufkraft dort überwiegend auf konkurrierende Einkaufsstandorte verteilt.

Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet gut 122.000 Einwohner. Der überwiegende Teil der Umsätze im periodischen Bedarfsbereich wird vom Nutzer MARKTKAUF in den Zonen 1 und 2 erzielt. Zone 3 ist hingegen überwiegend dem Einzugsgebiet des Baumarktes zuzuordnen.

Zum Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet gelangt die bulwiengesa GmbH im Rahmen ihrer Standort- und Marktanalyse zu folgendem positiven Fazit:

„DIE ZONEN 1 UND 2 VERFÜGEN IM PERIODISCHEN BEDARF ÜBER EIN NACHFRAGEVOLUMEN VON 313,1 MIO. EURO. IM DIY-BEREICH SUMMIERT SICH DAS NACHFRAGEVOLUMEN IM EINZUGSGEBIET AUF 102,0 MILLIONEN EURO. BEIDE WERTE STELLEN FÜR DIE MIETER IM UNTERSUCHUNGS- OBJEKT EINE SEHR GUTE NACHFRAGEBASIS DAR.“

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

5.4.8. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Warendorf. Dieser weist den Bereich zwischen der Bahnanlage, der Katzheide / B 3, dem August-Wessing-Damm / B 64 und der Niedinkstraße als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie als gemischte Baufläche aus.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.22 „Bereich zwischen Bahnanlage, Katzheide / B 3, August-Wessing-Damm / B 64 und Niedinkstraße“. Das Plangebiet ist überwiegend als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Verkaufsflächenbeschränkungen für bestimmte Betriebe sowie Festsetzungen zu den zulässigen Kernsortimenten ausgewiesen. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan ein Sondergebiet für Restauration; die übrigen Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelten die folgenden Verkaufsflächenbeschränkungen:

A) Getränkemarkt: maximal 590 m²

B) SB-Warenhaus: maximal 3.200 m²
mit folgenden Sortimentsflächenbeschränkungen:

- Nahrungsmittel max. 1.400 m²
mit max. 800 m² Trockenbereich
und max. 550 m² Frischebereich
- Hartwaren max. 730 m²
- Textilwaren max. 430 m²
- Drogerieartikel max. 405 m²
- Verkaufsfläche für Konzessionsbetriebe max. 200 m²

C) Baumarkt einschließlich Gartencenter: maximal 6.500 m²
mit folgenden Sortimentsflächenbeschränkungen für Kernsortimente:

- Werkzeug / Beschläge max. 650 m²
- Elektroartikel max. 500 m²
- Malerartikel max. 1.100 m²
- Holzprodukte max. 1.100 m²
- Sanitärartikel max. 750 m²
- Baustoffe / Bauelemente max. 600 m²
- Autozubehör max. 300 m²

- Gartenartikel max. 3.500 m²
- Branchenübliche Randsortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn 10 % der Verkaufsfläche (650 m²) nicht überschritten werden
- Verkaufsfläche für Konzessionsbetriebe insgesamt max. 100 m², wobei Gastronomie auf max. 50 m² begrenzt ist

Im Sondergebiet Restauration sind Gaststätten, Cafes, Restaurant u.ä. zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Folgende Baugenehmigungen liegen vor:

Gebäudeteil / Mietbereich	Baugenehmigung vom	Inhalt
EDEKA	13.02.2001	Errichtung des EDEKA-Marktes
McDONALD'S	09.08.2001 26.11.2001	Errichtung des McDONALD'S Restaurants inkl. Multiplexraum
McDONALD'S	21.11.2008	Erweiterung des McDONALD'S Restaurants um eine Fläche von 13,41 m ²
EDEKA, hier TOOM	05.08.2009	Umbau im Bereich des TOOM-Marktes. Genehmigt wurden zwei Automatik-Schiebetüren und die Umregalierung mit Kinderspielecke

5.4.9. Wertgutachten

Für das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland, August-Wessing-Damm 77, 79, 81 und 83, 48231 Warendorf, wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten, mit Datum vom 21.07.2026 zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 ein Wertgutachten (Ankaufsgutachten) erstellt, das einen Verkehrswert / Marktwert zum Stichtag von € 29.800.000 ausweist. Der gutachterliche Wert ist damit höher als der für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile herangezogene Immobilienwert von € 29.330.000 (siehe auch Abschnitt 6.2 Kaufvertrag).

