

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterort

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG – Validia 3

Jahresabschluss, Bericht der Geschäftsführung und Gesellschafterbeschlüsse 2021, Bericht des Beirats, Steuerliche Werte 2021

Sehr geehrter Herr Mustermann,

im Namen und Auftrag der geschäftsführenden Gesellschafterin Ihrer o.g. Fondsgesellschaft, der IK FE Fonds Management GmbH, wenden wir uns in diesem Schreiben mit folgenden Themen an Sie:

1. Ergebnisprotokoll für den Gesellschafterbeschluss 2020 im Umlaufverfahren
2. Jahresabschluss der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG per 31.12.2021
3. Jahresabschluss der IK Objekt Immobilienfonds GmbH & Co. KG per 31.12.2021 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlichen Werte 2021
4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung
5. Bericht des Beirats
6. Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren

1. Ergebnisprotokoll für den Gesellschafterbeschluss 2020 im Umlaufverfahren

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2020 teilen wir Ihnen das Ergebnis wie folgt mit. Die Gesellschafter haben der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt. Das Abstimmungsergebnis entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Ergebnisprotokoll.

2. Jahresabschluss der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG per 31.12.2021

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss von rd. 250 TEUR aus (Vorjahr: Jahresüberschuss i.H.v. 175 TEUR). Ursächlich hierfür ist insbesondere die Erhöhung der Umsatzerlöse auf 1.696 TEUR (Vorjahr: 1.632 TEUR) im Rahmen der Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung sowie durch Mietindexierungen und die Reduzierung der Periodenfremde Aufwendungen auf 11 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR) im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020.

3. Jahresabschluss der IK Objekt Immobilienfonds GmbH & Co. KG per 31.12.2021 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerlichen Werte 2021

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss von 99 TEUR aus (Vorjahr: Jahresfehlbetrag i.H.v. 24 TEUR). Ausschlaggebend für die Erwirtschaftung des Jahresüberschusses sind insbesondere die Erträge aus der Beteiligung an der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG, welche sich von 175 TEUR um 75 TEUR auf 250 TEUR erhöht haben.

Den Bericht des Steuerberaters, das steuerliche Ergebnis sowie der erbschafts- und schenkungs-steuerliche Wert per 31. Dezember 2021 finden Sie im Anhang.

4. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung

Aktueller Stand der Vermietung und der Mietinteressenten

84 % der Büroflächen sind weiterhin an die Unternehmen AVL, IQVIA und TE Connectivity vermietet. Sämtliche indexierten Büromieten haben sich im Jahr 2022 um 12 % erhöht. Im laufenden Geschäftsjahr waren keine Mietausfälle zu verzeichnen. Der Mieter Rebional GmbH ist zum 30.06.2022 planmäßig ausgezogen. Eine detaillierte Mieterübersicht können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Mieterübersicht Bensheim (Prognose 2023):

Mieter	Mietfläche	Laufzeit	Nettokaltmiete p.a. ab 2023
AVL Deutschland GmbH	4.309 m ²	31.12.2025	559.297 EUR
IQVIA Commercial GmbH & Co. OHG	1.608 m ²	30.09.2023	231.783 EUR
TE Connectivity Germany GmbH	2.773 m ²	31.07.2024	420.590 EUR
TE Connectivity Germany GmbH (Lager)	265 m ²	31.07.2024	20.681 EUR
Summe	9.568 m²		1.232.351 EUR

In der Zeit vom 15.05.2021 bis 30.09.2022 war die Firma Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar im Rahmen eines qualifizierten Alleinmandates mit der Vermietung der vakanten Büroflächen in der Albert-Einstein-Allee 3 in Bensheim betraut. Da es im Rahmen dieses Auftragsverhältnisses leider zu keinem Mietvertragsabschluss gekommen ist, wurde ein neuer Maklervertrag mit dem regional tätigen Gewerbeimmobilienmaklerbüro RICH Immobilien GmbH & Co. KG ab 01.10.2022 abgeschlossen.

Die Nachvermietungssituation in Bensheim stellt sich in der Post-Corona Phase als schwierig dar. Die mit der Vermietung beauftragten Maklerfirmen stellen zunehmend fest, dass Unternehmen ihre Flächennachfrage im Büromarkt aufgrund der Einführung von Home-Office deutlich reduziert haben bzw. den Fokus nunmehr verstärkt auf die großen Ballungszentren Frankfurt und Mannheim konzentrieren. Ebenfalls sind die bestehenden Mieter an die Fondsgeschäftsführung herangetreten, inwieweit eine vorzeitige Teilflächenrückgabe möglich wäre.

