

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

Telefax: 0211 13608 - 445
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de
Datum: 01.08.2024

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

Ihre Beteiligungsquote: XXXXX

Sehr geehrte 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 2022 im Umlaufverfahren
2. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Vermietungslage und den Verkaufsprozess
3. Jahresabschluss der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG per 31.12.2023
4. Jahresabschluss der IK Objekt Immobilienfonds GmbH & Co. KG per 31.12.2023 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerliche Werte 2023
5. Bericht des Beirats
6. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2023

1. Ergebnisprotokoll für den Gesellschafterbeschluss 2022 im Umlaufverfahren

Nachrichtlich zum schriftlichen Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2022 teilen wir Ihnen das Ergebnis wie folgt mit. Die Gesellschafter haben der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt. Das Abstimmungsergebnis entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Ergebnisprotokoll.

2. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Vermietungslage und den Verkaufsprozess

Vermietungslage

Wie aus den Geschäftsberichten der vergangenen Jahre bekannt, haben die Mieter die Mietverträge nach und nach gekündigt. Der Mieter Rebional ist zum 30.06.2022 und IQVIA zum 30.09.2023 ausgezogen.

Zum Berichtsstichtag per 31.12.2023 waren 47 % der Gesamtfläche an die Unternehmen AVL Deutschland und TE Connectivity vermietet. Der Mieter TE Connectivity lässt den Hauptmietvertrag zum 31.07.2024 auslaufen. Die Fondsgeschäftsführung befindet sich mit TE Connectivity derzeit in finalen Verhandlungen über eine unbefristete Anmietung der bisher bereits angemieteten Lagerflächen mit einer kurzen Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende (265 qm / Nettokaltmiete i.H.v. 22 TEUR p.a.). Der einzig verbleibende Büromieter AVL Deutschland hat das bestehende Mietverhältnis ebenfalls am 26.06.2024 ordentlich zum 31.12.2025 gekündigt. Nach aktuellem Stand wird das Gebäude ab dem 01.01.2026 keinen Mieter mehr haben und leerstehend sein.

Die in der Vergangenheit seitens der Fondsgeschäftsführung intensiv verfolgten Nachvermietungsbemühungen haben leider zu keinem Vermietungserfolg geführt. Die Mietgesuche der vergangenen Jahre haben sich auf Kleinstflächen beschränkt. Um eine kleinteiligere Vermietung anbieten zu können, wäre ein umfangreicher Umbau der Liegenschaft erforderlich. Die hierzu erforderliche Finanzierung kann Ihre Fondsgesellschaft nicht aufbringen, aufgrund nicht ausreichender eigener Liquidität und keines Finanzierungsinteresses von Banken.

Verkaufsprozess

Mit der letzten Beschlussfassung vom 16.11.2023 haben die Fondsanleger die Fondsgeschäftsführung mit der Initiierung von Verkaufsaktivitäten über die einzige Fondsimmobilie beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem Immobilienspezialisten Ernst & Young Real Estate GmbH (EY) wurde daraufhin ein strukturierter Verkaufsprozesses initiiert. Über den Verkaufsprozess werden wir Sie zu gegebener Zeit in einem gesonderten Schreiben informieren.

3. Jahresabschluss der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG per 31.12.2022

Der Jahresabschluss der Objektgesellschaft zum 31.12.2023 weist einen Jahresüberschuss von rd. 681 TEUR aus (Vorjahr: -12,7 Mio. EUR). Die Mieterlöse verbleiben Vergleich zum Vorjahr aufgrund der durchgeführten Indexierungen auf einem konstanten Niveau i.H.v. 1.779 TEUR trotz Auszugs des Mieters IQVIA zum 30.09.2023. Die Zinserträge sind wegen eines erhöhten Festgeldzins auf 161 TEUR angestiegen. Der Sondereffekt aus dem Jahr 2022 bestehend aus der außerordentlichen Abschreibung auf den Gebäudewert entfällt im Jahr 2023, sodass die lineare Abschreibung nunmehr 263 TEUR beträgt.

