

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de
Datum: 28.03.2025

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG – Validia 3
Informationen zum aktuellen Sachstand des Verkaufsprozesses Ihrer Fondsimmoblie
Ihre Beteiligungsquote: XXXXX

Sehr geehrter Herr Mustermann,

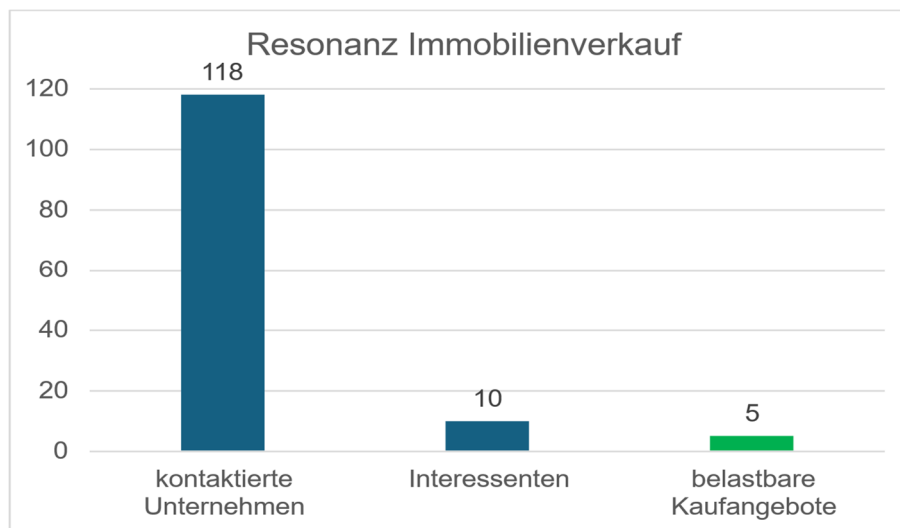
im Namen und Auftrag der geschäftsführenden Gesellschafterin Ihrer o.g. Fondsgesellschaft, der IK FE Fonds Management GmbH informieren wir Sie mit diesem Schreiben über den aktuellen Sachstand des Verkaufsprozesses der Fondsimmoblie Albert-Einstein-Allee 3, 64625 Bensheim.

Mit der Beschlussfassung vom 16.11.2023 haben die Fondsanleger die Fondsgeschäftsführung mit der Initiierung von Verkaufsaktivitäten beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem Immobilienspezialisten Ernst & Young Real Estate GmbH (EY) wurde daraufhin ein strukturierter Verkaufsprozess initiiert.

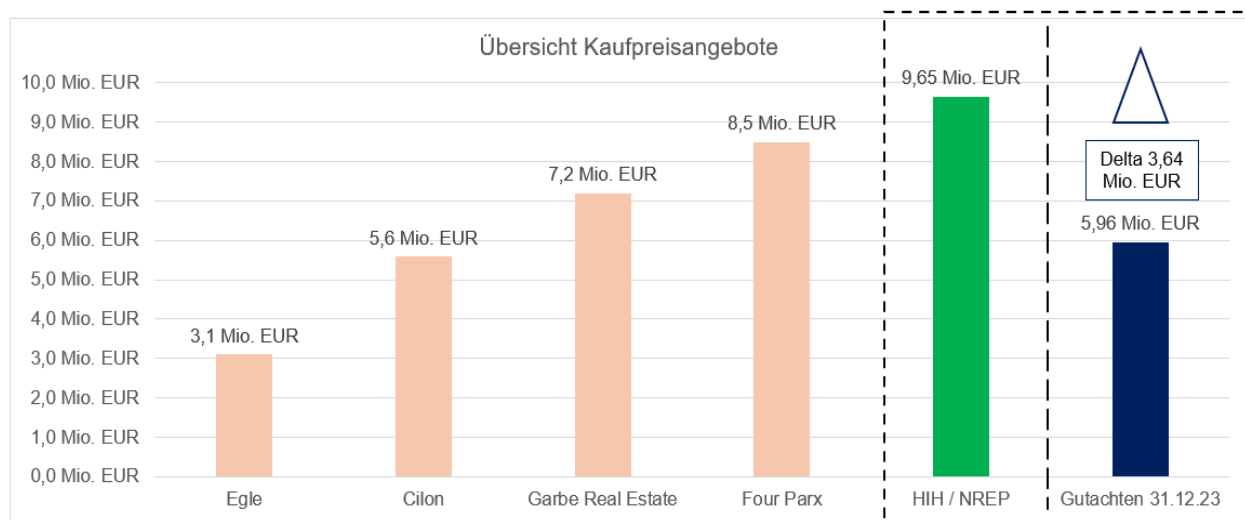
Im Rahmen eines Bieterverfahrens wurden seit dem 1. Quartal 2024 insgesamt 118 Unternehmen kontaktiert. Den potenziellen Investoren wurde ein Verkaufsexposé mit allen relevanten Informationen zur Immobilie in komprimierter und übersichtlicher Form zur Verfügung gestellt. Von den 118 angesprochenen Unternehmen waren lediglich zehn an weitergehenden Informationen interessiert.

Häufige Absagegründe der angesprochenen Unternehmen waren u.a.:

- Das Objekt passt nicht zur Ankaufstrategie des Interessenten.
- Kein Fokus auf Investments in Büroimmobilien in Randlagen.
- Zu hohe Leerstandsquote.
- Größe und Volumen der Transaktion sind zu klein.



An die verbliebenen Interessenten wurde von EY in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung ein umfangreiches Informationsmemorandum zur Fondsimmoblie versendet. Daraufhin erhielten wir insgesamt fünf belastbare Angebote für den Erwerb der Fondsimmoblie im Rahmen eines Asset Deals. Die Interessenten waren primär am Abriss des bestehenden Gebäudes zwecks Umnutzung in Logistik- / Light Industrial-Flächen interessiert. Eine Beibehaltung der aktuellen Büronutzung war für die Interessenten keine Option. Die erhaltenen indikativen Angebote stellten sich von der Angebotshöhe wie folgt dar:

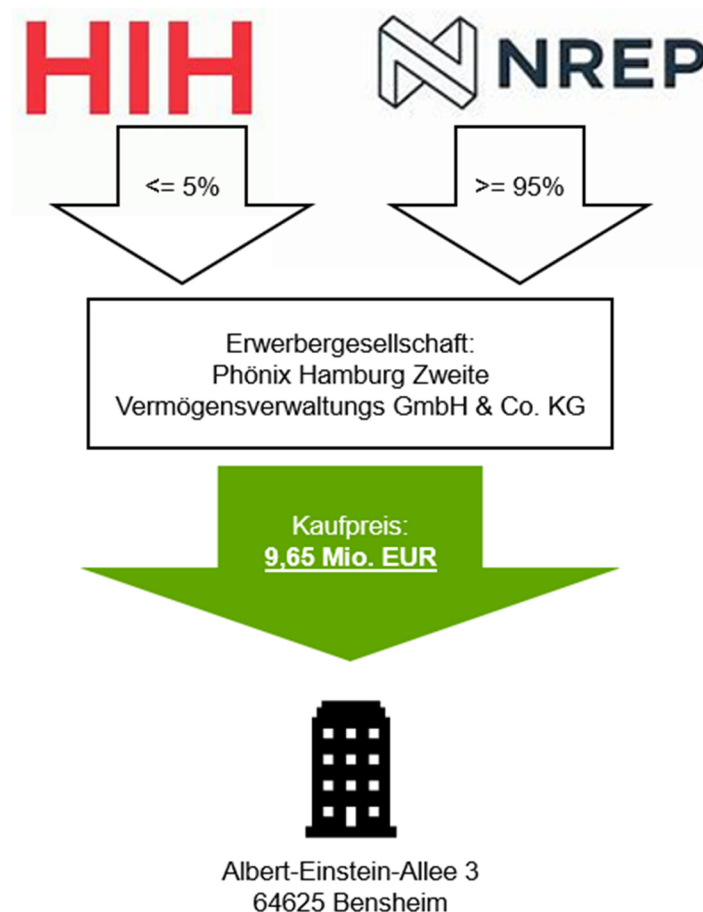


Das aktuelle Marktwertgutachten mit Stichtag 31.12.2023 weist einen Marktwert von 5,96 Mio. EUR auf. Dieser Marktwert gilt gemäß Gutachten allerdings nur dann, wenn das Gebäude kernsaniert wird, um eine kleinteiligere Büronutzung zu ermöglichen. Gemäß Gutachten wären jedoch weitere Investitionskosten i.H.v. 5,5 Mio. EUR erforderlich. Über diese Finanzmittel verfügt der Fonds jedoch nicht. Daher stellt sich ein Verkauf der Immobilie als alternativlos dar. Vor diesem Hintergrund stellt das Angebot der Firmen HIH Invest Real Estate GmbH (HIH) / NREP aus Sicht der Fondsgeschäftsführung die vorteilhafteste Option für die Anleger dar. **Das Angebot i.H.v. 9,65 Mio. EUR stellt im Vergleich zum Marktwert gemäß Gutachten per 31.12.2023 i.H.v. 5,96 Mio. EUR eine Überrendite i.H.v. 61,1% dar.**

Die HIH Invest Real Estate GmbH (HIH) ist ein Investmentmanager für Immobilien- und Infrastrukturfonds in Deutschland und Europa. Mit einem verwalteten Vermögen von

22,3 Milliarden Euro betreut das Unternehmen rund 280 institutionelle Kunden. Als Teil der HIH-Gruppe deckt HIH Invest Real Estate GmbH die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilieninvestitionen ab und bietet Investmentlösungen für institutionelle Investoren an. Neben HIH wird sich NREP als Finanzierungspartner an der Transaktion beteiligen. NREP ist ein führender Immobilieninvestor in Nordeuropa mit einem Fokus auf nachhaltige, innovative und nutzerzentrierte Immobilienlösungen. NREP verwaltet ein Vermögen von 19 Milliarden Euro und das europaweite Immobilienportfolio umfasst eine Fläche von 8 Millionen Quadratmetern.