Aufgrund der verhaltenen Nachfrage nach Besichtigungsterminen für die leerstehenden Flächen in Bensheim hat die Fondsgeschäftsführung neben den bestehenden Makleraktivitäten seit September 2022 zusätzliche, eigene Marketingmaßnahmen initiiert:

1. Erhöhung/Verbesserung der Onlinepräsenz:

- o Erstellung einer eigenen Immobilien-Homepage mit Unterstützung einer Werbeagentur. Diese kann unter <https://einstein3.de> aufgerufen werden.
- o Erstellung eines immobilienpezifischen Linked-in Accounts
- o Beauftragung eines Foto-/Videostudios zur Optimierung des auf Immobilienscout24 veröffentlichten Bildmaterials

2. Versand einer hochwertigen Print Broschüre an rd. 1.500 Unternehmen im 50km Umkreis von Bensheim.

In den Jahren 2021 & 2022 wurden mit insgesamt fünf konkreten Mietinteressenten Gespräche geführt. Vier der fünf Mietinteressenten haben abgesagt. Derzeit prüft die Firma Basic Fit, inwieweit ein Teil der Leerstandsfläche als Fitnessstudio genutzt werden könnte.

Instandsetzungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 130 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR) in die laufende Instandhaltung und somit in die Werterhaltung der Immobilie investiert. Die Instandsetzungsmaßnahmen wurden insbesondere bei den elektrischen Anlagen, den Brandschutzsystemen sowie bei der Sanitärtechnik ergriffen. Der Bedarf der Instandsetzungen wurde durch die Regelwartungen sowie durch vergangene Sachverständigenprüfungen festgestellt. Die im letzten Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020 erwähnten Sachverständigenprüfungen für Ende 2021 konnten mittlerweile abgeschlossen werden. Die hier festgestellten Mängel wurden bereits teilweise vollständig, bzw. werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 beseitigt.

Optimierung des Energiemanagements

Im Jahr 2022 wurden, auf Initiative der Fondsgeschäftsführung hin, erhebliche Einsparungspotentiale beim Energieverbrauch der Fondsimmoblie realisiert. Insgesamt konnte der Gasverbrauch um rd. 43% und der Stromverbrauch um rd. 29% im Vergleich zu 2021 reduziert werden. Die Optimierung des Energiemanagements umfasste u.a. die Reduktion der Laufzeit der Lüftungsanlage in Absprache mit den Mietern, der Reduktion der Heizungsleistung im Leerstand auf das Minimum, der Optimierung des Außenbeleuchtungskonzeptes (Ausbau alter Leuchten, Umrüstung auf LED) sowie einer Umbaumaßnahme zur individuellen Einzelregelung einzelner Gebäudeteile.

Insgesamt konnte mit den o.g. Maßnahmen der exorbitante Anstieg der Kosten für Strom (+71%) und Gas (+161%) im Jahr 2022 teilweise entgegengewirkt werden. Die bereits abgeschlossenen Verträge 2023 sehen für Strom einen Preisanstieg i.H.v. +55% und Gas i.H.v. +112% ggü. 2022 vor. Daher geht die Fondsgeschäftsführung von steigenden Nebenkosten im Jahr 2023 aus, was durch die signifikant steigenden Arbeitspreise für Strom und Gas bedingt sind. Allerdings erwarten wir durch die staatliche Energiepreiskontrolle eine Reduktion im Jahr 2023.

Steigerung Immobilienattraktivität

Die Fondsgeschäftsführung arbeitet kontinuierlich an der Steigerung der Attraktivität der Liegenschaft durch Umsetzung von Energiesparmaßnahmen und der Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes. Zum Ende des Jahres 2022 erfolgte zudem der Austausch des Objektverwalters Apleona durch ein lokal ansässiges Unternehmen. Auch die kaufmännische Betreuung der Liegenschaft übernimmt seit dem 01.01.2023 die Ideenkapital Investment GmbH kostenneutral ggü. dem vorherigen Anbieter Apleona Real Estate GmbH.

Finanzierung

Das Festzinsdarlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg (Zinssatz 1,06 % p.a.) läuft zum 31.12.2023 mit einer Restvaluta von rd. 6,5 Mio. EUR aus. Die Fondsgeschäftsführung wird im Jahr 2023 eine mögliche Rückführung des Darlehens aus dem Kassenbestand der Gesellschaft prüfen.