4. Jahresabschluss der IK Objekt Immobilienfonds GmbH & Co. KG per 31.12.2022 inkl. Bericht des Steuerberaters und steuerliche Werte 2022

Der Jahresabschluss der Fondsgesellschaft zum 31.12.2023 weist einen Jahresüberschuss von 491 TEUR aus (Vorjahr: -12,8 Mio. EUR). Ausschlaggebend für die Erwirtschaftung des Jahresüberschusses sind insbesondere die Erträge aus der Beteiligung an der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG, welche sich von -12,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 681 TEUR erhöht haben. Das Eigenkapital Ihrer Fondsgesellschaft beträgt infolgedessen 5,8 Mio. EUR per 31.12.2023. Den Bericht des Steuerberaters, das steuerliche Ergebnis sowie der erbschafts- und schenkungssteuerliche Wert per 31. Dezember 2023 finden Sie im Anhang.

5. Bericht des Beirates

Den Bericht des Beirates zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 und die Stellungnahme zur aktuellen Geschäftsentwicklung entnehmen Sie bitte den Anlagen zu diesem Schreiben.

6. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2023 und Beauftragung der Geschäftsführung zur Initiierung eines Verkaufsprozesses

Gemäß den Regelungen in § 16 Abs. 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages hat die Fondsgeschäftsführung uns beauftragt, die Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023 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

30. September 2024

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 Treuhand-kommanditistin 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. In diesem Fall vereinbaren Sie bitte auf unserer Homepage (www.ideenkapital.de) einen Rückruftermin.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer



i. A. Carsten von Jeger
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2022
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023
- Bericht des Beirats für das Geschäftsjahr 2023
- IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2023
- IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH Co. KG: Bilanz und GuV zum 31.12.2023
- IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH Co. KG: Bericht des Steuerberaters 2023
- Steuerliche Werte 2023 zu Ihrer Information

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren für das Geschäftsjahr 2022

Das Abstimmungsergebnis kommt gemäß § 16 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags mit einer einfachen 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 2022 gemäß § 16 Abs. 1 (a) des Gesellschaftsvertrags.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit einem Jahresfehlbetrag von 12.841.949,25 EUR wird festgestellt. Der Jahresfehlbetrag soll in das Geschäftsjahr 2022 vorgetragen werden.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	92,91	7,09

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 2022 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	90,20	9,80

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 2022 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	89,97	10,03

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 2022 Entlastung zu erteilen.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	90,20	9,80

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 2022 Entlastung erteilt.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	76,61	23,39

6. Weisung an die Geschäftsführung der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG zur Initiierung von Verkaufsaktivitäten

Beauftragung der Geschäftsführung gem. § 8 des Gesellschaftsvertrags der IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG sowie § 7 des Gesellschaftsvertrags der IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG, Verkaufsverhandlungen zu führen und den Anlegern einen endverhandelten Kaufvertrag zur Abstimmung im Umlaufverfahren vorzulegen.

	Zustimmung	Ablehnung
in %	93,32	6,68

IDEENKAPITAL PRORENDITA EINS Treuhand GmbH
IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
ULV 2023 in 2024
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 30. September 2024

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2023

Kundennummer: XXXXXXXXXX; Anzahl Ihrer Stimmen: XX von 22.125 Stimmen

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 2023 gemäß § 16 Abs. 1 (a) des Gesellschaftsvertrages Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit einem Jahresüberschuss von 491.450,11 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss soll in das Geschäftsjahr 2024 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 2023 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 2023 Entlastung erteilt.

Absender:

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXXX Musterstadt

Kundennummer:XXXXXXXXXX

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 2023 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 2023 Entlastung erteilt.

Ort, Datum

Unterschrift des Gesellschafters

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2023

IK Objekt Bensheim Immobilienfonds 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, Steuerberater PartGmbH, Wuppertal, erstellt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 491.450,11 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag in Höhe von 12.841.949,25 EUR) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2023 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die in 2023 abgegebene Steuererklärung 2022 ist seitens des Finanzamts am 26.03.2024 erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2023 werden wir die **Steuererklärung 2023** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende Oktober 2023 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 2023 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 165.506,12 (Vorjahr: EUR -31.075,52).