Es freut uns Ihnen mitteilen zu können, dass nunmehr ein final ausverhandelter Entwurf eines Kaufvertrags vorliegt. Durch die Fondsgesellschaft wurden zwei Rechtsanwaltskanzleien mit der Vertragsprüfung beauftragt. Die Details des Kaufvertrages stellen sich wie folgt dar.



Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet werden, nachdem der Beschluss, mit dem die Gesellschafter der Verkäuferin „IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG“ der Veräußerung der Fondsimmoblie zugestimmt haben, unanfechtbar geworden ist. Diese Voraussetzung wird voraussichtlich zu Beginn des Juli 2025 eintreten. Die Beurkundung wird der Notar Dr. Arne Helms mit Amtssitz in Hamburg vornehmen.

Erwerberin wird die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 132122 eingetragene „Phönix Hamburg Zweite Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG“ sein. An dieser Gesellschaft werden am Tag der Beurkundung die „HIH Invest Real Estate GmbH“ mit Sitz in Hamburg zu max. 5 % und die „NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership“ mit Sitz in Luxembourg zu mindestens 95 % als Kommanditisten beteiligt sein. Die Kommanditisten werden der Erwerberin die notwendigen Mittel zur Kaufpreiszahlung nach der Beurkundung des Kaufvertrages zur Verfügung stellen.

Um dies im Interesse der Verkäuferin sicherzustellen, werden die Kommanditisten zugunsten der Erwerberin am Tag der Beurkundung Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich zur Bereitstellung der notwendigen Mittel zur Kaufpreiszahlung verpflichten. Zudem wird sich die Erwerberin wegen ihrer Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen unterwerfen.

Der Kaufpreis wird 9,65 Mio. EUR betragen. Hinzu tritt die gesetzliche Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Die Fälligkeit des Kaufpreises wird nach Eintritt der bei Immobilienverkäufen üblichen Voraussetzungen (Eintragung einer Auflassungsvormerkung, Vorliegen aller für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen und Löschungsbewilligungen etc.), frühestens jedoch am 2. Januar 2026 eintreten. Bis zu diesem Zeitpunkt werden alle Mietverhältnisse der Fondsimmoblie beendet sein, sodass die Verkäuferin die Immobilie mietfrei an die Erwerberin übergeben kann. Mit dem Eingang des Kaufpreises bei der Verkäuferin werden Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr und öffentlich-rechtliche Pflichten auf die Erwerberin übergehen. Bis zum Übergabetag wird die Verkäuferin die Immobilie ordnungsgemäß verwalten, instandhalten und versichern. Im Gegenzug stehen ihr die bis zum Übergabetag entstehenden Mietansprüche zu.

