

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

14. Oktober 2021

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG — Validia IMMAC

Ihre Anteilsnummer: XX
Ihre Kundennummer: XXXXXXXXXX

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 2020 informieren. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Schreiben alle wesentlichen Informationen zu Ihrer Beteiligung enthält und eine gesonderte Geschäftsberichtsbrochure nicht versendet wird.

1. Ergebnisprotokoll des Umlaufverfahrens für das Geschäftsjahr 2019

Nachrichtlich zur Beschlussfassung des Geschäftsjahres 2019 im Umlaufverfahren erhalten Sie beiliegend das Abstimmungsergebnis. Die Gesellschafter haben der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

2. Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 und steuerliche Werte 2020

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 604 TEUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg des Ergebnisses um rd. 7 % bedeutet. Ursächlich hierfür sind die gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, unter anderem durch den Wegfall der Kosten für die Jahresabschluss-Prüfung. Des Weiteren sind im Jahr 2020 deutlich geringere Kosten für Instandsetzungen und geringere Finanzierungskosten durch die Tilgung der Fremdmittel angefallen.

Die Mitteilung über Ihre steuerlichen Werte sowie den Bericht des Steuerberaters für das Jahr 2020 erhalten Sie diesem Schreiben beigefügt.

3. Bericht der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung

Mieter

Das Objekt ist bis zum 30. September 2032 vollständig an die Curanum AG verpachtet. Der Vertrag ist mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren ausgestattet. Die Pächterin trägt sämtliche Neben-, Betriebs- und die Instandhaltungskosten innerhalb des Gebäudes. Am 01.01.2019 erhöhte sich die jährliche Miete um 46 TEUR p.a. auf 1.002 TEUR p.a. aufgrund der im Mietvertrag geregelten Mietanpassungen basierend auf dem Verbraucherpreisindex. Die Miete wird stets in voller Höhe gezahlt.

Die Curanum AG ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der französischen Korian SA. Die Korian Gruppe war 2020 der größte Pflegeheimbetreiber in Deutschland, gemessen an der Anzahl der Pflegeplätze. Sie verfügt konzernweit über 88.651 Betten in Frankreich, Deutschland, Italien und Belgien sowie seit 2019 auch in Spanien und den Niederlanden. Auf den deutschen Markt entfallen rd. 30.186 Betten.

Der Umsatz der Korian SA stieg im Jahr 2020 auf rd. 3.874 Mio. EUR. Das operative Ergebnis (EBITDA) belief sich auf 861 Mio. EUR, sodass die gesamte Korian-Gruppe weiterhin als solventer Mieter klassifiziert werden kann.

Quelle: 2020 Annual Results der Korian SA

Ausblick

Das im September 2022 auslaufende Darlehen bei der ERGO Lebensversicherung wurde frühzeitig um neun weitere Jahre zu verbesserten Konditionen (Zinssatz 1,24 % p.a.) prolongiert. Aufgrund des deutlich reduzierten Zinssatzes ergibt sich ab dem Jahr 2023 eine jährliche Zinsersparnis in Höhe von rund 70 TEUR. p.a.

4. Gesellschafterbeschlüsse 2020 im Umlaufverfahren

Die Fondsgeschäftsführung hat uns beauftragt, die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Hierdurch besteht für jeden einzelnen Gesellschafter die Möglichkeit, seine Stimme unmittelbar abzugeben.

Anders als bei den übrigen Beschlussvorlagen bedarf die Änderung des Gesellschaftsvertrages einer Dreiviertelmehrheit der Stimmen gemäß. § 16 Abs. 4 GV i.V.m. § 16 Abs. 1 lit. e GV.

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 oder einem Faxempfangsbericht 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

12. November 2021

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.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 im Jahr 2021

Vorbehaltlich der Beschlussfassung über die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 wird Ihre Fondsgesellschaft ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 684.900 EUR bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital der Gesellschaft auszahlen. Die Ausschüttungsquote steigt damit auf insgesamt 76 % des ursprünglich investierten Kapitals.

Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage	XXXXX EUR
Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2020	XXXXX %
Ihr Ausschüttungsbetrag	XXXXX EUR

Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich bis Ende November 2021 im einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum mittels einer SEPA Überweisung. Uns liegen die folgenden genannten Bankverbindungsdaten für Sie vor.

Bitte prüfen Sie diese Angaben sehr sorgfältig und teilen Sie uns etwaige Änderungen bis spätestens zum 12. November 2021 schriftlich, per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-825) oder per E-Mail an anlegerbetreuung@ideenkapital.de mit.

Sollte bis zu dem genannten Datum keine schriftliche Änderungsmitteilung bei uns eingegangen sein, so werden wir den o.g. Ausschüttungsbetrag auf die folgende Bankverbindung anweisen:

Ihre Bankverbindung	XXXXX
IBAN	XXXXX
BIC / SWIFT	XXXXX
Kontoinhaber	XXXXX

Bei dieser Gelegenheit bitten wir Sie, die von uns gespeicherten Daten auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Sollten sich Änderungen Ihrer Daten ergeben haben, bitten wir Sie, uns das Formular aktualisiert zurückzusenden.

Über Ihre Beteiligung halten wir Sie weiterhin unterrichtet. Bei Fragen stehen wir Ihnen werktags in der Zeit von 9:00 bis 12:00 Uhr unter der Rufnummer +49 (0)211/136 08-300 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH



i. A. Gabriel Kramer
Fondsbetreuer



i. A. Maximilian Fliege
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2019
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2020
- Bilanz und GuV zum 31.12.2020
- Abfrage der Stammdaten
- Steuerliches Ergebnis 2020
- Bericht des Steuerberaters 2020

IDEENKAPITAL Validia Immac

Ergebnisprotokoll für das schriftliche Umlaufverfahren 2019

1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 gemäß §16 Abs (1a) des Gesellschaftsvertrags

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100,00%	0,00%

2. Entlastung der Komplementärin der IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, gemäß §16 Abs. 1 b) des Gesellschaftsvertrags

	Zustimmung	Ablehnung
in %	99,74 %	0,26 %

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

	Zustimmung	Ablehnung
in %	99,74 %	0,26 %

4. Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2019 gemäß §16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100,00 %	0,00 %

5. Änderung des Geschäftsvertrages, Streichung der Prüfungspflicht des Jahresabschlusses, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100,00 %	0,00 %

per Fax an **+49 (0)211/136 08-825**
oder E-Mail an **anlegerbetreuung@ideenkapital.de**

Absender:
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH
Validia Immac | ULV 2020
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 12. November 2021

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2020

Anteilsnummer: XX

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 2020 gemäß § 16 Abs. 1 a) des Gesellschaftsvertrags Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit einem Jahresüberschuss von 604.859,59 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird als Gewinn ins Geschäftsjahr 2021 vorgetragen.
Top 2	☐	☐	Entlastung der Komplementärin, der IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 b) des Gesellschaftsvertrags Der Komplementärin, der IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 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 abgelaufene Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2020 gemäß § 16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags Für das Geschäftsjahr 2020 wird eine Ausschüttung von 12,0 % bezogen auf das Kommanditkapital im Jahr 2021 beschlossen.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Gesellschafters/in

Anteilsnummer: XX

Aktualisierung meiner Daten

Telefon:

0211 / 13608-300

Fax:

0211 / 13608445

E-Mail:

anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum:

29.07.2025

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH

- Mitteilung Stammdaten -

Berliner Allee 27-29

40212 Düsseldorf

Absender:

Herr

Max Mustermann

Musterweg XXX

XXXXXX Musterstadt

Validia Immac

Anteilsnummer: XX

Kundennummer: XXXXXXXXXX

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

Datum

Unterschrift

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2020

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2020 bis 31.12.2020

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner, Steuerberater Wuppertal, erstellt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 604.859,59 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von 563.508,56 EUR) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2020 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2020 eingereichte **Steuererklärung 2019** ist seitens des Finanzamts am 15.01.2021 erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2020 werden wir die **Steuererklärung 2020** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende Juni 2021 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 2020 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 555.929,58 (Vorjahr: EUR 573.099,57).

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 2004 bis 2008 und wurde in 2011 abgeschlossen.

Wuppertal, den 9. März 2021



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls

Steuerberater

Seibel Hüls Partner

BILANZ zum 31. Dezember 2020

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Düsseldorf

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Kapitalanteile Kommanditisten		
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.111.723,00	5.263.718,00	B. Rückstellungen		3.307.043,45
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	1,00	1. sonstige Rückstellungen	55.082,15	
			C. Verbindlichkeiten		66.586,97
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,64	
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.360.947,00	33.564,05
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. sonstige Verbindlichkeiten	37.604,16	3.667.201,27
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83.507,64	79.644,86		3.398.552,80	37.604,16
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.131.992,13	1.643.521,82			3.738.369,48
C. Nicht durch Vermögensin- lagen gedeckte Entnahmen					
Kommanditisten	171.844,74	125.114,22			
	6.499.068,51	7.111.999,90		6.499.068,51	7.111.999,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Düsseldorf

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	1.002.091,68	1.002.091,68
2. sonstige betriebliche Erträge	1.254,00	1.070,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	151.995,00	151.995,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	101.495,44	130.351,21
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>144.995,65</u>	<u>157.306,91</u>
6. Ergebnis nach Steuern	<u>604.859,59</u>	<u>563.508,56</u>
7. Jahresüberschuss	604.859,59	563.508,56
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>604.859,59</u>	<u>563.508,56</u>
9. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>