5.4.10 Technische Angaben

	EDEKA (Vermieter von MARKTKAUF & TOOM)	McDONALD'S
Baujahr	2002 Neubau 2009 TOOM Umbau und Modernisierung: – Neuregalierung – Einbau Kinderspielecke inkl. Kinder-WC – Einbau von Automatikschiebetüren im Bereich des Gartencenters – Diverse Renovierungsarbeiten	2002 Neubau 2009 Umbau und Modernisierung: – Umstellung auf aktuelles Ladenkonzept – Flächenerweiterung zur Integration eines McCafé – Erneuerung der Inneneinrichtung – Erneuerung der Wandanstriche innen und außen sowie Überarbeitung der Fenster und Türen – Neugestaltung des Außenauftritts mit Holz- und Holzoptikverkleidungen (Trespa) sowie farblicher Anpassung des Pagodendachs – Modernisierung der Außenterrasse einschließlich Kinderspielplatz
	2010 MARKTKAUF Umbau und Modernisierung: – Neubau der Frischeabteilung mit Bedientheken, Nebenräumen und Kühlräumen – Neubau Kühlraum und Einbau notwendiger Sanitärräume für Mitarbeitende – Erneuerung der Böden, Herstellung Sonderflächen, Wandanstriche, Akzentbeleuchtungen – Erneuerung der Regalierung und Einbau Vorbereitungsraum für Obst und Gemüseabteilung – Erneuerung und Modernisierung der Außenfassade – Anpassungen und Ergänzungen der Haustechnik – Renovierung Verwaltungstrakt	
Außenanlagen	– Straßen und Parkplätze: asphaltiert – Wege: asphaltiert – Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem Parkplatz	– Straßen und Parkplätze: asphaltiert – Wege: asphaltiert, tlw. gepflastert – Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem Parkplatz
Tragwerk / Wände	Stahlbetonbauweise (vorwiegend zweischalige Stahlbeton-Sandwichenelemente mit Wärmdämmkern), massives Mauerwerk, Zwischendecken in Stahlbeton	Massives Mauerwerk
Bodenplatte	Stahlbeton, im Bereich des Gartencenters Pflastersteine	Stahlbeton
Tiefgarage	Nein	Nein
Anzahl Gebäude	1	1
Anzahl Vollgeschosse	1	1
Anzahl Zwischengeschosse	1 (tlw. für Technik und Sozialräume)	-
Fassade	– Stahlbeton-Sandwichenelemente glatt und gestrichen – Eingangsportale großflächig verglast, mit abgehängten Vordächern in Stahlkonstruktion – Fenster Aluminium oder Kunststoff mit Doppelverglasung – Im Bereich Gartencenter Stahlkonstruktion mit transparenten oder transluzenten Steg- bzw. Einscheibenplatten	– Mauerwerk verputzt und gestrichen – Fenster- und Türelemente aus wärmegeprägten, beschichteten Kunststoffrahmenprofilen mit Isolierverglasung – Teilbereiche mit Holz- oder Holzoptikverkleidungen, teilweise metallische Verkleidungen zum Schutz gegen mechanische Beanspruchung

5. FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

	EDEKA (Vermieter von MARKKAUF & TOOM)	McDONALD'S
Heizung / Lüftung	- Zentrale Heizungsanlage mit zwei Gaskesseln - Beheizung der Marktflächen über Lufterhitzer - Heizkörper in den Nebenräumen - Zentrale Lüftungsanlage tlw. mit Wärmerückgewinnung - Dezentrale Klimasplitgeräte - Großkälteanlagen (Gewerbekälte) mit VRV-III-Wärmepumpe und Abwärmenutzung	- Heizungsanlage mit Gas - Beheizung der Gastronomie- und Nebenfläche über die Lüftungsanlage - Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - Zentrale Kälteanlage
Beleuchtung	LED	LED
Dach	- Flachdach mit Folie (PVC) und darunterliegender Dämmung - Im Bereich des Gartencenters Giebedächer mit Glas / Trapezblech	- Flachdach mit Bitumenabdichtung und Auskragung aus Dachziegeln
Dachkonstruktion	- Stahlkonstruktion mit Stahlfachwerkträgern und überwiegend sichtbaren Stahltrapezblechdecken - im Bereich des Gartencenters Stahl-Glas-Konstruktion	- Stahlbetonteile bzw. Stahlbetonfiligranplatten
Dachnutzung für Photovoltaik	Nein (vertragliche Option mieterseits)	Nein
Ladesäulen für E-Fahrzeuge	Nein (vertragliche Option Mieter und Vermieter)	Nein

5.4.11 Grundbuchsituation

Grundbuch	Amtsgericht Warendorf
Grundbuchblatt	1909, 6973
Flur	13
Flurstücke	Blatt 1909: 239, 444, 445, 155, 157, 509, 519, 595, 596, 597, 599 Blatt 6973: 552, 553, 554
Grundstücksgröße	35.806 m²
Eigentumsverhältnis	Volleigentum
Belastungen	- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht, Leitungsrecht, Bebauungsbeschränkung, Geh- und Fahrrecht, Recht zur Unterhaltung eines Containerstellplatzes) zugunsten der Stadt Warendorf - Erwerbsvormerkung einer Teilfläche von ca. 90 m² für die Stadt Warendorf - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht, Bebauungsbeschränkung, Geh- und Fahrrecht, Bau- und Einwirkungsbeschränkung innerhalb eines Schutzstreifens) zugunsten der WEV Warendorfer Energieversorgungs GmbH - Mieterdienstbarkeit zugunsten McDONALD'S - Dauernutzungsrecht zugunsten EDEKA (mietvertraglich vereinbart, aber nicht eingetragen)
Grundpfandrechte in Abt. III	- Von Verkäuferseite lastenfrei - Erstrangige Buchgrundschuld über € 15.600.000 für Darlehensgeber beantragt
Baulasten	- Durch eine alle Grundstücke umfassende Vereinigungsbaulast sind die Grundstücke bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück zu behandeln, wodurch die Bebauung über Grundstücksgrenzen hinaus möglich war - Abstandsflächenbaulast, Brandfreihaltebaulast - Baulast zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten
Altlasten	Einige Flurstücke waren Bestandteil des Altstandortes „Landmaschinenfabrik Hagedorn / Kampwerth und Maschinenfabrik Blenker“. Beim Rückbau der Altbebauung in den Jahren 2000 und 2001 sind auf den Geländen Bodenverunreinigungen, Tankanlagen, unterirdische Gebäudeteile sowie verunreinigte Fußböden vor Ort geblieben. Diese befinden sich unter den aktuell vorhandenen Gebäuden und Verkehrsflächen. Eine gutachterlich begleitete Grundwassersanierung mit anschließendem Grundwassermonitoring unter behördlicher Aufsicht wurde durchgeführt. Auf Basis einer Gefährdungsbeurteilung der begleitenden Gutachter wurde das Monitoring in 2015 bzw. 2022 erfolgreich eingestellt. Auf Basis verschiedener Wirkungspfade (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) besteht nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde zusammenfassend betrachtet kein weiterer Handlungsbedarf, sofern die vorhandene Nutzung beibehalten wird.