Ausschüttung

Da die umfinanzierende Bank die Konditionen nur unter der Maßgabe eines Sichtguthabenbetrages i.H.v. 5 Mio. EUR gewährt hat, kann unter Berücksichtigung einer Mindestliquidität keine Ausschüttung erfolgen.

Ausblick

Auch im Jahr 2023 wird die Fondsgeschäftsführung weitere Vermietungsmaßnahmen forcieren, um die Wahrscheinlichkeit einer Nachvermietung der leerstehenden Flächen zu erhöhen.

5. Bericht des Beirates

Den Bericht des Beirats zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 und die Stellungnahme zur aktuellen Geschäftsentwicklung entnehmen Sie bitte den Anlagen zu diesem Schreiben.

6. Gesellschafterbeschlüsse 2021 im Umlaufverfahren

Gemäß den Regelungen in § 16 Abs. 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages hat die Fondsgeschäftsführung uns beauftragt, die Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen.

Inhalt des diesjährigen Beschlusses ist die Feststellung des Jahresabschlusses sowie Entlastungen für das Geschäftsjahr 2021. Die Frist zur Abgabe Ihrer Stimme beträgt gemäß § 16 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages vier Wochen ab Absendung dieses Schreibens. Ihre fristwahrende Stimmabgabe ist sichergestellt, wenn Ihr Stimmzettel mit einem Poststempel, einem Faxempfangsbericht oder per E-Mail eingeht, der kein späteres Datum als den letzten Abstimmungstag ausweist.

Enthaltungen, nicht oder verspätet eingehende oder sonstige ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben und werden gemäß § 16 Abs. 2 nicht mitgezählt. Wir bitten Sie daher, den ausgefüllten und unterschriebenen Stimmzettel bis spätestens zum letzten Abstimmungstag, dem

15. Februar 2023

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 und auch nicht die der Treuhandkommanditistin eingeräumte Vollmacht zur Ausübung Ihres Stimmrechts vor dem Ende der Abstimmung schriftlich widerrufen, ist die Treuhänderin gemäß § 16 Abs. 9 und § 17 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Treuhandvertrages verpflichtet, von der ihr erteilten Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes in Ihrem Interesse nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch zu machen.

Die Treuhandkommanditistin wird auf der Grundlage der gegenwärtig verfügbaren Informationen den vorliegenden Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung zustimmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH



i. A. Dustin Spiecker
Fondsbetreuer



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2020
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021
- Bericht des Beirats
- IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2021
- IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2021
- IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH Co. KG: Bericht des Steuerberaters 2021

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2020 im Umlaufverfahren 2021

Das Abstimmungsergebnis kommt gemäß § 16 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags mit einer ein- fachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustande, wobei volle 1.000,00 EUR der Einlage jeweils einer Stimme entsprechen. Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

1. Feststellung des Jahresabschlusses der IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 gemäß § 16 Abs. 1 (a) des Gesellschaftsvertrags.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit einem Jahresfehlbetrag von 24.026,02 EUR wird festgestellt. Der Jahresfehlbetrag soll in das Geschäftsjahr 2021 vorgetragen werden.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	98,91	1,09

2. Entlastung der Komplementärin, der IK Objekt Bensheim GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrags.

Der Komplementärin, der IK Objekt Bensheim GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	98,75	1,25

3. Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrags.

Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	98,68	1,32

4. Weisung an die Geschäftsführung zur Entlastung der Geschäftsführung der IK Objekt- gesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG.

Der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin wird die Weisung erteilt, im Rahmen der Gesellschafterversammlung der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG der dortigen Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	98,68	1,32

5. Entlastung der Mitglieder des Beirats gemäß §16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrages.

Den Mitgliedern des Beirats, Herrn Axel Deitermann, Herrn Robert Vohwinkel und Herrn Dr. Karsten Schaudinn, wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	98,68	1,32

6. Bestellung der Mitglieder des Beirats gemäß §11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages.

Die Treuhandkommanditistin schlägt, neben der Bestellung von Herrn Robert Vohwinkel, die bestehenden Mitglieder, Herrn Axel Deitermann und Herrn Dr. Karsten Schaudinn, als zweites und drittes Mitglied des Beirats vor.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	99,13	0,87

