

IK Treuhand Invest GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf

Herr
Max Mustermann
Musterstraße XX
XXXX Musterstadt

Fonds: IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG
Kundennummer: XXXXX

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum: 08.08.2025

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG Ihre Beteiligungsquote am Fonds: XXX

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit Wirkung zum 17. April 2025 wurde die IK Property Treuhand GmbH auf die IK Treuhand Invest GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin verschmolzen. Damit werden alle vertraglichen Beziehungen der IK Property Treuhand GmbH durch die IK Treuhand Invest GmbH fortgeführt (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Deshalb informieren wir Sie im Namen und Auftrag der geschäftsführenden Kommanditistin Ihrer o.g. Fondsgesellschaft, der IK FE Fonds Management GmbH, mit diesem Schreiben über das Geschäftsjahr 2024. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Schreiben alle wesentlichen Informationen zu Ihrer Beteiligung enthält und eine gesonderte Geschäftsberichtsbrochure nicht versendet wird.

1. Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2023
2. Jahresabschluss der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG per 31.12.2024
3. Jahresabschluss der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG per 31.12.2024 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlicher Mitteilung per 31.12.2024
4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung
5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in 2025
6. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024 im Umlaufverfahren

1. Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2023

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2023 teilen wir Ihnen mit, dass die Gesellschafter der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt haben. Das Abstimmungsergebnis entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Ergebnisprotokoll.

2. Jahresabschluss der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG per 31.12.2024

Der Jahresabschluss der Objektgesellschaft (Eigentümerin der drei Immobilien in Düsseldorf, Köln und Hamm-Sieg) weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss i.H.v. 849 TEUR (Vorjahr: 704 TEUR) aus. Wie bereits im letzten Geschäftsbericht dargelegt, hat die Takko Holding GmbH per 29.09.2023 die freigewordenen Geschäftsräume in Hamm bezogen. Da die ersten sechs Monate als mietfreie Zeit vereinbart wurden, wurde die monatliche Miete zum ersten Mal zu Beginn April 2024 fällig. Seitdem zahlt die Takko Holding GmbH die Miete wie

vereinbart in vollständiger Höhe. Dies erklärt den Großteil des Anstiegs der Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten um 145 TEUR im Vergleich zu 2023. Weiterhin haben sich die Zinserträge um 14 TEUR erhöht. Zusätzlich haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 35 TEUR verringert. Ursächlich dafür ist insbesondere der Rückgang der sonstigen Reparaturen und Instandhaltungen i.H.v. 46 TEUR auf 23 TEUR (Vorjahr 69 TEUR). Als gegenläufigen Effekt sind die gestiegenen betrieblichen Grundstücksaufwendungen zu nennen.

3. Jahresabschluss der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG per 31.12.2024 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlicher Mitteilung per 31.12.2024

Für das Geschäftsjahr 2024 weist Ihre Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss von 788 TEUR (Vorjahr: 648 TEUR) aus. Diese Ergebnisentwicklung steht im direkten Zusammenhang mit den gestiegenen Erträgen aus der Beteiligung an der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG.

Den Bericht des Steuerberaters, das steuerliche Ergebnis sowie den erbschafts- und schenkungssteuerlichen Wert per 31. Dezember 2024 finden Sie im Anhang.

4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung

Aktueller Stand der Ertragslage/ Aufwendungen

Der Hauptmieter an allen Standorten ist weiterhin Penny, ein Lebensmitteldiscounter, der zur Kölner REWE Group gehört. REWE betreibt in Deutschland unter der Marke Penny rd. 2.123 Filialen.

Die drei Immobilien erwirtschaften im Jahr 2025 eine Nettokaltmiete von rd. 1.405 TEUR. Dabei entfallen 780 TEUR auf den Standort Düsseldorf, 408 TEUR auf den Standort Hamm und 217 TEUR auf den Standort Köln. Eine detaillierte Mieterübersicht für die einzelnen Standorte können Sie den folgenden Tabellen entnehmen.

Mieterübersicht Düsseldorf (Prognose 2025):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2025
KIK	696 m ²	30.06.2028	5 x 3 Jahre	84.714 €
TEDI	455 m ²	15.01.2030	2 x 5 Jahre	65.071 €
JYSK	989 m ²	31.05.2031	3 x 5 Jahre	119.345 €
Penny	997 m ²	28.08.2029	3 x 5 Jahre	303.629 €
Das Futterhaus	761 m ²	14.10.2029	keine	99.638 €
Rossmann	712 m ²	12.11.2026	1 x 3 Jahre	101.678 €
Imbisswagen	Stellplatz	unbefristet	keine	5.531 €
Summe				779.606 €

Mieterübersicht Hamm (Prognose 2025):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2025
Getränke Hoffmann	813 m ²	29.04.2029	1 x 5 Jahre	79.193 €
KIK	580 m ²	31.03.2028	5 x 3 Jahre	65.224 €
Backhaus Pieroth	61 m ²	31.08.2025	keine	21.391 €
Penny	1.004 m ²	29.03.2032	3 x 5 Jahre	177.584 €
Takko	541 m ²	29.09.2030	3 x 3 Jahre	64.540 €
Summe				407.932 €

Mieterübersicht Köln (Prognose 2025):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2025
Penny	876 m ²	30.09.2028	3 x 5 Jahre	217.460 €
Summe				217.460 €

Die Entscheidung des Mieters KiK, die erste von sechs Dreijahresoptionen zu ziehen und den Mietvertrag bis zum 30.06.2028 zu verlängern, unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität und Nachhaltigkeit des Standorts.