6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

6.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Anleger beteiligen sich indirekt als Treugeber an der Beteiligungsfonds 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG). Die Fonds KG hat rd. 89,9 % der Anteile an der Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG (Objekt KG) erworben. Die ILG ist als Co-Investor dauerhaft mit einem Anteil von 10,1 % an der Objekt KG beteiligt. Die Objekt KG ist bzw. wird Eigentümerin des Fachmarktzentrums Warendorf im Münsterland.

Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2047. 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 € 19.412.000, wovon € 19.410.000 auf die Anleger des ILG Fonds Nr. 46 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. 46 (zum 31.12.2026)

Anleger (Neukommanditisten/Treugeber)	
▼	
Beteiligungsfonds 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG)	
Gesellschafter	Kapitalanteil in €
ILG Komplementär I GmbH	0
ILG Kommanditist I GmbH	1.000
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.000
Neukommanditisten / Treugeber über ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	19.410.000
Gesamtkapital	19.412.000

Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG (Objekt KG)		
▼		
Gesellschafter	Kapitalanteil in €	Kapitalanteil in %
ILG Komplementär I GmbH	0	0,0
ILG Kommanditist I GmbH	1.000	0,0
ILG Holding GmbH	1.887.084	10,1
Beteiligungsfonds 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	16.796.916	89,9
Gesamtkapital	18.685.000	100,00

▼

Fondsimmobilie
Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland

6. TRANSAKTIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

6.2 KAUFVERTRAG

Die Objekt KG hat die Immobilie mittels eines Kaufvertrages (Asset Deal) erworben. Der Vertrag wurde von Notar Dr. Hans-Joachim Vollrath, München, beurkundet. Eine Gewährleistung des Verkäufers ist weitgehend ausgeschlossen. Die Kaufpreiszahlung ist nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen vorgesehen. Es wird plangemäß von einer Kaufpreiszahlung durch die Objekt KG zum 30.12.2026 ausgegangen. Spätestens ist die Kaufpreiszahlung durch die Objekt KG zum 31.03.2027 nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen vorgesehen.

In den Grundbüchern des Objektes sind bei Abschluss des Kaufvertrags noch diverse Belastungen und Rechte wie beispielsweise die bisherige Grundschuld des Verkäufers eingetragen. Im Zuge des Erwerbs durch die Objekt KG verbleiben marktübliche Belastungen (siehe Abschnitt 5.4.11) in den Grundbüchern bestehen. Eine erstrangige Grundschuld zugunsten der die Objekt KG finanzierenden Bank wird neu eingetragen.

Die Fonds KG hat von der ILG Holding GmbH eine Beteiligung in Höhe von rd. 89,9 % am Kommanditkapital der Objekt KG im Rahmen eines Share-Deal-Vertrages unter den aufschiebenden Bedingungen der Zustimmung der erforderlichen Gremien (wie z.B. Verwahrstelle) erworben. 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 einer stichtagsbezogenen Vermögensaufstellung der Objekt KG ermittelt. Dabei wird das Immobilienportfolio plangemäß mit einem Wert von € 29,33 Mio. angesetzt (zum Vergleich: das Verkehrswertgutachten beziffert den Wert der Immobilien mit rd. € 29,80 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 Verkäuferer im Rahmen des o.g. Grundstückskaufvertrages gegenüber der Objekt KG Haftungen oder Garantien übernommen haben.

Der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG wurde im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile durch die Fonds KG neu gefasst und regelt die erforderlichen Kapitaleinlagen der ILG Holding GmbH und der Fonds KG zur Finanzierung der notwendigen Kaufpreiszahlung zum Erwerb der Immobilie der Objekt KG. 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 € 2.000 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 entspricht derjenigen der Fonds KG. 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 31.12.2026 (PROGNOSE)

	Fonds KG anteilig	Anteil am Gesamt- aufwand (T€ 34.407)	Anteil am EK inkl. Agio (T€ 20.383)
	in T€	in %	in %
A. Mittelverwendung			
1. Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten			
Beteiligung an der Objektgesellschaft Grundstück und Gebäude ^{1) 4) 7) 8)}	26.368	76,6	129,4
Grunderwerbsteuer ^{2) 8)}	1.662	4,8	8,2
Makler ^{1) 8)}	128	0,4	0,6
Due Diligence / Transaktionskosten ^{1) 4) 8)}	967	2,8	4,7
Vermittlung Fremdkapital ^{1) 4) 8)}	384	1,1	1,9
Notar ^{2) 8) 9)}	84	0,2	0,4
Grundbuch ^{2) 8) 9)}	58	0,2	0,3
Gutachten ^{2) 3) 8)}	70	0,2	0,3
Sonstiges ^{2) 3) 8)}	58	0,2	0,3
	29.778	86,5	146,1
2. Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)			
Beschaffung Gesellschaftskapital ^{1) 4) 5) 6) 8)}	2.135	6,2	10,5
Prospektherstellung ^{1) 3) 4) 8)}	78	0,2	0,4
Rechtsberatung ^{2) 3) 8)}	81	0,2	0,4
Handelsregister ^{2) 3)}	3	0,0	0,0
Sonstiges ^{2) 3) 8)}	58	0,1	0,3
	2.355	6,8	11,6
3. Finanzierungskosten			
Disagio ^{1) 9)}	1.403	4,1	6,9
Bankbearbeitungsgebühren ^{1) 9)}	70	0,2	0,3
	1.473	4,3	7,2
4. Laufende Ausgaben			
Verwahrstelle ^{2) 3) 9)}	5	0,0	0,0
Fondsverwaltung Initial ^{1) 4) 8)}	80	0,2	0,4
Haftungsvergütung ^{1) 3) 4)}	9	0,0	0,0
Ausschüttungen ²⁾	98	0,3	0,5
	191	0,6	0,9
5. Liquiditätsreserve	610	1,8	3,0
Gesamtaufwand	34.407	100,0	168,8
B. Mittelherkunft			
1. Eigenmittel			
Gesellschaftskapital Anleger	19.410	56,4	95,2
Abwicklungsgebühr ⁶⁾	971	2,8	4,8
Gesellschaftskapital Altgesellschafter Fonds KG	2	0,0	0,0
	20.383	59,2	100,0
2. Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital ¹⁾	14.024	40,8	68,8
Gesamtkapital	34.407	100,0	168,8