Die Erwerberin wird zur Absicherung etwaiger Gewährleistungsansprüche auf eigene Kosten eine sogenannte W&I-Versicherung abschließen, wonach der Versicherer das Gewährleistungsrisiko abdeckt. Hierdurch wird ermöglicht, dass die Haftung der Verkäuferin für etwaige Gewährleistungsansprüche auf einen symbolischen EUR begrenzt werden kann.

Die Erwerberin wird zudem die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer tragen. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten werden die Vertragsparteien Düsseldorf vereinbaren.

Auf Basis der obenstehenden Ausführungen empfiehlt die Fondsgeschäftsführung den Verkauf der Fondsimmoblie an den höchstbietenden Interessenten HIH für einen Kaufpreis i.H.v. 9.650.000 EUR. Der Beirat der Fondsgesellschaft befürwortet ebenfalls die Annahme des vorliegenden Kaufpreises von HIH, wie dem beiliegenden Bericht des Beirats zu entnehmen ist.

Wie zuvor dargestellt, ist mit dem Vollzug des Kaufvertrags erst im Frühjahr 2026 zu rechnen. Im Anschluss wird die Fondsgesellschaft final abgewickelt und gelöscht. Eine Auszahlung der Schlüssausschüttung ist daher voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026 zu erwarten.

Im Rahmen der Verhandlungen musste die Fondsgeschäftsführung feststellen, dass ein Vorratsbeschluss für den Verkauf der Fondsimmoblie zu einem Mindestverkaufspreis zukünftige Verhandlungen deutlich vereinfachen würde. Sollte eine Transaktion mit HIH wider Erwarten nicht zustande kommen, könnte die Fondsgeschäftsführung so flexibel mit weiteren Interessenten verhandeln. Als Mindestverkaufspreis erscheint der Marktwert gemäß Marktwertgutachten mit Stichtag 31.12.2023 i.H.v. 5,96 Mio. EUR als sachgerecht.

Auf Basis der obenstehenden Ausführungen empfiehlt die Fondsgeschäftsführung daher – sofern die Transaktion mit HIH nicht zustande kommen sollte – den Verkauf der Fondsimmoblie an den bestmöglichen Interessenten unter Beachtung eines Mindestverkaufspreis i.H.v. 5.960.000 EUR. Der Beirat der Fondsgesellschaft befürwortet ebenfalls das Vorgehen, wie dem beiliegenden Bericht des Beirats zu entnehmen ist.

Gemäß den Regelungen in § 16 Abs. 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages hat die Fondsgeschäftsführung uns beauftragt, den Gesellschafterbeschluss für den Verkauf der Fondsimmobilie im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Hierdurch besteht für jeden einzelnen Gesellschafter die Möglichkeit, seine Stimme unmittelbar abzugeben.

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

18. April 2025

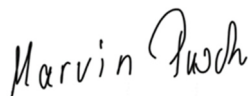
an uns zurückzusenden. Selbstverständlich können Sie uns den Stimmzettel auch gerne per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-445) oder E-Mail an anlegerbetreuung@ideenkapital.de zusenden. Das Abstimmungsergebnis werden wir Ihnen nach Auswertung der Stimmabgabe schriftlich mitteilen. Sofern Sie an dieser Beschlussfassung 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 dem vorliegenden Beschlussvorschlag zum Verkauf der Fondsimmobilie der Fondsgeschäftsführung zustimmen.

