

# ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München

(Datum der Veröffentlichung: 24. September 2019)

## I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ILG KVG) hält seit 02. September 2014 die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Sie verwaltet inländische Investmentvermögen (derzeit ausschließlich die Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. KG). Zudem übernimmt sie die Verwaltung von Fonds, die vor Einführung des KAGB von der ILG Fonds GmbH (heute firmierend als ILG Holding GmbH) aufgelegt wurden.

#### 2. Ziele und Strategie

Die Haupttätigkeit der ILG KVG ist die Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums-AIF und geschlossenen Spezial-AIF sowie die Erbringung von Anleger- und Fondsbetreuungsdienstleistungen für bestehende ILG Fondsgesellschaften.

Daneben leistet die Gesellschaft weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 KAGB. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Erbringung von Anlagevermittlungsdienstleistungen im Zuge von Zweitmarkttransaktionen für die von der ILG aufgelegten Fonds innerhalb der ILG-Bestandsanlegergruppe sowie an Neukunden zu erwähnen.

#### 3. Produktentwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Ankaufprozesse für mehrere potentielle Fondsimmobilien geführt. Es ist davon auszugehen, dass diese Prozesse im Jahr 2019 erfolgreich abgeschlossen und somit weitere Fonds in 2019 und 2020 aufgelegt und platziert werden können. Ein konkretes Produkt liegt zum Zeitpunkt der Berichtserstellung zur Prüfung (Anlagebedingungen und Prospekt) bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vor.

### B. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### a) Marktüberblick deutscher Einzelhandel

Die positiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien führten auch im Jahr 2018 zu einer ungebrochen hohen Investorennachfrage. Für den Einzelhandel war 2018 ein weiteres Rekordjahr. Der Einzelhandelsumsatz lag bei € 523 Mrd., was einem Wachstum von 2,0 % im Vergleich zu 2017 entspricht. Die positive Marktlage ist begründet in der allgemein noch guten wirtschaftlichen Situation Deutschlands als auch in der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Auf dem Investmentmarkt haben sich Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse fest etabliert. Der Investmentmarkt konnte 2017 den Vorjahreswert von 2016 um rd. 7 % übertreffen und repräsentiert mit rund € 13,8 Mrd. Transaktionsvolumen immer noch einen Wert, der rund 30 % über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2017 liegt. Besonders Fach- und Supermärkte waren 2017 mit ca. 45 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen besonders nachgefragt.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien blieb insgesamt hoch, allerdings deutet sich gerade in innerstädtischen Lagen und in Shopping Malls ein Ende des stetigen Mietwachstums an. Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte mit Lebensmittelvollsortimentern als Ankermieter bleiben allerdings auch deshalb besonders nachgefragt, weil dort weiterhin Mietwachstum und nur ein geringer Anteil Onlinehandel zu verzeichnen sind. Neben den bisherigen Marktakteuren tätigten zahlreiche neue spezialisierte Investmentvehikel teils mit internationalem Hintergrund Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Die erhöhte Nachfrage führte, wie bereits in den letzten Jahren, zu Preiserhöhungen. Das in Deutschland vorherrschende Niedrigzinsumfeld erlaubt aber selektiv auch weiterhin rentable Investitionen.

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

## **b) Marktüberblick deutsche Pflegeimmobilien**

In Deutschland leben heute über 3 Mio. Pflegebedürftige, davon 800.000 Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen. Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Heimplätze bis 2030 auf mindestens 1.000.000 erhöhen wird. Pro Jahr müssen demnach etwa 200 weitere Pflegeheime gebaut werden. Dies führt zu einem jährlichen Investitionsbedarf von € 1,5 Mrd. bis € 2 Mrd. - ohne Ersatzneubauten.

Pflegeimmobilien sind entsprechend bei Investoren sehr gefragt. Das Transaktionsvolumen ging nach dem Ausnahmejahr 2016 mit rd. € 3 Mrd. in 2017 wieder auf rd. € 1 Mrd. zurück. Hauptakteure waren dabei ausländische Investoren mit einem Anteil von über 60 %.

