

Herr
Max Mustermann
Musterstraße XX
XXXXX Köln

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Mustermann,

im Namen und Auftrag der geschäftsführenden Kommanditistin Ihrer o.g. Fondsgesellschaft, der IK FE Fonds Management GmbH, möchten wir Sie mit diesem Schreiben über das Geschäftsjahr 2022 informieren. 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 2021
2. Jahresabschluss der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG per 31.12.2022
3. Jahresabschluss der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG per 31.12.2022 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlicher Werte per 31.12.2022
4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung
5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in 2023
6. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2022 im Umlaufverfahren

1. Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2022

Der Jahresabschluss der Objektgesellschaft (Eigentümerin der drei Immobilien in Düsseldorf, Köln und Hamm-Sieg) weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss i.H.v. 302 TEUR (Vorjahr: 566 TEUR) aus. Der Rückgang i.H.v. 264 TEUR ist insbesondere auf die erhöhten Instandsetzungsausgaben bei den drei Immobilien i.H.v. 95 TEUR (+55 TEUR im Vergleich zum Vorjahr) sowie gewährten Mietnächlässen in Höhe von insgesamt rd. 184 TEUR zurückzuführen, welche im Rahmen der Mietvertragsverlängerungen mit Penny-Markt in

Hamm (Sieg) und Düsseldorf um 6 Jahre gewährt wurden. Darüber hinaus wurden seitens der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) für im Jahr 2016 durchgeführte Straßenausbaumaßnahmen Beiträge in Höhe von rd. 58 TEUR nachträglich erhoben.

3. Jahresabschluss der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG per 31.12.2022 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlicher Werte 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 weist Ihre Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss von 249 TEUR (Vorjahr: 511 TEUR) aus. Diese Ergebnisentwicklung ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Ertrag aus der Beteiligung an der IK Einkauf Objekt Eins GmbH & Co. KG vereinnahmt worden ist.

Den Bericht des Steuerberaters, das steuerliche Ergebnis sowie den erbschafts- und schenkungssteuerlichen Wert per 31. Dezember 2022 finden Sie im Anhang.

4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung

Aktueller Stand der Vermietung

Der Hauptmieter der Standorte ist nach wie vor Penny, ein Lebensmitteldiscounter, der zur Kölner REWE Group gehört. REWE betreibt in Deutschland unter der Marke Penny rd. 2.150 Filialen.

Der vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrags mit Penny am Standort Köln bis 30.09.2028 folgten nun auch die beiden anderen Standorte Düsseldorf und Hamm-Sieg. Beide Verträge wurden erfreulicherweise jeweils um weitere sechs Jahre verlängert, sodass das Mietverhältnis mit Penny in Düsseldorf bis 28.08.2029 und in Hamm-Sieg bis 29.03.2032 fortbesteht.

Im Rahmen des Umbaus der Standorte in Hamm-Sieg und Düsseldorf und der in diesem Zuge durch Penny getätigten Investitionen i.H.v. rd. 200 TEUR pro Markt, wurden im Gegenzug zu den vorgenannten Verlängerungen der Vertragsverhältnisse Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt rd. 184 TEUR gewährt. Der Zuschuss erfolgte, indem die beiden Penny-Märkte Hamm-Sieg und Düsseldorf für fünf Monate im Jahr 2022 von der Mietzahlung befreit wurden. Demgegenüber stehen zukünftige Mehreinnahmen aufgrund der Vertragsverlängerungen i.H.v. insgesamt rd. 2.780 TEUR.

Darüber hinaus hat auch der Mieter JYSK (ehem. Dänisches Bettenlager) umfangreiche Umbaumaßnahmen in der Filiale in Düsseldorf durchgeführt. Auch hier erfolgte eine Beteiligung an den Investitionsausgaben in Höhe von rd. 36 TEUR, die durch Befreiung der Mietzahlung für einen Zeitraum von vier Monaten im Jahr 2023 gewährt wurde. Demgegenüber stehen zukünftige Mehreinnahmen in Höhe von rd. 539 TEUR aufgrund der vorzeitigen Vertragsverlängerung um fünf Jahre bis zum 31.05.2031.