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€ 2.135 bei einem unterstellten Eigenkapital von T€ 19.410. 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 Immobilie haltenden Objektgesellschaft (ohne Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer) summiert sich insgesamt auf T€ 26.368.

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 31.12.2026 auf T€ 1.559.

Der prognostizierte Gesamtaufwand für die Fonds KG beträgt ohne Liquiditätsreserve T€ 33.797. Er setzt sich zusammen aus T€ 29.778 Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten, T€ 2.355 Fondsbezogene Kosten, T€ 1.473 Finanzierungskosten und T€ 191 Laufende Ausgaben. T€ 650 sind als Liquiditätsreserve geplant (anteilig für die Fonds KG: T€ 610).

7.2 FINANZIERUNG

Die Darlehensaufnahme erfolgt ausschließlich in Euro. Das Bankdarlehen wird von der Sparkasse Münsterland Ost ausgereicht.

a) Langfristiges Bankdarlehen an die Objekt KG über € 15.600.000

Die Objekt KG hat mit der Sparkasse Münsterland Ost einen Darlehensvertrag in Höhe von € 15.600.000 geschlossen. Das Darlehen hat einen Festzins bis zum 30.03.2036.

Die Auszahlung erfolgt nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen mit der plangemäßen oder der spätestmöglichen Kaufpreiszahlung zum 30.12.2026 bzw. zum 31.03.2027. Wegen des vereinbarten Disagios von 10 % ist eine Auszahlung in Höhe von 90 % der Darlehenssumme vorgesehen. Der Zinssatz für das Festsatzdarlehen beträgt 3,05 % p.a. bis zum 30.03.2036. Die Zinsberechnungsmethode ist 30/360 (deutsche Methode), wobei der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet wird.

Ab der Darlehensvalutierung ist das Darlehen in Höhe von 0,50 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag zu tilgen. Die Abrechnung von Zins und Tilgung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich. Bei diesem annuitätischen Darlehen mit gleichbleibenden Raten ab Darlehensvalutierung wird die Tilgung um die ersparten Zinsen erhöht. Die vierteljährliche Zahlung beträgt € 138.450. Das Darlehen ist am 31.03.2036 zurückzuzahlen.

Für die Gewährung des Kredits wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von € 78.000 vereinbart. Die Bank ist berechtigt, ab 01.04.2027 Bereitstellungszinsen von 3,0 % jährlich des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen.

b) 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, Notar- und Grundbuchkosten, Gutachter- / Beratungskosten, Disagio und Bankbearbeitungsgebühren sowie etwaige weitere Kosten) zu einem Zinssatz von 4,75 % p.a. zwischenzufinanzieren. Die Rückführung dieser Darlehen soll plangemäß bis zum 31.12.2026, spätestens aber bis zum 31.03.2027 erfolgen. Diese nachrangigen Darlehen der ILG Holding GmbH sind nicht abgesichert.

Die Darlehen der ILG Holding GmbH 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 Buchgrundschuld in Darlehenshöhe zu Lasten des Objektgrundstücks (Pfandobjekt)
- Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Zahlungsansprüche aus der Vermietung und Verpachtung des Pfandobjekts in stiller Form
- Mietkonto bei der Sparkasse

Hebelwirkung der Finanzierung

Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote auf Ebene der Objekt KG 45,5 % und auf konsolidierter Ebene 40,8 %. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das Eigenkapital entstehen, weil mit einem vergleichsweise geringen Geldbetrag vergleichsweise größere Vermögenswerte gesteuert werden. Auf diese Weise kann die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass das eingesetzte Fremdkapital zu einem Zinssatz aufgenommen wird, der unter der Gesamtkapitalrendite liegt. Die tatsächliche Wirkung des Hebeleffekts ist daher abhängig von der Zins- und Renditeentwicklung.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.3 PROGNOSERECHNUNG