Trotz rückläufigem Transaktionsvolumen stiegen die Preise weiterhin. So ging die Nettoanfangsrendite bei erstklassigen Pflegeheimen von 5,5 % auf 5,0 % zurück. Damit erreichen die Ankaufsfaktoren bei Spitzenobjekten zwischenzeitlich das 20-fache der Jahresmiete. Bei der Preisfindung wird dabei allerdings häufig außer Acht gelassen, dass es sich bei Pflegeimmobilien um managementintensive Spezialimmobilien handelt, die ein qualifiziertes und professionelles Management erfordern.

Der Bedarf nach strukturellen Pflege- und Unterstützungsleistungen in dafür errichtete Immobilien wächst langfristig und stabil. Die politische Einflussnahme auf diesen Markt - Pflegepolitik ist überwiegend Ländersache - gilt es weiterhin aufmerksam zu beobachten.

## **2. Geschäftsverlauf**

Die Gesellschaft verwaltet derzeit ein nach den Anforderungen des KAGB aufgelegtes inländisches Investmentvermögen von € 92,8 Mio. (ILG Fonds Nr. 41) mit einem Nettoinventarwert (Net Asset Value) zum Bilanzstichtag 31.12.2018 in Höhe von € 43,1 Mio. Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Summe aller Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2018. Der Verkehrswert der Fondsimmoblie lag zum Bilanzstichtag 31.12.2018 bei rd. € 82,6 Mio.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

	2018 in T€	2017 in T€
Betriebsertrag (vor Ergebnisübernahme)	745	746
Betriebsaufwand (vor Ergebnisübernahme)	1.844	1.585
Betriebsergebnis	-1.099	-839
Aufwand/Ertrag aus Ergebnisübernahme	+1.099	+839
Jahresüberschuss	0	0

#### b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2018 jederzeit gesichert.

#### c) Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag und unter Einbeziehung des Bilanzgewinns € 413.475,48.

### C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das erhebliche Interesse privater und institutioneller Anleger bietet erhebliche Chancen für eine Ausweitung des Geschäftsumfangs. Die langjährige Marktpräsenz der ILG Gruppe führt dazu, dass diese trotz der angespannten Situation der Immobilienteilmärkte in der Lage ist, insbesondere attraktive Handelsimmobilien zu erwerben. Risiken liegen insbesondere in der limitierten Verfügbarkeit an Immobilien und dem anhaltenden Preisdruck.

Der Ankauf diverser neuer Fondsimmobilien befindet sich in fortgeschrittenem Stadium. Die Fondsaufgabe wird jedoch jeweils erst nach einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss starten. In diesem Zusammenhang kann von einer Fondsaufgabe im Jahr 2019 ausgegangen werden. Sollte eine neue Fondsaufgabe wider Erwarten im Jahr 2019 nicht erfolgen, wurde der ILG KVG eine harte Patronatserklärung durch die Muttergesellschaft, die ILG Holding GmbH, erteilt, wonach sich diese verpflichtet, die KVG mit finanziellen Mitteln so auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, sämtliche gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen/Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen. Außerdem liegt hinsichtlich der kurzfristigen Ansprüche der KVG gegenüber der ILG Holding GmbH ein zusätzliches abstraktes Schuldanerkenntnis vor, in dessen Rahmen sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, Ansprüche der KVG kurzfristig innerhalb von 30 Tagen auf erste schriftliche Aufforderung durch die Gläubigerin an die Gläubigerin unwiderruflich zu zahlen.

Die Liquiditätsplanung der ILG KVG spiegelt die Situation einer ausbleibenden Fondsaufgabe im Jahr 2019 im Sinne einer konservativen Worst-Case-Planung wider. Auch unter diesem Szenario ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit sichergestellt.

Das Risikomanagement ist entsprechend in- und externer Anforderungen aufgestellt. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch auch weiterhin von Änderungen der investmentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten abhängig. Risiken können sich bspw. aus einer Veränderung der aktuellen Niedrigzinspolitik ergeben. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Investitions- und Finanzierungslandschaft können zu einer Reduzierung der Transaktions- und platzierbaren Fondsvolumina führen. Dies hätte auch negative Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft.