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren berichtet, hat Rossmann das Mietverhältnis am Standort in Hamm-Sieg mit Wirkung zum 23.03.2022 gekündigt. Im Rahmen

weiterer Verhandlungen wurde der Vertrag nochmals kurzfristig um einen Monat und somit bis 23.04.2022 verlängert.

Im Rahmen der anschließenden Neuvermietungsbemühungen konnte erfreulicherweise das deutschlandweit tätige Einzelhandelsunternehmen Takko Holding GmbH akquiriert werden. Im Mai 2023 wurde nunmehr ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Das Zustandekommen des Mietverhältnisses steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderliche Nutzungsgenehmigung des Bauamtes bis zum spätesten Bezugstermin am 01.10.2023 vorliegt. Durch die Neuvermietung werden zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von rd. 403 TEUR über die gesamte Mietvertragslaufzeit erwirtschaftet.

Um eine Vermietung an Takko vornehmen zu können, wurde eine Vereinbarung mit dem Bestandsmieter KiK über den Verzicht auf den mietvertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz abgeschlossen. Im Gegenzug wird dem Mieter KiK eine Mietreduktion und mietfreie Zeit gewährt, die in Summe insgesamt rd. 33 TEUR entsprechen.

Die drei Immobilien erwirtschaften im Jahr 2023 eine Nettokaltmiete von rd. 1.265 TEUR. Dabei entfallen 723 TEUR auf den Standort Düsseldorf, 325 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. Dabei ist zu beachten, dass der mit JYSK vereinbarte Investitionsausgabenzuschuss als mietfreie Zeit im Zeitraum Januar bis einschließlich April 2023 gewährt und im Folgenden daher bereits in Abzug gebracht wurde.

Mieterübersicht Düsseldorf (Prognose 2023):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2023
KIK	696 m²	30.06.2025	6 x 3 Jahre	80.676 €
TEDI	455 m²	15.01.2025	3 x 5 Jahre	60.816 €
Dänisches Bettenlager	989 m²	31.05.2031	3 x 5 Jahre	71.816 €
Penny	997 m²	28.08.2029	3 x 5 Jahre	303.624 €
Das Futterhaus	761 m²	14.10.2024	1 x 5 Jahre	99.636 €
Rossmann	712 m²	12.11.2025	1 x 3 Jahre	101.676 €
Imbisswagen	Stellplatz	unbefristet	keine	5.136 €
Summe				723.380 €

Mieterübersicht Köln (Prognose 2023):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2023
Penny	876 m²	30.09.2028	3 x 5 Jahre	217.464 €
Summe				217.464 €

Mieterübersicht Hamm (Prognose 2023):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Optionen	Nettokaltmiete 2023
KIK	580 m²	31.03.2025	6 x 3 Jahre	62.124 €
Penny	1.004 m²	29.03.2032	3 x 5 Jahre	159.756 €
Getränke Hoffmann	813 m²	29.04.2024	2 x 5 Jahre	73.500 €
Backhaus Pieroth	61 m²	30.04.2025	keine	29.124 €
Takko ab 01.10.23	541 m²	30.09.2030	3 x 3 Jahre	0 €* 0 €
Summe				324.504 €

*Dem neuen Mieter Takko wurde zu Beginn des Mietverhältnisses eine mietfreie Zeit von insgesamt 6 Monaten ab Übergabe gewährt.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in 2023

Vorbehaltlich der Beschlussfassung über die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 wird Ihre Fondsgesellschaft ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 800.000 EUR an die Gesellschafter auszahlen. Dies entspricht rd. 7,39 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft.

Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage	XX.XXX,XX	EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022	X,XX %	
Ihr Ausschüttungsbetrag	XXX,XX	EUR

Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2023 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 29.06.2023 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 anweisen.

6. Gesellschafterbeschlüsse 2022 im Umlaufverfahren

Die Fondsgeschäftsführung hat uns gemäß Gesellschaftsvertrag beauftragt, die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 in 2023 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, dem

29. Juni 2023

an uns zurückzusenden. Selbstverständlich können Sie uns den Stimmzettel auch gerne per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-445) oder E-Mail an anlegerbetreuung@ideenkapital.de zusenden.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung oder zu diesem Schreiben haben, so stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns montags bis freitags in der Zeit von 9:00 bis 12:00 Uhr unter der Rufnummer +49 (0)211/136 08-300.

Mit freundlichen Grüßen

IK Property Treuhand GmbH



i. A. Ilka Vennenbernd
Fondsbetreuerin



i. A. Dustin Spiecker
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2021
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2022
- Formular für Bankverbindungsänderungen
- IK Einkauf Objekt Eins GmbH Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2022
- IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2022
- IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH Co. KG: Bericht des Steuerberaters per 31.12.2022
- Steuerliche Mitteilung per 31.12.2022

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

Ergebnisprotokoll der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021

- 1. Feststellung des Jahresabschlusses der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2021 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
99,89 %	0,11 %

- 5. Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) bei der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2021**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

IK Property Treuhand GmbH
 IK Einkaufsmärkte | ULV 2022
 Berliner Allee 27-29
 40212 Düsseldorf

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 29. Juni 2023

Gesellschafterbeschlüsse 2022 der IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

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 2022 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrages Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit einem Jahresüberschuss von 249.355 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss soll ins Geschäftsjahr 2023 vorgetragen werden.
Top 2	☐	☐	Entlastung der Komplementärin, der IK Einkaufsmärkte Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrages Der Komplementärin, der IK Einkaufsmärkte Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
Top 3	☐	☐	Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrages Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 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 Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2022 Für das Geschäftsjahr 2022 wird eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 7,39% auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital beschlossen.

 Ort, Datum

 Unterschrift des/der Gesellschafter/in

IK Property Treuhand GmbH
IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG
Stammdatenblatt
 Berliner Allee 27-29
 40212 Düsseldorf

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	

Bei der Ideenkapital hinterlegt:	Aktuell	Neue Daten
Telefonnummer		Telefonnummer
	☐ Ja ☐ Nein	
Mobilnummer		Mobilnummer
	☐ Ja ☐ Nein	
E-Mail		E-Mail
	☐ Ja ☐ Nein	

Datum

Unterschrift

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2022

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2022 bis 31.12.2022

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2022 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 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 249.354,94 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 510.566,11) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2022 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2022 eingereichte **Steuererklärung 2021** ist seitens des Finanzamts noch nicht erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2022 werden wir die **Steuererklärung 2022** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende August 2023 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 2022 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 2022 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 283.104,86 (Vorjahr: EUR 465.576,71).

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 30. Mai 2023



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls

Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbH

BILANZ zum 31. Dezember 2022
IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA		PASSIVA			
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Finanzanlagen				I. Kapitalanteile Kommanditisten	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.591.521,98	5.591.521,98	B. Rückstellungen	6.474.431,90
B. Umlaufvermögen				1. sonstige Rückstellungen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					14.365,30
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		302.010,95	565.914,41		
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		266.854,85	331.360,81		
		6.160.387,78	6.488.797,20		6.488.797,20

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,32
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	52.656,01	55.348,62
3. Erträge aus Beteiligungen	<u>302.010,95</u>	<u>565.914,41</u>
4. Ergebnis nach Steuern	<u>249.354,94</u>	<u>510.566,11</u>
5. Jahresüberschuss	249.354,94	510.566,11
6. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>249.354,94</u>	<u>510.566,11</u>
7. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>