Ergebnisprojektion für die Jahre 2027 – 2041

	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
A. Liquiditätsentwicklung								
Mieteinnahmen vertraglich		1.810,4	1.810,4	1.876,4	1.931,4	1.931,4	1.931,4	1.932,6
./. Mietausfallwagnis (kalkulatorisch)		-18,1	-18,1	-18,8	-19,3	-19,3	-19,3	-19,3
Mieteinnahmen kalkuliert		1.792,3	1.792,3	1.857,7	1.912,1	1.912,1	1.912,1	1.913,2
Zinseinnahmen		9,8	8,3	6,7	5,9	5,7	5,4	5,1
Summe Einnahmen		1.802,0	1.800,6	1.864,4	1.917,9	1.917,7	1.917,5	1.918,4
Annuität		553,8	553,8	553,8	553,8	553,8	553,8	553,8
- davon Zins		474,9	472,5	470,0	467,4	464,7	462,0	459,1
- davon Tilgung		78,9	81,3	83,8	86,4	89,1	91,8	94,7
Instandhaltung / Instandsetzung		73,0	74,5	76,0	77,5	79,1	80,7	82,3
Revitalisierung								
Nicht umlagefähige Nebenkosten Objektgesellschaft		36,9	37,7	38,4	39,2	40,0	40,8	41,6
Bewertung / Prüfung / Jahresabschluss / Haftungsvergütung / Sonstige Nebenkosten		55,7	56,8	57,9	59,1	60,2	61,2	62,3
Kosten Verwahrstelle		11,7	11,9	12,1	12,4	12,6	12,9	13,1
Verwaltungskosten		90,9	91,9	94,6	98,3	98,3	96,9	95,8
Summe Ausgaben		822,1	826,6	832,9	840,2	844,0	846,2	848,9
Liquiditätsüberschuss		980,0	974,0	1.031,5	1.077,7	1.073,8	1.071,3	1.069,5
- davon Anteil Fonds KG		870,9	865,2	916,5	957,7	953,9	951,7	950,0
Ausschüttung in % des Zeichnungsbetrages (ohne Agio) p.a.		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Ausschüttung		970,6	970,6	970,6	970,6	970,6	970,6	970,6
Kumulierte Liquiditätsreserve	650,0	550,3	444,9	390,8	377,8	361,1	342,2	321,6
- davon Anteil Fonds KG	609,6	509,9	404,5	350,4	337,4	320,7	301,8	281,2
B. Fremdkapital								
Stand Jahresende (Anteil Fonds KG)	14.024,4	13.953,5	13.880,4	13.805,0	13.727,3	13.647,2	13.564,6	13.479,5
in % des Ursprungsdarlehens (T€ 14.024,4)	100,0%	99,5%	99,0%	98,4%	97,9%	97,3%	96,7%	96,1%
in % der Gesamtinvestitionskosten	40,8%	40,6%	40,3%	40,1%	39,9%	39,7%	39,4%	39,2%
C. Steuerliches Ergebnis								
Fonds KG insgesamt	-1.559,3	379,9	376,4	429,9	473,4	472,1	472,3	473,2
zu versteuern	0,0	-1.179,4	376,4	429,9	473,4	472,1	472,3	473,2
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)		-6,08%	1,94%	2,21%	2,44%	2,43%	2,43%	2,44%
D. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert								
in % vom Gesellschaftskapital (ohne Agio)	27,26%	25,52%	23,67%	25,44%	26,61%	24,82%	22,92%	20,96%

	31.12.34	31.12.35	31.12.36	31.12.37	31.12.38	31.12.39	31.12.40	31.12.41	kumuliert 2027 – 2041
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
	2.022,0	2.060,2	2.060,2	2.060,2	2.064,0	2.177,2	2.197,6	2.197,6	30.062,8
	-20,2	-20,6	-20,6	-20,6	-20,6	-21,8	-22,0	-22,0	-300,6
	2.001,8	2.039,6	2.039,6	2.039,6	2.043,4	2.155,5	2.175,6	2.175,6	29.762,2
	4,8	5,6	6,8	8,1	18,2	16,9	16,8	16,8	140,8
	2.006,6	2.045,2	2.046,4	2.047,6	2.061,6	2.172,3	2.192,4	2.192,4	29.903,0
	553,8	553,8	548,0	546,0	546,0	546,0	546,0	546,0	8.262,2
	456,2	453,2	444,6	439,6	436,4	433,0	429,6	426,1	6.789,1
	97,6	100,6	103,4	106,4	109,6	113,0	116,4	119,9	1.473,1
	83,9	85,6	87,3	89,0	90,8	92,6	94,5	96,4	1.263,3
				145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	725,0
	42,4	43,3	44,1	45,0	45,9	46,8	47,8	48,7	638,7
	63,5	64,8	66,0	67,2	68,4	69,8	71,3	72,7	957,0
	13,4	13,7	13,9	14,2	14,5	14,8	15,1	15,4	201,5
	98,3	101,9	102,0	158,7	160,1	168,5	177,8	180,4	1.814,3
	855,3	863,0	861,3	1.065,1	1.070,7	1.083,6	1.097,5	1.104,6	13.861,9
	1.151,3	1.182,2	1.185,1	982,5	990,9	1.088,7	1.094,9	1.087,8	16.041,1
	1.023,3	1.050,8	1.053,3	871,3	879,7	967,2	972,2	965,5	14.249,2
	5,00%	5,00%	5,00%	1,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	71,00%
	970,6	970,6	970,6	194,1	970,6	970,6	970,6	970,6	13.782,5
	374,3	454,5	537,2	1.214,4	1.123,5	1.120,1	1.121,7	1.116,6	
	333,9	414,1	496,8	1.174,0	1.083,1	1.079,7	1.081,3	1.076,2	
	13.391,8	13.301,3	13.208,4	13.112,7	13.014,1	12.912,6	12.807,9	12.700,1	
	95,5 %	94,8 %	94,2 %	93,5 %	92,8 %	92,1 %	91,3 %	90,6 %	
	38,9 %	38,7 %	38,4 %	38,1 %	37,8 %	37,5 %	37,2 %	36,9 %	
	549,1	579,3	584,4	405,1	416,4	506,8	514,9	511,4	5.585,2
	549,1	579,3	584,4	405,1	416,4	506,8	514,9	511,4	5.585,2
	2,83%	2,98%	3,01%	2,09%	2,14%	2,61%	2,65%	2,63%	28,77%
	23,24 %	23,03 %	20,97 %	24,82 %	24,88 %	29,98 %	31,24 %	100,05 %	

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 01.01.2027 aufbauend auf dem Finanz- und Investitionsplan zum 31.12.2026. 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. Die Position „Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert“ ist auf Ebene der Fonds KG angegeben.

1. Mietentwicklung / Mieteinnahmen / Zinseinnahmen

Die vorliegenden Mietverträge beinhalten hinsichtlich der Mietbemessungsgrundlage unterschiedliche Regelungen, denen bei der Mietentwicklung über die Prognoseperiode Rechnung getragen wurde. Bei den 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 1,5 % 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€ 15.600. Für den Zeitraum ab Valutierung bis zum Ende der ersten Zinsbindungsperiode (31.03.2036) 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 Eingangstilgung liegt bei 0,50 % p.a. Die Summe der Tilgungen bis zum 31.12.2041 beträgt auf Objektebene plangemäß T€ 1.473, wodurch sich rechnerisch ein Darlehensrestbetrag von 90,6 % des Ursprungsdarlehens ergibt. Der Darlehensrestbetrag von T€ 14.127 entspricht nur noch dem rund 6,4-fachen der im Jahr 2041 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 Immobilie. Die Kalkulation sieht über die Prognoseperiode Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung in Höhe von rd. T€ 1.988 (T€ 1.263 Instandhaltung + T€ 725 Revitalisierung) vor. Durchschnittlich wurde für eine Mietfläche von 12.455 m² ein Betrag von € 6,76 / m² und Jahr angesetzt. Hierin sind etwaige Kosten für die Stellplätze der Immobilie 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 2037 eine Reduzierung der Ausschüttung von 5,00 % p.a. auf 1,00 % p.a. aus Gründen der Liquiditätssteuerung, da größere Revitalisierungen ab diesem Jahr kalkuliert sind.

5. Nicht umlagefähige Nebenkosten

Objektgesellschaft

Die Nebenkosten sind weitgehend bis auf 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 die Erstellung der Steuererklärungen der Objekt KG und der Fonds KG, die Haftungsvergütung für die jeweilige Komplementärin der Gesellschaften und sonstige Kosten (bspw. Offenlegung von Jahresabschlüssen, 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 0,09 % 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 19.06.2026 umfasst u.a. die Verwaltung der Fonds KG, wie z. B. Fondsmanagement, 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 01.01.2027. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf einen Teil dieser Vergütung zu verzichten. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2026 beträgt die Vergütung jedoch pauschal

€ 80.000. Die ILG KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Über- oder Unterzahlungen 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) Objektspezifische Geschäftsbesorgungsverträge

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 19.06.2026 u.a. die laufende Objektbuchhaltung, das Controlling und das Liquiditätsmanagement.

bb) Die ILG Assetmanagement GmbH übernimmt mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 19.06.2026 u.a. die Betreuung der Mietverträge, die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, die Vergabe von Dienstleistungsverträgen, die 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 19.06.2026 und haben eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2047. Ab dem 01.01.2042 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 bis zum 31.12.2036 insgesamt 0,20 % des Nettoinventarwertes der Objekt KG p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und ab dem 01.01.2037 insgesamt 0,50 % 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 Vertragspartner sind berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Über- bzw. Unterzahlungen 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 %. Ab dem Jahr 2037 sind Revitalisierungskosten kalkuliert und nach Ablauf der ersten Zinsbindungsperiode sind abweichende Zinsen für die aufgenommene 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 2037 durch eine geplante Kürzung der Ausschüttung.

10. Ausschüttungen

Die Ausschüttungen erfolgen monatlich. Die Anleger erhalten ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zum Einstieg der Fonds KG in die Objekt KG und dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an der Immobilie eine Ausschüttung von 3,00 % p.a. und danach bis zum Jahr 2036 prognosegemäß eine Ausschüttung von 5,00 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Im Jahr 2037 ist insbesondere aufgrund kalkulierter zukünftig höherer Aufwendungen für Instandhaltung / Instandsetzung und kalkulierter Revitalisierungsaufwendungen eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem 01.01.2038 bis zum Jahr 2041 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 2,00 % 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 2026 berücksichtigt. Das prozentuale steuerliche Ergebnis des Jahres 2026 setzt sich aus dem Ergebnis aus dem Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2026

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

und einem eventuellen laufenden Ergebnis bis 31.12.2026 zusammen und besteht im Wesentlichen aus dem Disagio der Bankfinanzierung.

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 2026 der Objekt KG dann vollständig in 2027 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 2027 gelingt, sondern auch noch in den Folgejahren notwendig ist, sich also die steuerlichen Ergebnisse der Jahre verschieben.

14. Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert

Die ausgewiesenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze basieren auf den jeweiligen steuerlichen Bemessungsgrundlagen vor Berücksichtigung persönlicher Freibeträge sowie etwaiger Refinanzierungen des Eigenkapitals auf Ebene des Anlegers. Der Berechnung wurden die pauschalen Ansätze des Bewertungsgesetzes (insb. Liegenschaftszins von 6,00%, Bewirtschaftungskosten) sowie der gutachterlich ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 100 Euro je m² zugrunde gelegt. Änderungen dieser Berechnungsparameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig auf den Anleger auswirken. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft- und Schenkungsteuer im Abschnitt 10.4 des Verkaufsprospektes. **Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**



McDONALD'S im Fachmarktzentrum Warendorf – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG (PROGNOSE)

7.4 PROGNOSE EINES MÖGLICHEN VERKAUFSERLÖSES ENDE DES JAHRES 2041

Die Fondsimmobilie kann 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 drei mögliche Szenarien für Veräußerungsfaktoren dargestellt sind.

- A: zum 15,19-fachen der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041
- B: Verkauf zum 16,20-fachen der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041
- C: Verkauf zum 17,21-fachen der kaufpreisrelevanten Jahresmiete 2041

Die Variation um rund $\pm 1,01$ Jahresmieten wurde gewählt, da eine Veränderung um diesen Faktor zu einer Änderung des Mittelrückflusses an den Anleger um jeweils $\pm 10\%$ des prognostizierten Mittelrückflusses führt.

