

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

Fonds: IK Metropolen
Kundennummer: xxxxxxxx

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de
Datum: 23.05.2025

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Ihre Beteiligungsquote am Fonds: XXXXX

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, möchten wir Sie mit diesem Schreiben über das Geschäftsjahr 2024 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 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 zum 31. Dezember 2024 und Geschäftsbericht 2024

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.

Im Jahr 2024 erzielte der Fonds eine solide Nettorendite von 5,9 %. Diese besteht aus einer Mietrendite von 3,1 % und einer Kapitalrendite im Rahmen von Bewertungsanpassungen von 2,8 %. Der Fonds stärkte sein Portfolio durch gezielte Investitionen in Logistikimmobilien und optimierte seine Sektorallokation durch die Veräußerung von vier Objekten mit einem Bewertungsaufschlag von bis zu 40 % gegenüber der letzten externen Marktbewertung. Mietsteigerungen und langfristige Vertragsverlängerungen trugen zur Wertschöpfung bei,

insbesondere im Büro- und Einzelhandelssegment. Gleichzeitig wurden Maßnahmen zur Dekarbonisierung weiter vorangetrieben. Die Vermietungsquote im Jahr 2024 betrug insgesamt 96,1% (Vorjahr: 93,3%).

Der Zielfonds hat im Jahr 2024 Eigenkapital in Höhe von 397 Mio. EUR eingeworben und befindet sich weiterhin in der Investitionsphase. Es werden nach wie vor Investitionen in den Bereichen urbane Logistik und Wohnen forciert. Zum 31.12.2024 beinhaltet das Portfolio insgesamt 34 Investitionen mit einem Bruttovermögen von ca. 3,1 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,9 Mrd. EUR). Dieses Bruttovermögen verteilt sich zu 34% auf den Bürosektor, zu 18% auf den Einzelhandel, zu 16% auf den Wohnsektor und zu 33% auf Logistikimmobilien.

Die oben genannten Effekte führten zu einer Erhöhung des Marktwerts der Beteiligung Ihrer Fondsgesellschaft am Zielfonds auf 63,40 EUR je Anteilsschein per 31.12.2024 (Vorjahr: 61,89 EUR je Anteilsschein). Mit einem Gesamtwert von 53,5 Mio. EUR übersteigt der Beteiligungsmarktwert den in der Bilanz ausgewiesenen Buchwert auf Ebene Ihrer Fondsgesellschaft, sodass kein Wertberichtigungsbedarf besteht.

**Quelle: Hines Pan-European Core Fund, Geschäftsbericht 2024.*

Ihre Fondsgesellschaft: IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2024. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss von 1,4 Mio. EUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 11 % darstellt. Hintergrund ist eine geringere Ausschüttung des Zielfonds als noch im Jahr 2023.

3. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024

Gemäß den Regelungen in § 14 des Gesellschaftsvertrags hat uns die Fondsgeschäftsführung beauftragt, die Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024 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

20. Juni 2025

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 2024

Diesem Schreiben beigelegt erhalten Sie die vom Steuerberater der Fondsgesellschaft ermittelten steuerlichen Werte zu Ihrem Anteil an der Fondsgesellschaft für das Jahr 2024. In dieser Anlage sind auch die erbschaft- bzw. schenkungssteuerlichen Werte 2024 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 2024.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihre Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 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 (Vorjahr 3,00 %). Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 erfolgen. Der auf Ihren Anteil entfallende Zahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage	XXXXX EUR
Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2024	XXXXX %
Ihr Ausschüttungsbetrag	XXXXX 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 20. Juni 2025 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	Bank XXX
IBAN	DEXXXXXXXXXXXXXXXXXX
BIC / SWIFT	XXXXXX
Kontoinhaber	Max, Mustermann
ggf. Depot Zusatzweisung	

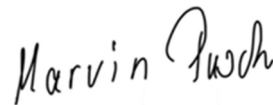
Über Ihre Beteiligung halten wir Sie weiterhin unterrichtet. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IK Property Treuhand GmbH



i. A. Xiaowen Shi
Fondsbetreuer



i. A. Marvin Pusch
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll 2023
- Jahresabschluss zum 31.12.2024
- Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024
- Bericht des Steuerberaters und steuerliche Werte 2024
- Stammdatenblatt

IK Treuhand Invest GmbH
IK Metropolen | ULV 2024
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

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 20. Juni 2025

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2024

Anteilsnummer: XX

Kundennummer: XXXXXXXXXX

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 2024 gemäß § 13 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.439.032,01 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf das Geschäftsjahr 2024 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 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 ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) gemäß § 13 Abs. 1 (d) des Gesellschaftsvertrags Für das Geschäftsjahr 2024 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

IK Treuhand Invest GmbH
Metropolen | Stammdatenblatt
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender: Datum: 23.05.2025
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

IK Metropolen Europa GmbH & Co. KG
Anteilsnummer: XX
Kundennummer: XXXXXXXXXX

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

Bei der Ideenkapital hinterlegt:	Aktuell	Neue Daten
Telefonnummer		Telefonnummer
	☐ Ja ☐ Nein	
E-Mail		E-Mail
max.mustermann@gmail.de	☐ Ja ☐ Nein	

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2024

IDEENKAPITAL Metropolen Europa 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 PartGmbH, Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 ein Kommanditkapital von EUR 57.500.000,00 und eine Komplementäreinlage von EUR 0,00.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.439.032,01 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.612.013,49) aus.

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

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 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 2024 nach dem Investmentsteuergesetz in Höhe von EUR 344.188,31 sowie aus deutschen Zinserträgen in Höhe von EUR 41.920,28.

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 28. Februar 2025



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls

Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbH

IK Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Ergebnisprotokoll der Gesellschafterbeschlüsse des Geschäftsjahres 2023

1. **Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 gemäß § 16 Abs. 1 (c) des Gesellschaftsvertrags**

Zustimmung	Ablehnung
99,40 %	0,60 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,38 %	0,62 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,49 %	0,51 %

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

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

BILANZ zum 31. Dezember 2024
IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Finanzanlagen				I. Kapitalanteile Kommanditisten			
1. Beteiligungen		41.427.768,73	41.427.768,73	II. Bilanzgewinn		0,00	0,00
Summe Anlagevermögen		41.427.768,73	41.427.768,73	Summe Eigenkapital		43.260.224,15	43.555.718,70
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		988.866,89	1.286.239,21	1. sonstige Rückstellungen		21.425,41	21.768,96
Summe Umlaufvermögen		988.866,89	1.286.239,21				
C. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Ent- nahmen Kommanditisten		159.961,63	150.994,50				
D. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckter Ver- lustanteil Kommanditisten		705.052,31	712.485,22				
		43.281.649,56	43.577.487,66			43.281.649,56	43.577.487,66

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	32,87	30,18
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	323.843,47	339.244,84
3. Erträge aus Beteiligungen	1.720.941,55	1.946.264,99
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.920,28	4.963,16
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19,22	0,00
6. Ergebnis nach Steuern	1.439.032,01	1.612.013,49
7. Jahresüberschuss	1.439.032,01	1.612.013,49
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	1.439.032,01	1.612.013,49
9. Bilanzgewinn	0,00	0,00