Die Firma Backhaus Pieroth GmbH & Co. KG wird die angemietete Fläche bis zum 31.08.2025 zurückgeben. Die Penny Markt GmbH wird zusätzlich die freiwerdende Bäckerfläche (ca. 62,8 qm) zum 01.09.2025 anmieten. Erforderliche Umbaukosten übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

Damit sind sämtliche Flächen der der Standorte Düsseldorf, Hamm und Köln bis mindestens Mitte November 2026 vollständig vermietet.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in 2025

Vorbehaltlich der Beschlussfassung über die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 wird Ihre Fondsgesellschaft ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 758.100 EUR an die Gesellschafter auszahlen. Dies entspricht rd. 7,00 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft.

Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage	XX.XXX,XX	EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024	X,XX %	
Ihr Ausschüttungsbetrag	XXX,XX	EUR

Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2025 als SEPA-Überweisung. Uns liegen die nachfolgenden Bankverbindungsdaten für Sie vor.

Kontoinhaber
Empfängerbank
IBAN
SWIFT / BIC

Bitte prüfen Sie diese sorgfältig und teilen Sie uns etwaige Änderungen auf dem beigefügten Formular bis zum 29.08.2025 schriftlich mit. Gerne per Fax (Nr. +49(0)211/13608-445) oder als E-Mail an anlegerbetreuung@ideenkapital.de.

Sollte bis zu diesem Datum keine schriftliche Änderungsmitteilung bei uns eingegangen sein, werden wir den Ausschüttungsbetrag an o.g. Bankverbindung überweisen.

6. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024 im Umlaufverfahren

Die Fondsgeschäftsführung hat uns gemäß Gesellschaftsvertrag beauftragt, die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Jahr 2025 im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Hierdurch besteht für jeden einzelnen Gesellschafter die Möglichkeit, seine Stimme unmittelbar abzugeben.

Die Frist zur Abgabe Ihrer Stimme beträgt gemäß § 14 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags mindestens vier Wochen ab Absendung dieses Schreibens. Ihre fristwahrende Stimmabgabe ist sichergestellt, wenn Ihre Stimme mit einem Poststempel, einem Faxempfangsbericht oder per E-Mail eingeht, der kein späteres Datum als den letzten Abstimmungstag ausweist.

Nicht oder verspätet eingehende oder sonstige ungültige Stimmen gelten gem. § 14 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags als nicht abgegeben. Wir bitten Sie, den ausgefüllten und unterschriebenen Stimmzettel bis spätestens zum letzten Abstimmungstag, den

05. September 2025

an uns zurückzusenden. Selbstverständlich können Sie uns den Stimmzettel auch gerne per Fax (Nr. +49 (0)211/ 13608-445) oder E-Mail an anlegerbetreuung@ideenkapital.de zusenden. Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IK Property Treuhand GmbH



i. A. Xiaowen Shi
Fondsbetreuer



i. A. Alexander Michel
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2023
- IK Einkauf Objekt Eins GmbH Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2024
- IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2024
- IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG: Bericht des Steuerberaters per 31.12.2024
- Steuerliche Mitteilung per 31.12.2024
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024
- Formular für Bankverbindungsänderungen

Max Mustermann, Musterstraße XX, XXXX Musterstadt

IK Treuhand Invest GmbH
IK Einkaufsmärkte | ULV 2024
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Fonds: IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG
Kundennummer: XXXXX

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum: 08.08.2025

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 5. September 2025

Gesellschafterbeschlüsse 2024 der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Anteilsnummer: XXXX

Ich, der/die unterzeichnende Gesellschafter/in erkläre zu den nachfolgenden Beschlüssen meine:
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Zustimmung Ablehnung

Top 1	☐	☐	Feststellung des Jahresabschlusses der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2024 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 mit einem Jahresüberschuss von 788.066,26 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss soll ins Geschäftsjahr 2025 vorgetragen werden.
Top 2	☐	☐	Entlastung der Komplementärin, der IK Einkaufsmärkte Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags Der Komplementärin, der IK Einkaufsmärkte Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
Top 3	☐	☐	Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Weisung an die Geschäftsführung zur Entlastung der Geschäftsführung der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG Der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin wird die Weisung erteilt, im Rahmen der Gesellschafterversammlung der IK Einkauf Objekt GmbH & Co. KG der dortigen Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.
Top 5	☐	☐	Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) bei der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrags für das Geschäftsjahr 2024 Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 7,00% auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital beschlossen.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Gesellschafter/in
Anteilsnummer: XXX