Über Ihre Beteiligung halten wir Sie weiterhin unterrichtet. Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. In diesem Fall vereinbaren Sie bitte auf unserer Homepage (www.ideenkapital.de) einen Rückruftermin.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Xiaowen Shi
Fondsbetreuer



i. A. Marvin Pusch
Fondsbetreuer

Anlagen

Bericht des Beirats vom 24.03.2025

IDEENKAPITAL PRORENDITA EINS Treuhand GmbH
IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
ULV 2024 in 2025
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender:
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXXX Musterstadt

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

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis zum 18. April 2025

Gesellschafterbeschlüsse für den Verkauf der Fondsimmobilie
Kundennummer: xxxxxxxx; Anzahl Ihrer Stimmen: xx von 22.125 Stimmen

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

	<u>Zustimmung</u>	<u>Ablehnung</u>	
Top 1	☐	☐	Die Gesellschafter stimmen dem mit der Beschlussvorlage vom 28.03.2025 beschriebenen endverhandelten Entwurf des Kaufvertrags zu. Die geschäftsführende Kommanditistin sowie die Komplementärin sollen alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um den Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages durch die IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG zu erreichen. Dabei sind im Rahmen des weiteren Prozesses erforderlich werdende oder zweckmäßig erscheinende Änderungen des Entwurfs zulässig, solange damit keine wesentlichen Änderungen zum Nachteil der Gesellschaften verbunden sind.
Top 2	☐	☐	Sofern die mit der Beschlussvorlage vom 28.03.2025 beschriebene Transaktion mit dem Kaufinteressenten HH nicht umgesetzt werden kann, werden die geschäftsführende Kommanditistin sowie die Komplementärin bevollmächtigt und beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, damit die Fondsimmobilie durch die Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG bestmöglich an einen anderen Kaufinteressenten veräußert wird. Dabei ist ein Mindestverkaufspreis i.H.v. 5.960.000 EUR zu erreichen. Die weiteren Vertragsbedingungen, die marktüblich sein müssen, bestimmen die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin nach pflichtgemäßem Ermessen.
Top 3	☐	☐	Die IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG und die IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG werden mit dem Ablauf des letzten Tages des Monats, in dem die Umschreibung des Eigentums an der Fondsimmobilie auf die Käuferin erfolgt, aufgelöst. Der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin wird die Weisung erteilt, auch im Rahmen der Gesellschafterversammlung der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Ort, Datum

Unterschrift des Gesellschafters

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

Düsseldorf, 24. März 2025

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gestaltete sich die Zusammenarbeit zwischen der Fondsgeschäftsführung und dem Beirat weiterhin äußerst konstruktiv. Die Beiratsmitglieder wurden über den Verkaufsprozess informiert. Insgesamt bewertet der Beirat die Aktivitäten der Fondsgeschäftsführung als professionell und von einem hohen Arbeitseinsatz geprägt.

Auf Basis der dem Beirat zur Verfügung stehenden Informationen befürwortet der Beirat die Annahme des vorliegenden Kaufvertrages mit der HIH Invest Real Estate GmbH über einen Kaufpreis i.H.v. 9.650.000 EUR. Zudem befürwortet der Beirat den Verkauf der Fondsimmoblie an einen bestmöglichen Interessenten zu einem Mindestverkaufspreis i.H.v. 5.960.000 EUR, sofern die Transaktion mit der HIH Invest Real Estate GmbH wider Erwarten nicht zustande kommen sollte.

Eine Nachvermietung der Fondsimmoblie war in der Vergangenheit nicht möglich. Die mit der Vermietung beauftragten Maklerfirmen stellten zunehmend fest, dass sich die Flächennachfrage der Unternehmen im Büromarkt, insbesondere seit der Corona-Pandemie mit Einführung von Homeoffice, deutlich reduziert hat. Der Fokus der Nachfrage liegt nunmehr auf kleineren Flächen und vermehrt in den großen Ballungszentren Frankfurt und Mannheim. Der letzte verbliebene Mieter AVL zieht zum 31.12.2025 aus, womit das Gebäude vollständig leerstehen wird. Aufgrund des Leerstandes würden die laufenden Unterhaltskosten der Liegenschaft in absehbarer Zeit die noch vorhandenen liquiden Mittel des Fonds aufzehren.

Daher erachtet der Beirat das derzeitige Vorgehen der Fondsgeschäftsführung, den geordneten Verkaufsprozess mit dem nun vorliegenden Höchstangebot abzuschließen, als zwingend geboten.



Dr. Karsten Schaudinn
Beiratsvorsitzender



Axel Deitermann
Beiratsmitglied



Robert Vohwinkel
Beiratsmitglied