



## ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Entwicklung des Finanzanlagevermögens (Bruttowerte) zum 31.Dezember 2019

3. Beteiligungen	Stand 01.01.2019	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2019
		Zugänge	Abgänge	
Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	9.400,41 €	- €	- €	9.400,41 €
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	- €	1.000,00 €	- €	1.000,00 €
	9.400,41 €	1.000,00 €	- €	10.400,41 €

  

3. Beteiligungen	Stand 01.01.2019	Abschreibungen		Stand 31.12.2019
		Zugänge	Abgänge	
Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	- €	- €	- €	- €
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €

  

3. Beteiligungen	Buchwerte	
	Stand 01.01.2019	Stand 31.12.2019
Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	9.400,41 €	9.400,41 €
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	- €	1.000,00 €
	9.400,41 €	10.400,41 €

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteil



Ich habe den Jahresabschluss der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2019 der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## **Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern die nicht tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

- Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.
- Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung über ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen ich die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm ermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweis vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 22. Mai 2020

*Franz Zimmermann, Wirtschaftsprüfer*

## Jahresbilanz zum 31.12.2019 der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Aktivseite**

	akt. Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1.) Forderungen an Kreditinstitute a) täglich fällig	3.035.663,41	517.417,31
2.) Forderungen an Kunden	3.230,00	148.868,10
3.) Beteiligungen	10.400,41	9.400,41
4.) sonstige Vermögensgegenstände	0,00	15.444,20
5.) Rechnungsabgrenzungsposten	7.620,00	0,00
	3.056.913,82	691.130,02

**Passivseite**

	akt. Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1.) sonstige Verbindlichkeiten	2.323.214,75	238.777,68
2.) Rückstellungen	250.223,59	38.876,86



	akt. Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
3.) Eigenkapital		
a.) gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
b.) Kapitalrücklage	230.000,00	160.000,00
c.) Bilanzgewinn	3.475,48	3.475,48
	3.056.913,82	691.130,02

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

## ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Aufwendungen			Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	1.292.270,03		1.116.429,13
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	128.342,52		123.487,85
darunter: für Altersversorgung			
	1.420.612,55		1.239.916,98
b) andere Verwaltungsaufwendungen	535.896,43		550.975,12
		1.956.508,98	1.790.892,10
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		5.913,99	51.306,48
3. sonstige Steuern		1.167,00	2.268,73
4. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		1.794.792,15	0,00
5. Jahresüberschuss		0,00	0,00
Summe der Aufwendungen		3.758.382,12	1.844.467,31
			Erträge
			Vorjahr
		Euro	Euro
1. Provisionserträge		3.402.178,47	310.605,84



	Euro	Erträge Vorjahr Euro
2. sonstige betriebliche Erträge	356.203,65	434.079,03
3. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	1.099.782,44
Summe der Erträge	3.758.382,12	1.844.467,31
1. Jahresüberschuß	0,00	0,00
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.475,48	3.475,48
3. Bilanzgewinn	3.475,48	3.475,48

Noch Gewinn- und Verlustrechnung

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### A. Grundlagen der Gesellschaft

#### 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 zum 31.12.2019 zwei inländische Investmentvermögen, die Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und seit 2019 die Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment 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 2019 wurde der Ankauf- und Platzierungsprozess für den Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erfolgreich durchgeführt. Ende 2019 wurde bereits ein weiterer Ankaufprozess initiiert, so dass davon auszugehen ist, dass auch im Jahr 2020 ein Publikums-AIF aufgelegt und platziert werden kann.

### B. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### a) Marktüberblick deutscher Einzelhandel

Das Konsumklima in Deutschland ist - ersten Warnsignalen aus der Industrie zum Trotz - (noch) ungetrübt. Eine über viele Jahre stabile, positive Konjunktur sorgt für Zuversicht. Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiter robust mit bundesweit niedriger Arbeitslosigkeit. Insgesamt beträgt der prognostizierte Umsatz 2019 im Einzelhandel 535,5 Mrd. Euro, was einem prozentualen Wachstum von 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das kontinuierliche, langfristige Wachstum spricht für die Stabilität des Wirtschaftszweiges und ist eng mit der bislang guten Entwicklung der Wirtschaft in Deutschland verknüpft. 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. Die Konsumausgaben erreichen neue Rekorde, dabei steigt der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben weiter an, zuletzt auf knapp 30 Prozent.

Auf dem Investmentmarkt behaupten sich Einzelhandelsimmobilien als gesuchte Assetklasse, allerdings ist das Transaktionsvolumen mit 10,1 Mrd. Euro im zweiten Jahr in Folge rückläufig, wobei der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ca. 4 % beträgt. Bezogen auf den gesamten Immobilieninvestmentmarkt entfielen auf Handelsimmobilien ca. 12 %. Innerhalb der Einzelhandelsimmobilien nehmen Fachmärkte und Fachmarktzentren einen Anteil von 44 % ein; ihr Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahreswert leicht erhöht, während Handelsimmobilien in 1A-Lagen einen deutlichen Rückgang verzeichneten. Shopping-Center schließlich konnten sich insgesamt behaupten, wobei A-Standorte zulegten, während B-Standorte zunehmend kritisch gesehen werden.

