

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

Fonds: IK Metropolen
Kundennummer: XXXXXX

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX XXXXX
XXXXX Musterstad

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de
Datum: 22.07.2024

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 2023 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 2022

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2022 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 2023 und Geschäftsbericht 2023

Zielfonds: Hines Pan-European Core Fund*

Ihre Fondsgesellschaft hält eine Beteiligung am Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF). Der Zielfonds investiert ausschließlich in sogenannte Core-Immobilien mit stabilen Mieteinnahmen. Diese Immobilien zeichnen sich vor allem durch eine gute Lage und eine langfristige Vermietung aus.

Gemäß Berichterstattung des Zielfonds per 31.12.2023 stellte sich das vergangene Jahr als das schlechteste für Immobilien bezogen auf Rendite sowie auf das Investitionsvolumen der letzten Dekade dar. Der schnelle Anstieg des Zinsniveaus führte zu steigenden Fremdkapitalkosten sowie sinkenden Immobilienmarktwerten. Aufgrund der niedrigen Finanzierungskosten bestand in der Vergangenheit auf Seiten der Immobilienkäufer ein Anlagedruck, der mit steigenden Marktwerten für Core-Immobilien einherging. Die Immobiliennachfrage ist jedoch aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen deutlich zurückgegangen, was sich negativ auf die Immobilienpreise auswirkt.

**Quelle: Hines Pan-European Core Fund, Vorbericht Q4 2023.*

Neben den hohen Finanzierungskosten war ein weiterer Faktor für den Marktwertrückgang die gesunkene Vermietungsquote. Diese betrug im Jahr 2023 insgesamt 93,3 % (Vorjahr: 97,7 %). Hintergrund ist hier neben kurzfristigen Leerständen im Rahmen von Gebäudesanierungen sicherlich ebenfalls u.a. das gestiegene Zinsniveau, welches die Bonität der bestehenden Mieter belastet und bei Mietvertragsverhandlungen relevant ist. Diese Entwicklung hat die wirtschaftliche Situation des Zielfonds zusätzlich belastet.

Die oben genannten Effekte führten zu einer Reduzierung des Marktwerts der Beteiligung Ihrer Fondsgesellschaft am Zielfonds auf 61,89 EUR je Anteilsschein per 31.12.2023 (72,87 EUR je Anteilsschein per 31.12.2022). Mit einem Gesamtwert von 52,2 Mio. EUR übersteigt der Beteiligungsmarktwert nach wie vor den in der Bilanz ausgewiesenen Buchwert auf Ebene Ihrer Fondsgesellschaft, sodass kein Wertberichtigungsbedarf besteht.

Das aktuelle Marktniveau, geprägt von signifikanten Preissenkungen bei Core-Immobilien, lässt das Management des Zielfonds jedoch vermuten, dass der Großteil des Preisanpassungsprozesses im Jahr 2023 abgeschlossen wurde.

Der Zielfonds hat im Jahr 2023 Eigenkapital in Höhe von 12 Mio. EUR aufgenommen und befindet sich weiterhin in der Investitionsphase. Es werden nach wie vor Investitionen in den Bereichen urbane Logistik und Wohnen forciert. Zum 31.12.2023 beinhaltet das Portfolio insgesamt 35 Investitionen mit einem Bruttovermögen von ca. 2,9 Mrd. EUR (Vorjahr: 3,2 Mrd. EUR).

Ihre Fondsgesellschaft: IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss von 1,6 Mio. EUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 10 % darstellt. Hintergrund ist eine geringere Ausschüttung des Zielfonds als noch im Jahr 2022. Die Ausschüttung des Zielfonds in 2023 i.H.v. 1,95 Mio. EUR entspricht dem Ausschüttungsniveau der Vorjahre vor dem Jahr 2022.

3. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023

Gemäß den Regelungen in § 14 des Gesellschaftsvertrags hat die Fondsgeschäftsführung uns beauftragt, die Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023 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

19. August 2024

an uns zurückzusenden. Selbstverständlich können Sie uns den Stimmzettel auch gerne per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-825) oder E-Mail an 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 2023

Diesem Schreiben beigelegt erhalten Sie die vom Steuerberater der Fondsgesellschaft ermittelten steuerlichen Werte zu Ihrem Anteil an der Fondsgesellschaft für das Jahr 2023. In dieser Anlage sind auch die erbschaft- bzw. schenkungssteuerlichen Werte 2023 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 2023.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihre Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 wird voraussichtlich im dritten Quartal 2024 erfolgen. Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage

XXXX,XX EUR

Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2023
Ihr Ausschüttungsbetrag

XX %
XXX EUR

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 19. August 2024 schriftlich, per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-445) oder E-Mail an 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. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IK Property Treuhand GmbH



i. A. Carsten von Jeger
Fondsbetreuer



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll 2022
- Jahresabschluss zum 31.12.2023
- Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023
- Bericht des Steuerberaters und steuerliche Werte 2023
- Stammdatenblatt

IK Property Treuhand GmbH
IK Metropolen | ULV 2023
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender:
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

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

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023

Anteilsnummer: X
Kundennummer: XXXXX

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

	Zustimmung	Ablehnung	
Top 1	☐	☐	Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit einem Jahresüberschuss von 1.612.013,49 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf das Geschäftsjahr 2023 vorgetragen.
Top 2	☐	☐	Entlastung der Komplementärin, der IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, gemäß § 13 Abs. 1 (e) des Gesellschaftsvertrags Der Komplementärin, der IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 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 ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrags Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Ausschüttung in Höhe von 3,00 % bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital beschlossen.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Gesellschafters/in

Aktualisierung meiner Daten

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

Datum:
22.07.2024

IDEENKAPITAL Property Treuhand GmbH
Metropolen | Stammdatenblatt
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender:
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXX Musterstadt

IK Metropolen Europa GmbH & Co. KG
Anteilsnummer: X
Kundennummer: XXXXX

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	
E-Mail		E-Mail
	☐ Ja ☐ Nein	

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift

BILANZ zum 31. Dezember 2023

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
Finanzanlagen			Kapitalanteile Kommanditisten	43.555.718,70	43.669.423,87
Beteiligungen	41.427.768,73	41.427.768,73	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			sonstige Rückstellungen	21.768,96	19.961,30
Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.286.239,21	1.398.727,08			
C. Nicht durch Vermögensein- lagen gedeckte Entnahmen Kommanditisten	150.994,50	142.077,74			
D. Nicht durch Vermögensein- lagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	712.485,22	720.811,62			
	43.577.487,66	43.689.385,17		43.577.487,66	43.689.385,17

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	2023 EUR	2022 EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	30,18	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	339.244,84	342.092,82
3. Erträge aus Beteiligungen	1.946.264,99	2.135.613,00
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.963,16</u>	<u>0,00</u>
5. Ergebnis nach Steuern	<u>1.612.013,49</u>	<u>1.793.520,18</u>
6. Jahresüberschuss	1.612.013,49	1.793.520,18
7. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>1.612.013,49</u>	<u>1.793.520,18</u>
8. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

IK Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Ergebnisprotokoll des Gesellschafterbeschlusses des Geschäftsjahres 2022

1. **Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags**

Zustimmung	Ablehnung
99,89 %	0,11 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,82 %	0,18 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,82 %	0,18 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,89 %	0,11 %

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2023

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner PartGmbH, Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2023 ein Kommanditkapital von EUR 57.500.000,00 und eine Komplementäreinlage von EUR 0,00.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.612.013,49 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.793.520,18) aus.

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

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2023 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2023 eingereichte **Steuererklärung 2022** ist seitens des Finanzamts am 30.1.2024 erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2023 werden wir die **Steuererklärung 2023** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende August 2024 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 2023 nach dem Investmentsteuergesetz in Höhe von EUR 389.253,00 sowie aus deutschen Zinserträgen in Höhe von EUR 4.963,16.

Die in Deutschland steuerpflichtigen Kapitaleinkünfte aus deutschen Zinserträgen 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 2024



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls
Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbH