

IK Property Treuhand GmbH | Berliner Allee 27–29 | 40212 Düsseldorf

Herr  
Max Mustermann  
Musterweg XXX  
XXXXX Musterstadt

Fonds: IK Metropolen  
Kundennummer: XXXXXX

Telefon: 0211 13608 - 300  
Telefax: 0211 13608 - 445  
E-Mail: [anlegerbetreuung@ideenkapital.de](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de)

Datum: 23.06.2022

## **IDEENKAPITAL Metropolen Europa 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 2021 informieren. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Schreiben alle wesentlichen Informationen zu Ihrer Beteiligung enthält und keine gesonderte Geschäftsberichtsbrochure versendet wird.

### **1. Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020**

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2020 teilen wir Ihnen mit, dass die Gesellschafter der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt haben. Das Abstimmungsergebnis entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Ergebnisprotokoll.

### **2. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Geschäftsbericht 2021**

Zielfonds: Hines Pan-European Core Fund\*

Auch im Geschäftsjahr 2021 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt nach wie vor ersichtlich. Die Nachfrage nach Logistik- und Wohnimmobilien in Europa stieg weiter an, während die Nachfrage in den Bereichen Büro und Einzelhandel wie bereits im Jahr 2020 weiter zurückgegangen ist. Bezüglich der seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Krise ist der Zielfonds dahingehend nicht unmittelbar von der Krise betroffen, als dass das Fondsportfolio keine Immobilien in der Ukraine und in Russland beinhaltet.

Der Fonds hat im Jahr 2021 Eigenkapital in Höhe von 254 Mio. EUR aufgenommen und befindet sich weiterhin in der Investitionsphase. Es werden vor allem Investitionen in den Bereichen urbane Logistik und Wohnen forciert. Im Geschäftsjahr 2021 konnte das Portfolio um insgesamt acht Immobilien erweitert werden (Transaktionsvolumen i.H.v. 619 Mio. EUR). Dabei wurden Immobilien aus den Bereichen Logistik, Büro sowie Wohnen erworben. Damit ist das Portfolio auf insgesamt 34 Objekte und einem Bruttovermögen von ca. 2,8 Mrd. EUR angewachsen. Demgegenüber standen drei Verkäufe mit einem kumulierten Verkaufserlös i.H.v. 149 Mio. EUR gegenüber, u.a. der Marienbogen in Frankfurt für rd. 68 Mio. EUR, welche zur weiteren Diversifizierung des Portfolios beitrugen.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der Zielfonds Brutto-Jahresmieteinnahmen von 77,9 Mio. EUR, was einer Steigerung von 45,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Auslastung der Immobilien betrug 96,7 % (Vorjahr 98,1 %).

Aufgrund der Entspannung des Immobilienmarktes im Jahr 2021 konnten die Bewerter die Bewertungsverluste im vorangegangenen Geschäftsjahr korrigieren und sogar Bewertungsgewinne verbuchen, sodass das Geschäftsjahr 2021 für den Zielfonds mit einem Jahresüberschuss von 139,9 Mio. EUR endete. Vergleichsweise wurde im Vorjahr ein Jahresfehlbetrag von -25,9 Mio. EUR erzielt.

*\*Quelle: Hines Pan-European Core Fund, 2021 Annual Report.*

Ihre Fondsgesellschaft: IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss von 1.600.419 EUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang des Ergebnisses um -43 % darstellt. Ursächlich hierfür ist eine nachgelagerte Ausschüttung des Zielfonds im Geschäftsjahr 2020. Die Ausschüttung des Zielfonds in 2021 i.H.v. 1,92 Mio. EUR entspricht dem Ausschüttungsniveau der Vorjahre. Der Marktwert (Net Asset Value, NAV) der Beteiligung Ihrer Fondsgesellschaft am Zielfonds belief sich auf 78,09 EUR je Anteilschein per 03.06.2022 (gemäß letztmaliger Berichterstattung: 73,00 EUR per 30.06.2021). Mit einem Gesamtwert von 65,9 Mio. EUR übersteigt der NAV den in der Bilanz ausgewiesenen Buchwert deutlich, sodass kein Abschreibungsbedarf besteht.

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass auch dieses Jahr eine Ausschüttung an die Gesellschafter erfolgen wird. Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte Punkt 5 dieses Schreibens.

### **3. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2020**

Gemäß den Regelungen in § 14 des Gesellschaftsvertrags hat die Fondsgeschäftsführung uns beauftragt, die Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Hierdurch besteht für jeden einzelnen Gesellschafter die Möglichkeit, seine Stimmen unmittelbar abzugeben.