Die Spitzenrenditen spiegeln das Investitionsverhalten wider. Bei Handelsimmobilien in 1A-Standorten liegt diese annähernd wie im Vorjahr stabil bei ca. 3,1 %, während Shopping-Center in B-Standorten sich um 0,5 % auf 5,0 % verschlechterten. Shopping-Center an A-Standorten festigten sich bei ca. 4 %, Fachmärkte und Fachmarktzentren bei 4,15 %. Aufgrund der anhaltenden Verfügbarkeit von Kapital und niedrigen Zinsen sollten Handelsimmobilien auch im Jahr 2020 eine gesuchte Anlageklasse bleiben.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien bleibt 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.

#### 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.

Zwar sind Pflegeimmobilien bei Investoren weiterhin gefragt, allerdings ist das Transaktionsvolumen insgesamt rückläufig. Gründe hierfür dürften ein geringes Angebot an volumenstarken Portfoliotransaktionen sein - ca. 60 % des Marktgeschehens entfallen auf Einzeltransaktionen - sowie ein anhaltender Produktmangel, der durch den Fachkräftemangel im Pflegebereich noch verstärkt wird. Das Transaktionsvolumen betrug im Jahre 2019 ca. 1,7 Mrd. Euro bei Spitzenrenditen von 4,75 %.

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 nach den Anforderungen des KAGB aufgelegte inländische Investmentvermögen von € 173,3 Mio. (ILG Fonds Nr. 41 & Nr. 42) mit folgenden Nettoinventarwerten (Net Asset Value) und Verkehrswerten zum Bilanzstichtag 31.12.2019:

	Net Asset Value	Verkehrswert Immobilie(n)
Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	€ 43,5 Mio.	€ 82,6 Mio.
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	€ 37,8 Mio.	€ 75,0 Mio.

Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Summe aller Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2019.

#### 3. Betriebswirtschaftliche Lage der Gesellschaft

##### a) Ertragslage

	2019 in T€	2018 in T€
Betriebsertrag (vor Ergebnisübernahme)	3.758	745
Betriebsaufwand (vor Ergebnisübernahme)	1.964	1.844
Betriebsergebnis	+1.794	-1.099
Aufwand/Ertrag aus Ergebnisübernahme	-1.794	+1.099
Jahresüberschuss	0	0

##### b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 jederzeit gesichert.

##### c) Vermögenslage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag und unter Einbeziehung des Bilanzgewinns € 483.475



**d) Liquiditätsslage**

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen Liquiditätssaldo von € 3.035.663,41 aus.

Die Gesellschaft hält in Erfüllung der Vorschriften des § 25 KAGB € 470.422,00 auf Tagesgeldkonten vor.

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 gelang der Ankauf eines Portfolios aus drei hochwertigen in Oberbayern gelegenen Einzelhandelsimmobilien, die insgesamt die hohen Qualitätsansprüche der ILG-Gruppe an Lage, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllen. Die Fondsaufgabe und anschließende vollständige Platzierung erfolgte bis Mitte des IV. Quartals 2019. Zum Berichtszeitpunkt befindet sich der Ankauf einer weiteren Fondsimmoblie in fortgeschrittenem Stadium. Die Fondsaufgabe ist im III. Quartal 2020 geplant.

Sollte eine neue Fondsaufgabe wider Erwarten im Jahr 2020 nicht erfolgen, wurde der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eine harte Patronatserklärung durch die Muttergesellschaft, die ILG Holding GmbH erteilt, wonach sich diese verpflichtet, die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gegenüber der ILG Holding GmbH ein zusätzliches abstraktes Schuldanerkenntnis vor, in dessen Rahmen sich die ILG Holding GmbH verpflichtet, Ansprüche der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kurzfristig innerhalb von 30 Tagen auf erste schriftliche Aufforderung durch die Gläubigerin an die Gläubigerin unwiderruflich zu zahlen. Die Liquiditätsplanung der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH spiegelt die Situation einer ausbleibenden Fondsaufgabe im Jahr 2020 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 investimentrechtlichen 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.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Ausbreitung des Corona-Virus mit spürbaren Auswirkungen auf das wirtschaftliche und gesellschaftliche Geschehen in Deutschland und Europa feststellbar. Die Immobilienbewirtschaftungsstrategie der ILG während der sog. „Corona-Krise“ trägt den Erlassen von Bund und Ländern Rechnung und hat die vollständige Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung aller Mietpartner zum Ziel.

München, den 17.3.2020 in der Fassung vom 9.4.2020

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

**1. Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft firmiert als ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 206471 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 02.09.2014 erteilt.

**2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung**

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet. 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 mit dem Nennwert bilanziert. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert (Anschaffungskosten) angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden unterjährig durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Zum Jahresende bestanden keine erkennbaren Einzelrisiken. Beteiligungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die den beizulegenden Werten entsprechen.



Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Laufzeit beträgt jeweils nicht länger als ein Jahr.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 250.000,00 und entspricht dem im Handelsregister eingetragenen Stammkapital. Das Stammkapital ist voll eingezahlt. In der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft von 12.02.2014 wurde dem zwischen der ILG Holding GmbH und der Gesellschaft geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag von 12.02.2014 zugestimmt.

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Kundenforderungen und andere Forderungen haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten. In den Forderungen sind Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 2.500,00 enthalten.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten sind kurzfristig und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Beteiligungen sowie deren Entwicklung werden gesondert in der Entwicklung des Finanzanlagevermögens dargestellt.

Gegenüber der Gesellschaften ILG Holding GmbH, München bestehen folgende Verbindlichkeiten in den

Sonstigen Verbindlichkeiten:

- Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	T€ 395
- Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung	T€ 1.795

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Ausstehende Eingangsrechnungen	T€ 39
- Rückstellungen Personalkosten	T€ 169
- Urlaubsrückstellungen	T€ 21
- Jahresabschluss und Prüfung	T€ 22

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position Provisionserträge sind folgende wesentliche Einzelbeträge enthalten:

- Gebühr für Fremdkapitalvermittlung	T€ 673
- Konzeptions- und Ankaufsvergütung	T€ 2.324
- Verwaltungsvergütung	T€ 404

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde der Ausweis der Provisionserträge im Vorjahr entsprechend angepasst.

Die Position sonstige betriebliche Erträge beinhaltet folgende wesentliche Einzelbeträge:

- Sonstige Sachbezüge	T€ 47
- Periodenfremde Erträge	T€ 49
- Leistungsverrechnung ILG Holding GmbH	T€ 250

Die Position Sonstige Aufwendungen beinhaltet Aufwendungen für neue Objekte i.H.v. T€ 6.

Als Aufwand für das Honorar des Abschlussprüfers ist ein Betrag in Höhe von T€ 20 erfasst.

#### 5. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, welche für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind, bestehen am Abschlussstichtag nicht. (§ 285 Nr. 3 HGB)

Sonstige Finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB) bestehen am Bilanzstichtag wie folgt:

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
Dienstleistungsverpflichtungen:	€ 50.626	€ 60.219	€ 0

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht. (§ 268 Abs. 7 HGB)

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 9. (§ 285 Nr. 7 HGB)

Im Hinblick auf § 285 Nr. 9 HGB wird von der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

#### Beteiligungen gem. § 271 Abs. 1 HGB (§ 285 Nr. 11 HGB)

Name	Sitz	Kapitalanteil in %	Kapitalanteil in TEUR	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR *
Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	München	0,019 %	9,4	49.521	113
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	München	0,002 %	1,0	42.402	0

\* Letzter vorliegender Jahresabschluss vom 31.12.2018

#### Nachtragsbericht (§ 285 Nr. 33 HGB)

Seit Februar 2020 traten in Deutschland und Europa vermehrt Fälle von Infektionen mit dem sog. Corona-Covid-19-Virus auf. Dies führt zur Beschränkung der Mobilität der Bevölkerung und zu panikartigen Reaktionen. Es hat sowohl Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung als auch auf die Entwicklung an den Finanzmärkten, wo größere Kursverluste aufgetreten sind. Deutschland sieht sich einer Rezession entgegen. Die Auswirkungen der Corona-Epidemie auf den Geschäftsverlauf unseres Unternehmens sind derzeit noch nicht absehbar.

#### Gewinnverwendung (§ 285 Nr. 34 HGB)

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres 2019 in Höhe von € 1.794.792,15 wird im Rahmen des am 12.02.2014 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die Alleingesellschafterin abgeführt (i. Vj. - € 1.099.782,44)

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

#### Organe der Gesellschaft (§ 285 Nr. 10 HGB) im Geschäftsjahr 2019:

Geschäftsführer:

Florian Lauerbach, Kaufmann, München

Dr. Maximilian Lauerbach, Kaufmann, München

Andreas Oberem, Kaufmann, München (vom 30. Januar 2019 bis 9. April 2020)

Aufsichtsrat:



Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

Dr. Stefan Weise (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Lutz Mellinger

**Weitere Aufsichtsratsmandate der Mitglieder des Aufsichtsrates gem. § 340a Abs. 4 Nr. 1 HGB**

Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender)

- Keine -

Dr. Stefan Weise (stellvertretender Vorsitzender)

- Keine -

Dr. Lutz Mellinger

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der Quantum AG, Hamburg sowie der Quantum Kapitalanlage GmbH, Hamburg

München, den 17.3.2020 in der Fassung vom 9.4.2020

**ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München**

*gez. Florian Lauerbach*

*gez. Dr. Maximilian Lauerbach*

**Angaben zur Feststellung:**

Der Jahresabschluss wurde am 22. Mai 2020 festgestellt.