Ideenkapital Fonds Treuhand GmbH

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG

ULV 2021 in 2022

Berliner Allee 27-29

40212 Düsseldorf

oder per Fax an **+49 (0)211/136 08-825**oder E-Mail an **anlegerbetreuung@ideenkapital.de****Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 15. Februar 2023****Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 der IK Objekt Bensheim Immobilienfonds 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 Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2021 gemäß § 16 Abs. 1 (a) des Gesellschaftsvertrages Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit einem Jahresüberschuss von 99.018,26 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss soll in das Geschäftsjahr 2021 vorgetragen werden.
Top 2	☐	☐	Entlastung der Komplementärin, der IK Objekt Bensheim GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrags. Der Komplementärin, der IK Objekt Bensheim GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
Top 3	☐	☐	Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrags. Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Weisung an die Geschäftsführung zur Entlastung der Geschäftsführung der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG. Der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin wird die Weisung erteilt, im Rahmen der Gesellschafterversammlung der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG der dortigen Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Top 5	☐	☐	Entlastung der Mitglieder des Beirats gemäß §16 Abs. 1 (b) des Gesellschaftsvertrages. Den Mitgliedern des Beirats, Herrn Axel Deitermann, Herrn Robert Vohwinkel und Herrn Dr. Karsten Schaudinn, wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
------------------	--------------------------	--------------------------	--

Ort, Datum

Unterschrift des Gesellschafters

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2021

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds 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, Steuerberater, Wuppertal, erstellt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 99.018,26 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag in Höhe von 24.026,02 EUR) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2021 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Ein Feststellungsbescheid für die in 2021 abgegebene **Steuererklärung 2020** steht bislang noch aus.

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

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.

Für das Jahr 2021 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 58.773,84 (Vorjahr: EUR -138.917,05).

Differenzen aus der Abweichung zwischen dem handelsrechtlichen und dem steuerlichen Ergebnis der Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG wurden berücksichtigt.

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

3. Betriebsprüfung

Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste die Veranlagungszeiträume 2011 bis 2014 und wurde in 2016 abgeschlossen.

Wuppertal, den 8. Dezember 2022



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls
Steuerberater
Seibel Hüls Partner

BILANZ

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
Düsseldorf

zum

31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro		Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Finanzanlagen				Kapitalanteile Kommanditisten		18.233.334,63	18.134.998,53
Anteile an verbundenen Unternehmen		20.964.245,00	20.964.245,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				sonstige Rückstellungen		17.250,00	16.920,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.408.646,84		3.491.114,55	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.003.330,75		7.259.577,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>361,00</u>		<u>6.576,08</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>		<u>3.548,80</u>
		3.409.007,84	3.497.690,63			7.003.330,75	7.263.125,80
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		635.661,83	707.425,83				
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Entnahmen Kommanditisten		107.028,92	107.028,92				
D. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		137.971,79	138.653,95				
		<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>	<u> </u>
		25.253.915,38	25.415.044,33			25.253.915,38	25.415.044,33
		<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>	<u> </u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom
1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
Düsseldorf

	2021 Euro	2020 Euro
1. sonstige betriebliche Erträge	9.051,20	12.767,40
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	83.811,48	120.236,58
3. Erträge aus Beteiligungen	250.219,97	175.122,73
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>76.441,43</u>	<u>91.679,57</u>
5. Ergebnis nach Steuern	<u>99.018,26</u>	<u>24.026,02-</u>
6. Jahresüberschuss	99.018,26	24.026,02-
7. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	24.026,02
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>99.018,26</u>	<u>0,00</u>
9. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG – Validia 3

Bericht des Beirats

Düsseldorf, 10. Januar 2023

Sehr geehrte Anleger und Anlegerinnen,

auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gestaltete sich die Zusammenarbeit zwischen Fondsgeschäftsführung und Beirat äußerst konstruktiv. Die Beiratsmitglieder wurden in einer Videokonferenz über die aktuellen Entwicklungen informiert.

Jahresabschluss per 31.12.2021

Der Beirat hat Einsicht in den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 genommen, der von der Fondsgeschäftsführung aufgestellt wurde. Der Jahresabschluss wurde vom Beirat genehmigt.

Aktuelle Vermietungssituation

Derzeit sind 58 % der Gesamtfläche und 84 % der gesamten Büroflächen an die AVL Deutschland GmbH, IQVIA Commercial GmbH & Co. OHG und TE Connectivity Germany GmbH vermietet. Zum 30.06.2022 ist der Mieter Rebional GmbH planmäßig ausgezogen. Sämtliche indexierten Büromieten haben sich im Jahr 2022 um 12 % erhöht.