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

Enthaltungen, nicht oder verspätet eingehende oder sonstige ungültige Stimmen gelten gem. § 13 Abs. 5 und § 14 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags als nicht abgegeben. Wir bitten Sie, den ausgefüllten und unterschriebenen Stimmzettel bis spätestens zum letzten Abstimmungstag, den

**21. Juli 2022**

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](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de) zusenden. Das Abstimmungsergebnis werden wir Ihnen nach Auswertung der Stimmabgabe schriftlich mitteilen.

Sofern Sie an dieser Beschlussfassung nicht teilnehmen, sich nicht gemäß § 14 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags vertreten lassen und auch nicht die der Treuhandkommanditistin eingeräumte Vollmacht zur Ausübung Ihres Stimmrechts vor dem Ende der Abstimmung schriftlich widerrufen, ist die Treuhänderin gemäß § 13 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Treuhandvertrags verpflichtet, von der ihr erteilten Vollmacht zur Ausübung Ihres Stimmrechtes in Ihrem Interesse nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch zu machen. Die Treuhandkommanditistin wird auf der Grundlage der gegenwärtig verfügbaren Informationen den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung zustimmen.

#### **4. Bericht des Steuerberaters und steuerliche Werte 2021**

Diesem Schreiben beigelegt erhalten Sie die vom Steuerberater der Fondsgesellschaft ermittelten steuerlichen Werte zu Ihrem Anteil an der Fondsgesellschaft für das Jahr 2021. In dieser Anlage sind auch die erbschaft- bzw. schenkungssteuerlichen Werte 2021 für Ihren Anteil enthalten.

Diese Mitteilung ist für Ihre Unterlagen bestimmt. Ihr Wohnsitzfinanzamt wird im Zuge der gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen über die veranlagten Werte informiert. Zudem erhalten Sie als Anlage den Bericht des Steuerberaters für das Geschäftsjahr 2021.

#### **5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021**

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihre Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 1.725.000 EUR an die Gesellschafter auszahlen wird. Dies entspricht rd. 3,00 % bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital der Gesellschaft. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 wird voraussichtlich im Juli 2022 erfolgen. Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Ihre Kapitaleinlage                          | 10.000,00 EUR  |
| Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2021 | 3,00 %         |
| <b>Ihr Ausschüttungsbetrag</b>               | <b>300 EUR</b> |

Die Auszahlung erfolgt im einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum mittels einer SEPA Überweisung. Uns liegen die untenstehenden Bankverbindungsdaten für Sie vor. **Bitte prüfen Sie diese sorgfältig gegen die Angaben Ihrer Bank und teilen Sie uns etwaige**

**Änderungen auf dem beigefügten Formular bis zum 21. Juli 2022 schriftlich, per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-445) oder E-Mail an [anlegerbetreuung@ideenkapital.de](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de) mit.**

Sollte bis zu diesem Datum keine schriftliche Änderungsmitteilung bei uns eingegangen sein, so werden wir den o.g. Ausschüttungsbetrag auf die folgende Bankverbindung anweisen:

Ihre Bankverbindung

**IBAN**

**BIC / SWIFT**

Kontoinhaber

ggf. Depot Zusatzweisung

Über Ihre Beteiligung halten wir Sie weiterhin unterrichtet. Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Für die Vereinbarung eines Telefontermins bitten wir Sie, das Kontaktformular auf unserer Website zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

IK Property Treuhand GmbH



i. A. Dustin Spiecker  
Fondsbetreuer



i. A. Gabriel Kramer  
Fondsbetreuer

Anlagen

- Jahresabschluss zum 31.12.2021
- Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021
- Bericht des Steuerberaters 2021
- Ergebnisprotokoll 2020

**IK Property Treuhand GmbH**

IK Metropolen  
Berliner Allee 27-29  
40212 Düsseldorf

Absender:  
Herr  
Max Mustermann  
Mustermannstraße XX  
XXXXX Musterstadt

per Fax an +49 (0)211/136 08-445 oder  
E-Mail an [anlegerbetreuung@ideenkapital.de](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de)

**Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021**

Anteilsnummer: X

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

|              | Zustimmung               | Ablehnung                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 1</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit einem Jahresüberschuss von 1.600.418,75 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf das Geschäftsjahr 2022 vorgetragen.                                                     |
| <b>Top 2</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Entlastung der Komplementärin, der IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der Komplementärin, der IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt. |
| <b>Top 3</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.                         |
| <b>Top 4</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Ausschüttung in Höhe von 3,00 % bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital beschlossen.                                                                                                       |