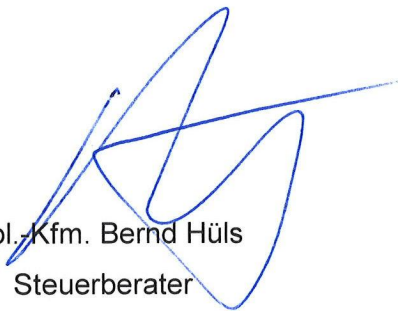
Differenzen aus der Abweichung zwischen dem handelsrechtlichen und dem steuerlichen Ergebnis der Objektgesellschaft Bensheim GmbH & 2o. KG wurden berücksichtigt.

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 17. Juli 2024



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls
Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbB

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom
1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

**IK Objekt Bensheim Immobilienfonds GmbH & Co. KG
Düsseldorf**

	2023 Euro	2022 Euro
1. sonstige betriebliche Erträge	9.472,91	9.565,81
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	127.656,02	84.473,58
3. Erträge aus Beteiligungen	681.370,48	12.692.871,22-
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>71.737,26</u>	<u>74.170,26</u>
5. Ergebnis nach Steuern	<u>491.450,11</u>	<u>12.841.949,25-</u>
6. Jahresüberschuss	491.450,11	12.841.949,25-
7. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	12.841.949,25
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>491.450,11</u>	<u>0,00</u>
9. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom
1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

IK Objektgesellschaft Bensheim GmbH & Co. KG
Düsseldorf

	2023 Euro	2022 Euro
1. Umsatzerlöse	1.778.995,70	1.781.739,16
2. sonstige betriebliche Erträge	1.827,31	14.552,35
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	858.697,38	785.594,46
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	262.835,00	13.564.094,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	38.386,98	53.370,36
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.639,81	14.916,89
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>258,12</u>	<u>105,96</u>
8. Ergebnis nach Steuern	782.285,34	12.591.956,38-
9. sonstige Steuern	<u>100.914,86</u>	<u>100.914,84</u>
10. Jahresüberschuss	<u><u>681.370,48</u></u>	<u><u>12.692.871,22-</u></u>

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

Düsseldorf, 01. August 2024

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 am 26.05.2023, auf einer außerordentlichen Sitzung am 06.11.2023 sowie am 01.08.2024 über die aktuellen Entwicklungen informiert.

Insgesamt bewertet der Beirat die Aktivitäten der Fondsgeschäftsführung als professionell und von einem hohen Arbeitseinsatz geprägt. Wie der Geschäftsbericht darstellt, wurde der Verkauf der Fondsimmoblie initiiert. Über den Stand der Angebotseinholung zum Verkauf der Immobilie wurde der Beirat informiert. Die Fondsgeschäftsführung wird die Anleger gesondert anschreiben, sofern es relevante Informationen dazu gibt.

Der Mieter AVL hat das bestehende Mietverhältnis ordentlich zum 31.12.2025 gekündigt. Damit wird die Immobilie nach aktuellem Stand zum 01.01.2026 leer stehen. Mit dem Mieter TE Connectivity befindet sich die Fondsgeschäftsführung derzeit in finalen Verhandlungen über eine weitere unbefristete Anmietung der Lagerflächen mit einer kurzen Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende (265 qm / NKM i.H.v. 22 TEUR p.a.). Darüber hinaus hat AVL grundsätzliches Interesse bekundet, weiterhin Flächen in geringerem Umfang über den 31.12.2025 hinaus anzumieten.

Der Beirat hat Einsicht in den Jahresabschluss zum 31.12.2023 genommen, der von der Fondsgeschäftsführung aufgestellt wurde. Der Jahresabschluss mit einem Jahresgewinn von 491 TEUR (+ 13.333 TEUR im Vergleich zum Vorjahr 2022) wurde vom Beirat genehmigt.

Aufgrund des ausbleibenden Vermietungserfolgs und keiner Möglichkeit zur Prolongation des am 31.12.2023 vollständig zurückgeführten Bankdarlehens erachtet der Beirat das derzeitige Vorgehen der Fondsgeschäftsführung, den geordneten Verkaufsprozess fortzusetzen, als weiterhin zwingend erforderlich.



Dr. Karsten Schaudinn
Beiratsvorsitzender



Axel Deitermann
Beiratsmitglied



Robert Vohwinkel
Beiratsmitglied