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 der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden 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 2041

	A in T€	B in T€	C in T€
Ergebnis Objekt KG			
Kaufpreisrelevante Miete Ende des Jahres 2041	2.198	2.198	2.198
x Vielfaches	15,19	16,20	17,21
= Veräußerungserlös	33.373	35.600	37.827
- Restverbindlichkeit Fremdkapital	-14.127	-14.127	-14.127
+ Liquiditätsreserve Ende 2041	400	400	400
- Nebenkosten der Veräußerung ¹⁾	-1.001	-1.068	-1.135
= Liquiditätszufluss aus steuerfreier Veräußerung	18.645	20.806	22.966
Ergebnis Fonds KG			
Anteil 89,9 % aus Liquiditätszufluss	16.762	18.704	20.646
+ Liquiditätsreserve Ende 2041	717	717	717
= Liquiditätszufluss der Gesellschafter	17.479	19.421	21.363
= bezogen auf einen Zeichnungsbetrag von € 100.000	90.041	100.045	110.050

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 31.12.2026				persönlicher Steuersatz: 30 % ohne Solidaritätszuschlag		
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) erstattung(+) ²⁾	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ³⁾	kumulierte Kapital- bindung
		€	€	€	€	
Initialphase	2026	-105.000	0	0	-105.000	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2027	5.000	-6.076	1.823	6.823	-98.177
	2028	5.000	1.939	-582	4.418	-93.759
	2029	5.000	2.215	-664	4.336	-89.423
	2030	5.000	2.439	-732	4.268	-85.155
	2031	5.000	2.432	-730	4.270	-80.885
	2032	5.000	2.433	-730	4.270	-76.614
	2033	5.000	2.438	-731	4.269	-72.346
	2034	5.000	2.829	-849	4.151	-68.194
	2035	5.000	2.984	-895	4.105	-64.090
	2036	5.000	3.010	-903	4.097	-59.993
	2037	1.000	2.087	-626	374	-59.619
	2038	5.000	2.145	-643	4.357	-55.262
	2039	5.000	2.611	-783	4.217	-51.045
	2040	5.000	2.653	-796	4.204	-46.841
	2041	5.000	2.635	-790	4.210	-42.632
	2027–2041	71.000	28.772	-8.632	62.368	
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung ⁴⁾	Szenario B	100.045		0	100.045	57.414
= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2027–2041	Szenario B	171.045		-8.632	162.414	
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000	
= Vermögenszuwachs insgesamt 2027–2041	Szenario B	66.045		-8.632	57.414	

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 2026 der Objekt KG vollständig im Jahr 2027 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 vorkommen, dass die gesellschaftsvertragliche Gleichverteilung der steuerlichen Ergebnisse nicht vollständig im Jahr 2027 gelingt, sondern auch noch in den Folgejahren notwendig ist, sich also die steuerlichen Ergebnisse des Jahres 2027 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 16,20-fachen prognostizierten kaufpreisrelevanten Jahresmiete Ende 2041.

unterstellter Beitritt 31.12.2026				persönlicher Steuersatz: 45% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag bis 2041		für beide Steuersätze	
	Jahr	Kapitalein- zahlung (-) Ausschüt- tungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuer- zahlung (-) erstattung(+) ²⁾	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-) ³⁾	kumulierte Kapital- bindung	anteiliges Fremdkapital
		€	€	€	€	€	€
Initialphase	2026	-105.000	0	0	-105.000	-105.000	72.246
Bewirtschaftungsphase	2027	5.000	-6.076	2.884	7.884	-97.116	71.881
	2028	5.000	1.939	-921	4.079	-93.036	71.504
	2029	5.000	2.215	-1.051	3.949	-89.087	71.116
	2030	5.000	2.439	-1.158	3.842	-85.245	70.715
	2031	5.000	2.432	-1.154	3.846	-81.400	70.303
	2032	5.000	2.433	-1.155	3.845	-77.555	69.878
	2033	5.000	2.438	-1.157	3.843	-73.712	69.439
	2034	5.000	2.829	-1.343	3.657	-70.055	68.987
	2035	5.000	2.984	-1.417	3.583	-66.472	68.521
	2036	5.000	3.010	-1.429	3.571	-62.901	68.042
	2037	1.000	2.087	-991	9	-62.892	67.550
	2038	5.000	2.145	-1.018	3.982	-58.910	67.042
	2039	5.000	2.611	-1.239	3.761	-55.149	66.519
	2040	5.000	2.653	-1.259	3.741	-51.409	65.979
	2041	5.000	2.635	-1.251	3.749	-47.659	65.424
	2027–2041	71.000	28.772	-13.659	57.341		
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung ⁴⁾	Szenario B	100.045		0	100.045	52.386	
= Gesamter Liquiditäts- zufluss 2027–2041	Szenario B	171.045		-13.659	157.386		
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000		
= Vermögenszuwachs insgesamt 2027–2041	Szenario B	66.045		-13.659	52.386		

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

Nach der prognostizierten Beendigung der Fonds KG zum Ende des Jahres 2041 nach der Veräußerung der Immobilie 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 2027 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 2027 – 2035 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 16,20-fachen der kaufpreisrelevanten Jahresmiete) herangezogen.

Das Basisszenario unterstellt in den Jahren 2027-2041 die in der Prognoserechnung ausgewiesenen plangemäßen Ausschüttungen vor Steuern von insgesamt 71,0 % und einen Rückfluss aus dem Veräußerungserlös in Höhe von rd. 100 %, 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.