Ort, Datum

Unterschrift des/der Gesellschafters/in

# AKTIVA

|                                                                               | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR                                | 31.12.2020<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                      |                   |                   | <b>A. Eigenkapital</b>                           |                   |
| Finanzanlagen                                                                 |                   |                   | Kapitalanteile Kommanditisten                    | 43.601.257,61     |
| Beteiligungen                                                                 | 41.427.768,73     | 41.427.768,73     | <b>B. Rückstellungen</b>                         | 43.999.197,75     |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                      |                   |                   | sonstige Rückstellungen                          | 21.068,55         |
| Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks  | 1.331.314,15      | 1.739.969,69      | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                      |                   |
| <b>C. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Entnahmen Kommanditisten</b>      | 133.167,74        | 122.835,11        | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0,00              |
| <b>D. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten</b> | 730.075,54        | 738.342,06        |                                                  | 3.521,64          |
|                                                                               | 43.622.326,16     | 44.028.915,59     |                                                  |                   |
|                                                                               |                   |                   |                                                  | 43.622.326,16     |
|                                                                               |                   |                   |                                                  | 44.028.915,59     |

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Düsseldorf

|                                       | 2021<br>EUR         | 2020<br>EUR         |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. sonstige betriebliche Erträge      | 6.158,08            | 1.686,00            |
| 2. sonstige betriebliche Aufwendungen | 324.825,62          | 346.959,48          |
| 3. Erträge aus Beteiligungen          | <u>1.919.086,29</u> | <u>3.157.856,59</u> |
| <b>4. Ergebnis nach Steuern</b>       | <u>1.600.418,75</u> | <u>2.812.583,11</u> |
| <b>5. Jahresüberschuss</b>            | 1.600.418,75        | 2.812.583,11        |
| 6. Gutschrift auf Kapitalkonten       | <u>1.600.418,75</u> | <u>2.812.583,11</u> |
| <b>7. Bilanzgewinn</b>                | <u>0,00</u>         | <u>0,00</u>         |

# Bericht des Steuerberaters

## Bericht des Steuerberaters für 2021

### IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

#### 1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2021 bis 31.12.2021

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner PartGmbH, Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2021 ein Kommanditkapital von EUR 57.500.000,00 und eine Komplementäreinlage von EUR 0,00.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.600.418,75 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.812.583,11) aus.

Die Bewertung des Beteiligungsansatzes im Jahresabschluss der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG erfolgte mit den Anschaffungskosten der Beteiligung.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2021 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

#### 2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2021 eingereichte **Steuererklärung 2020** ist seitens des Finanzamts noch nicht erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2021 werden wir die **Steuererklärung 2021** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende August 2022 fertigstellen.

Bei der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Personengesellschaft, die ausschließlich an der Hines Pan-European Core Fund FCP-FIS, Luxemburg, beteiligt ist.

Im Rahmen der Erstellung der Steuererklärungen wird das handelsrechtliche in das steuerliche Ergebnis übergeleitet.

Das dem einzelnen Anleger zugewiesene steuerliche Ergebnis wird diesem in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Es errechnet sich für die IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG ein im Inland zu versteuerndes Ergebnis (Einkünfte aus Kapitalvermögen) vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten für das Jahr 2021 nach dem Investmentsteuergesetz in Höhe von EUR 383.817,26 sowie aus deutschen Zinserträgen in Höhe von EUR 0,00.

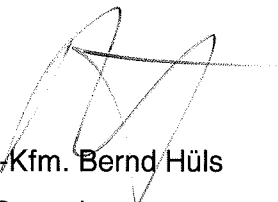
Die in Deutschland steuerpflichtigen Kapitaleinkünfte unterliegen einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Die Besteuerung erfolgt im Rahmen der persönlichen Steuerveranlagung des einzelnen Anlegers.

### **3. Betriebsprüfung**

Bei der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG hat bisher keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden.

Wuppertal, den 22. Februar 2022



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls  
Steuerberater  
Seibel Hüls Partner

## **IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG**

### **Ergebnisprotokoll für das schriftliche Umlaufverfahren 2020**

- 1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags**

|      | Zustimmung | Ablehnung |
|------|------------|-----------|
| in % | 99,88 %    | 0,12 %    |

- 2. Entlastung der Komplementärin, der IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags**

|      | Zustimmung | Ablehnung |
|------|------------|-----------|
| in % | 99,59 %    | 0,41 %    |

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

|      | Zustimmung | Ablehnung |
|------|------------|-----------|
| in % | 99,59 %    | 0,41 %    |

- 4. Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrags**

|      | Zustimmung | Ablehnung |
|------|------------|-----------|
| in % | 99,90 %    | 0,10 %    |