Für das Jahr 2019 erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg der Erträge und damit ein positives Jahresergebnis.

München, den 26.03.2019

**Jahresbilanz zum 31.12.2018**  
**der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Aktivseite**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Barreserve			
a) Kassenbestand		0,00	114,70
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		517.417,31	120.514,25
3. Forderungen an Kunden		148.868,10	22.259,68
4. Beteiligungen		9.400,41	9.400,41
5. sonstige Vermögensgegenstände		15.444,20	370.103,95
6. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.511,71
		691.130,02	524.904,70

**Passivseite**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. sonstige Verbindlichkeiten		238.777,68	95.696,22
2. Rückstellungen		38.876,86	25.733,00
3. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	250.000,00		250.000,00
b) Kapitalrücklage	160.000,00		150.000,00
c) Bilanzgewinn	3.475,48	413.475,48	3.475,48
		691.130,02	524.904,70

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**

**der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Aufwendungen**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	1.116.429,13		996.892,05
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung 5.485,30 Euro	123.487,85	1.239.916,98	109.663,41
b) andere Verwaltungsaufwendungen		550.975,12	457.821,00
		1.790.892,10	1.564.376,46
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		51.306,48	19.484,27
3. sonstige Steuern		2.268,73	1.311,05
Summe der Aufwendungen		1.844.467,31	1.585.171,78

**Erträge**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Provisionserträge		310.605,84	306.008,18
2. sonstige betriebliche Erträge		434.079,03	439.688,87
3. Erträge aus Verlustübernahme		1.099.782,44	839.474,73
4. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00
Summe der Erträge		1.844.467,31	1.585.171,78

**Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttowerte) zum 31. Dezember 2018**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2018
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	
Finanzanlagen				
1. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	588,03	0,00	588,03
	0,00	588,03	0,00	588,03
	Abschreibungen			
	Stand 01.01.2018	Abschreibungen lfd. Jahr	Minderung durch Abgänge	Stand 31.12.2018
Finanzanlagen				
1. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	588,03	0,00	588,03
	0,00	588,03	0,00	588,03
	Buchwerte			
	Stand 01.01.2018			Stand 31.12.2018
Finanzanlagen				
1. Geringwertige Wirtschaftsgüter		0,00		0,00
		0,00		0,00

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

### **Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft firmiert als ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München und ist am Amtsgericht München unter HRB 206471 registriert.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert. Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert (Anschaffungskosten) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Erläuterung zur Bilanz**

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben. Diese betreffen das laufende Girokonto.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Vorsteuern, die im Folgejahr abziehbar sind.

Kundenforderungen und andere Forderungen haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuern angesetzt.

Gegenüber der Gesellschafterin ILG Holding GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten in den

Sonstigen Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung

- Forderungen aus Verlustübernahme

### **3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Position Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet folgende wesentliche Einzelbeträge:

Erträge aus Verauslagung von Kosten

Sonstigen Sachbezügen

Leistungsverrechnung ILG Holding

#### Periodenfremde Erträge

Die Position Sonstige Aufwendungen beinhaltet die Aufwendungen für neue Objekte i.H.v. T€ 51.

Als Aufwand für den Abschlussprüfer ist ein Betrag in Höhe von T€ 6 erfasst.

#### **4. Sonstige Angaben**

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter beträgt dreizehn. Von der Befreiungsvorschrift nach § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht. Sonstige finanzielle Verpflichtungen in nennenswertem Umfang liegen nicht vor.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, deren Anteile zu 100% von der ILG Holding GmbH München, gehalten werden.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2018 folgende Mitglieder:

##### **Geschäftsführer:**

Florian Lauerbach, Kaufmann, München

Dr. Maximilian Lauerbach, Kaufmann, München

##### **Aufsichtsrat:**

Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

Dr. Stefan Weise (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Lutz Mellinger

**München, den 12. März 2019**

*Florian Lauerbach*

*Dr. Maximilian Lauerbach*