Die Nachvermietungssituation in Bensheim stellt sich in der Post-Corona Phase als schwierig dar. Die mit der Vermietung beauftragten Maklerfirmen stellen zunehmend fest, das Unternehmen ihre Flächennachfrage im Büromarkt aufgrund der Einführung von Home-Office deutlich reduziert haben bzw. den Fokus nunmehr verstärkt auf die großen Ballungszentren Frankfurt und Mannheim konzentrieren. Ebenfalls sind die bestehenden Mieter an die Fondsgeschäftsführung herangetreten, inwieweit eine vorzeitige Teilflächenrückgabe möglich wäre.

Aufgrund der verhaltenen Nachfrage nach Besichtigungsterminen für die leerstehenden Flächen in Bensheim hat die Fondsgeschäftsführung neben den bestehenden Makleraktivitäten seit September 2022 zusätzliche, eigene Marketingmaßnahmen initiiert:

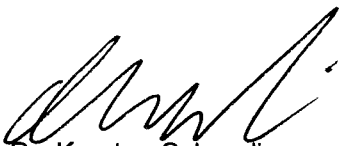
1. Erhöhung/Verbesserung der Onlinepräsenz
 - Erstellung einer eigenen Immobilien-Homepage mit Unterstützung einer Werbeagentur. Diese kann unter <https://einstein3.de> aufgerufen werden
 - Erstellung eines immobilienpezifischen LinkedIn Accounts
 - Beauftragung eines Foto-/Videostudios zur Optimierung des auf Immobilienscout24 veröffentlichten Bildmaterials
2. Versand einer hochwertigen Print Broschüre an rd. 1.500 Unternehmen im 50-km Umkreis von Bensheim

In den Jahren 2021 & 2022 wurden mit insgesamt fünf konkreten Mietinteressenten Gespräche geführt. Vier der fünf Mietinteressenten haben abgesagt. Derzeit prüft die Firma Basic Fit, inwieweit ein Teil der Leerstandsfläche als Fitnessstudio genutzt werden könnte.

Aufnahme der Liegenschaft in das Portfolio weiterer Makler; professionelle Aufbereitung von Video- und Bildmaterial für Online-Inserate, eine eigens programmierte Vermarktungshomepage (<https://einstein3.de>) sowie Print-Vermietungsbroschüren mit Versand an 1.500 Unternehmen in der Region; Social Media Kampagne über LinkedIn; Neuvergabe eines Lead-Maklervetrags an RICH Immobilien. Die Aktivitäten haben bisher zu nur drei Besichtigungen geführt, wovon jedoch zwei Interessenten bereits abgesagt haben. Zuletzt fand im Dezember 2022 eine Besichtigung statt, zu der noch keine Rückmeldung vorliegt.

- Die Fondsgeschäftsführung arbeitete kontinuierlich an der Steigerung der Attraktivität der Liegenschaft durch Umsetzung von Energiesparmaßnahmen und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes. Zum Ende des Jahres 2022 erfolgte der Austausch des Objektverwalters Apleona durch ein lokal ansässiges Unternehmen sowie der kaufmännischen Betreuung. Die Fondsgeschäftsführung geht von steigenden Nebenkosten aus, was durch die signifikant gestiegenen Arbeitspreise für Strom und Gas bedingt ist.
 - Das Festzinsdarlehen (Zinssatz 1,06 % p.a.) läuft zum 31.12.2023 mit einer Restvaluta von rd. 6,5 Mio. EUR aus. Die Fondsgeschäftsführung wird im Jahr 2023 eine mögliche Rückführung des Darlehens aus dem Kassenbestand der Gesellschaft und weitere Strategien der Fortführung der Gesellschaft prüfen (nächstes Kündigungsdatum für die Fondsanleger wäre regulär zum 31.12.2027).
2. Die Geschäftsführung beabsichtigt die Anleger über die aktuelle Geschäftsentwicklung zu informieren und bittet den Beirat um eine schriftliche Stellungnahme, welche ebenfalls an die Anleger verteilt wird.

Die Vertreter der Geschäftsleitung stellen den Beiratsmitgliedern für eine Stellungnahme an die Anleger den Jahresabschluss per 31.12.2021 zur Verfügung.



Dr. Karsten Schaudinn
Beiratsvorsitzender



Axel Deitermann
Beiratsmitglied



Robert Vohwinkel
Beiratsmitglied