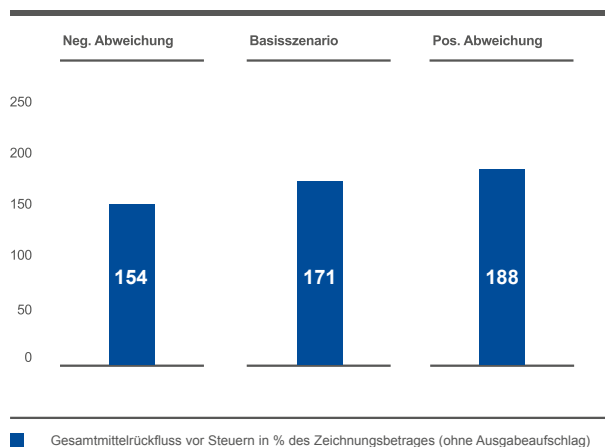
Das pessimistische Szenario (Negativszenario) unterstellt eine Abweichung gegenüber dem Basisszenario bei den laufenden Auszahlungen und dem Rückfluss aus dem Veräußerungserlös von jeweils -10 %.

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

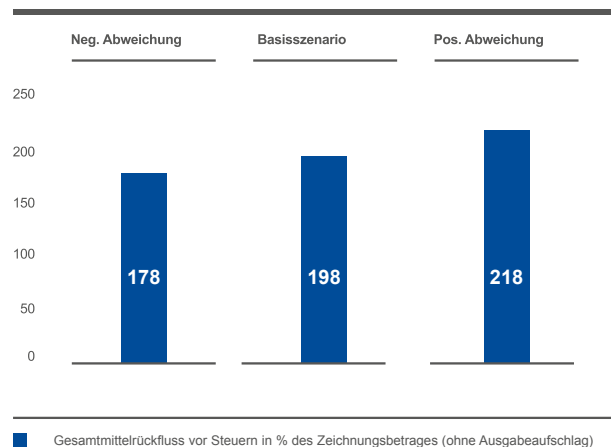
Die Szenarien stellen im negativen und positiven Fall nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen. Dabei können sich verschiedene Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. 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.

Zudem wird nachfolgend auch die Sensitivitätsanalyse während der Festlaufzeit bis zum 31.12.2047 dargestellt, in der ebenfalls Abweichungen gegenüber dem Basisszenario von jeweils +/-10 % bei den laufenden Auszahlungen und dem Rückfluss aus dem Veräußerungserlös unter Berücksichtigung der weiteren Planungsannahmen zu den Einnahmen und Ausgaben für die Jahre 2042 bis 2047 berücksichtigt sind.

Prognoseperiode bis 31.12.2041



Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2047



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 (z.B. Überschwemmungen durch Starkregen) 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 31.12.2047. Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2047 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,

8. RISIKOHINWEISE

besteht für ihn das Risiko, dass von den verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen er nicht einverstanden ist oder die sich im Nachhinein als nachteilig für die Fonds KG herausstellen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Es ist vorgesehen, dass sowohl der Fonds als auch die Objekt KG Liquiditätsreserven bilden. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Liquiditätsreserve nicht zur Bezahlung von Verbindlichkeiten ausreicht.

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. Eine Schenkung innerhalb von 10 Jahren seit dem Erwerb der Beteiligung löst ein einkommensteuerbares privates Veräußerungsgeschäft aus und kann zudem ein Zählobjekt im Rahmen der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, darstellen. 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.



9. BILD- UND KARTENNACHWEIS

Seite	Bild/Karte/Plan	Rechteinhaber
Titelseite	Bild Warendorf im Münsterland	Holger Peters
1	Bild Geschäftsführung	Christoph Vohler Photographie
2	Luftbild Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
4	Bild Kaufland, Ingolstadt	Sven Otte Fotografie
5	Bild Seewinkel Center, Poing	Sven Otte Fotografie
7	Bild RING CENTER, Offenbach	Sven Otte Fotografie
7	Bild UeZ, Unterschleißheim	Sven Otte Fotografie
7	Bild SteinCenter, Freising	Sven Otte Fotografie
8-9	Luftbild Warendorf im Münsterland	Holger Peters
10	Bild Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Holger Peters
11	Bild Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Holger Peters
12	Bild Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
13	Bild MARKTKAUF, Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
16	Unternehmensstruktur	ILG Gruppe
18	Deutschlandkarte mit Objektstandorten	ILG Gruppe
19	Bild e-Einz, Ebersberg	Sven Otte Fotografie
20-21	Bild Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Holger Peters
22	Bild McDONALD'S, Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
23	Karte	ILG Gruppe
23	Bild Münsteraner Altstadt	ILG Gruppe (istock)
23	Bild Burg Hülshoff bei Münster	ILG Gruppe (istock)
24	Innovationsakteure im Münsterland	Prognos Standortentwicklungsstrategie Münster
24	Geographische Lage Warendorf	ILG Gruppe
25	Bild Marktplatz Warendorf	Stadt Warendorf/Auer
25	Bild Warendorfer Hengstparade	Wikipedia
26	Kernstadt Warendorf	OpenStreetMap-Beitragende
27	Luftbild Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
28	Bild Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
29	Bild MARKTKAUF, Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Holger Peters
30	Centerkonzeption	ILG Gruppe
31	Bild McDONALD'S, Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Holger Peters
34	Übersicht Einzelhandelsagglomeration	ILG Gruppe / Andreas Krukemeyer
35	Marktgebiet Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland	Standort- u. Marktanalyse bulwiengesa AG
48	Bild McDONALD'S, Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer
52	Grafik zur Sensitivität	ILG Gruppe
55	Bild MARKTKAUF, Warendorf im Münsterland	Andreas Krukemeyer

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