Max Mustermann, Musterstraße XX, XXXX Musterstadt

IK Treuhand Invest GmbH

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Stammdatenblatt

Berliner Allee 27-29

40212 Düsseldorf

Fonds: IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Kundennummer: XXXXX

Anteilsnummer: XXX

Telefax: 0211 13608 - 445

E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum: 08.08.2025

Aktualisierung meiner Daten

Bei der Ideenkapital hinterlegt:	Aktuell	Neue Daten
Name der Bank		Name der Bank
	☐ Ja ☐ Nein	
Kontoinhaber		Kontoinhaber
	☐ Ja ☐ Nein	
IBAN		IBAN
	☐ Ja ☐ Nein	
BIC/SWIFT		BIC/SWIFT
	☐ Ja ☐ Nein	
Steuernummer		Steuernummer
	☐ Ja ☐ Nein	
Steuer-ID		Steuer-ID
	☐ Ja ☐ Nein	

Telefonnummer		Telefonnummer
	☐ Ja ☐ Nein	
Mobilnummer		Mobilnummer
	☐ Ja ☐ Nein	
E-Mail		E-Mail
	☐ Ja ☐ Nein	

Datum

Unterschrift

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Ergebnisprotokoll der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2023

1. **Feststellung des Jahresabschlusses der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrages**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

2. **Entlastung der Komplementärin, der IK Einkaufsmärkte Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrages**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

3. **Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrages**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

4. **Weisung an die Geschäftsführung zur Entlastung der Geschäftsführung der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

5. **Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) bei der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2022**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

6. **Änderung und Neufassung des § 4 Abs. 9 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages**

Zustimmung	Ablehnung
98,60 %	1,40 %

BILANZ zum 31. Dezember 2024
IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA			PASSIVA		
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.147.744,10	5.241.521,98	6.024.504,93	5.994.790,73
Summe Anlagevermögen		5.147.744,10	5.241.521,98	6.024.504,93	5.994.790,73
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		849.127,34	704.318,46	13.453,00	13.544,64
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		41.086,49	62.520,52	0,00	25,59
Summe Umlaufvermögen		890.213,83	766.838,98		
		6.037.957,93	6.008.360,96	6.037.957,93	6.008.360,96

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	4,46	36,48
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	61.992,86	56.448,19
3. Erträge aus Beteiligungen	849.127,34	704.318,46
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	927,32	0,00
5. Ergebnis nach Steuern	788.066,26	647.906,75
6. Jahresüberschuss	788.066,26	647.906,75
7. Gutschrift auf Kapitalkonten	788.066,26	647.906,75
8. Bilanzgewinn	0,00	0,00

IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	1.467.623,75	1.330.478,17
2. sonstige betriebliche Erträge	8.867,37	67.989,60
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	146.440,04	158.497,22
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	241.180,00	243.291,20
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	135.108,70	170.323,59
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.172,80	5.510,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	86.744,00	90.483,46
8. Ergebnis nach Steuern	886.191,18	741.382,30
9. sonstige Steuern	37.063,84	37.063,84
10. Jahresüberschuss	849.127,34	704.318,46
11. Gutschrift auf Kapitalkonten	849.127,34	704.318,46
12. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2024

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 ein Kommanditkapital von EUR 10.830.000,00 und eine Komplementäreinlage von EUR 0,00. Eine weitere Aufstockung des Kommanditkapitals auf das Zielkapital gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags in Höhe von EUR 21.250.000,00 (exkl. Agio) wird nicht weiter verfolgt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 788.066,26 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 647.906,75) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2024 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2024 eingereichte **Steuererklärung 2023** ist seitens des Finanzamts noch nicht erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2024 werden wir die **Steuererklärung 2024** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende August 2025 fertigstellen.

Bei der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Personengesellschaft, die zu jeweils 94 % an der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf, sowie der IK Einkauf Objektmanagement GmbH, Düsseldorf, beteiligt ist.

Die uns durch die Treuhänderin mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben werden neben den Ergebnissen aus den Ergänzungsbilanzen einzelner Anleger wie gewohnt in der Steuererklärung berücksichtigt. Das dem einzelnen Anleger zugewiesene steuerliche Ergebnis wird diesem in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Da die Gesellschaft eine sog. vermögensverwaltende Gesellschaft ist, wird das steuerliche Ergebnis durch Erstellung einer gesonderten Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt.

Aus der IK Einkauf Objektmanagement GmbH werden der Gesellschaft grundsätzlich Dividenden zugerechnet, die als Einkünfte aus Kapitalvermögen bei den einzelnen Gesellschaftern zu deklarieren sind. Für das Kalenderjahr 2024 sind keine Ausschüttungen vorgenommen worden.

Das steuerliche Ergebnis der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) fließt in Höhe von 99,9932 % in das steuerliche Ergebnis der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG ein.

Für das Jahr 2024 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 737.153,81 (Vorjahr: EUR 514.828,51).

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird in voller Höhe den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet.

Die Besteuerung erfolgt in der persönlichen Steuerveranlagung des einzelnen Gesellschafters.

3. Betriebsprüfung

Bei der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG hat bisher keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden.

Wuppertal, den 1. April 2025



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls

Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbH