

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH, Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf

Herr  
Max Mustermann  
Musterweg XXX  
XXXXX Musterstadt

Fonds: K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC  
Renditefonds GmbH & Co. KG  
Kundennummer: XXXXXXXX

Telefon: 0211 13608 - 300  
Telefax: 0211 13608 - 825  
E-Mail: [anlegerbetreuung@ideenkapital.de](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de)

Datum: 29.07.2025

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

Ihre Kundennummer: XXXXXXXX

Ihre Beteiligungsquote: XXXXX

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 2021 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 2020**

Nachrichtlich zur Beschlussfassung des Geschäftsjahres 2020 im Umlaufverfahren erhalten Sie beiliegend das Abstimmungsergebnis. Die Gesellschafter haben der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

### **2. Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 und steuerliche Werte 2021**

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 590 TEUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang des Ergebnisses um rd. 2,5 % bedeutet. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie höhere Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen (9 TEUR). Dagegen hat sich der Zinsaufwand durch den höheren Tilgungsanteil im Annuitätendarlehen verringert.

Die Mitteilung über Ihre steuerlichen Werte sowie den Bericht des Steuerberaters für das Jahr 2021 erhalten Sie diesem Schreiben beigelegt.

### **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. Eine Mieterhöhung aufgrund der im Mietvertrag geregelten Mietanpassung fand im Jahr 2021 nicht statt. Die Mieteinnahmen beliefen sich im Jahr 2021 auf 1.002 TEUR. Die Miete wird stets in voller Höhe gezahlt.

Die Curanum AG ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der französischen Korian SA. Die Korian Gruppe war 2021 der größte Pflegeheimbetreiber in Deutschland, gemessen an der Anzahl der Pflegeplätze. Sie verfügt konzernweit über 88.300 Betten in Frankreich, Deutschland, Italien und Belgien sowie seit 2019 auch in Spanien und den Niederlanden. Auf den deutschen Markt entfallen fast 30.000 Betten.

Der Umsatz der Korian SA stieg im Jahr 2021 auf rd. 4.311 Mio. EUR. Das operative Ergebnis (EBITDA) belief sich auf 597 Mio. EUR, sodass die gesamte Korian-Gruppe weiterhin als solventer Mieter klassifiziert werden kann.

*Quelle: 2021 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.

Des Weiteren wurde aufgrund der im Mietvertrag geregelten Mietanpassung durch die Änderung des Verbraucherpreisindexes die Miete ab dem Monat März 2022 auf eine Jahresmiete von 1.049 TEUR erhöht.

### **4. Gesellschafterbeschlüsse 2021 im Umlaufverfahren**

Die Fondsgeschäftsführung hat uns beauftragt, die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 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

**09. August 2022**

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](mailto: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 2021 im Jahr 2022**

Vorbehaltlich der Beschlussfassung über die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 wird Ihre Fondsgesellschaft ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 678.900 EUR bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital der Gesellschaft auszahlen. Die Ausschüttungsquote steigt damit auf insgesamt 88 % des ursprünglich investierten Kapitals.

Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Ihre Kapitaleinlage                          | XXXXX EUR        |
| Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2021 | XXXXX %          |
| <b>Ihr Ausschüttungsbetrag</b>               | <b>XXXXX EUR</b> |

Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich bis Ende August 2022 im einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum mittels einer SEPA Überweisung. Uns liegen die umseitigen Bankverbindungsdaten für Sie vor:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Ihre Bankverbindung | XXXXX           |
| <b>IBAN</b>         | <b>XXXXX</b>    |
| <b>BIC / SWIFT</b>  | <b>XXXXX</b>    |
| Kontoinhaber        | Max, Mustermann |

**Bitte prüfen Sie diese Angaben sehr sorgfältig und teilen Sie uns etwaige Änderungen bis spätestens zum 09. August 2022 schriftlich, per Fax (Nr. +49 (0)211/136 08-825) oder per E-Mail an [anlegerbetreuung@ideenkapital.de](mailto:anlegerbetreuung@ideenkapital.de) mit.**

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

Bei dieser Gelegenheit bitten wir Sie, die von uns gespeicherten Daten auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen (siehe beigefügtes Stammdatenblatt). 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. Dustin Spiecker  
Fondsbetreuer



i. A. Gabriel Kramer  
Fondsbetreuer

#### Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2020
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021
- Bilanz und GuV zum 31.12.2021
- Abfrage der Stammdaten
- Steuerliches Ergebnis 2021
- Bericht des Steuerberaters 2021

## IDEENKAPITAL Validia Immac

### Ergebnisprotokoll für das schriftliche Umlaufverfahren 2020 in 2021

1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 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 % | 100,00 %   | 0,00 %    |

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

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

4. Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2020 gemäß §16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags

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

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH  
**Validia Immac | ULV 2021**  
Berliner Allee 27-29  
40212 Düsseldorf

Absender:  
Herr  
Max Mustermann  
Musterweg XXX  
XXXXX Musterstadt

**Validia Immac**  
Anteilsnummer: XXXXX  
Kundennummer: XXXXXXXXX

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

**Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 09. August 2022**

**Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2021**

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

|              | <b>Zustimmung</b>        | <b>Ablehnung</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 1</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 gemäß § 16 Abs. 1 a) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit einem Jahresüberschuss von 589.774,46 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird als Gewinn ins Geschäftsjahr 2022 vorgetragen.                      |
| <b>Top 2</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Entlastung der Komplementärin, der IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 b) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der Komplementärin, der IK Pflegezentrum Uelzen Verwaltungs GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.             |
| <b>Top 3</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, gemäß § 16 Abs. 1 b) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Der geschäftsführenden Kommanditistin, der IK FE Fonds Management GmbH, ihren Geschäftsführern und Prokuristen wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt. |
| <b>Top 4</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2021 gemäß § 16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags</b><br>Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine Ausschüttung von 12,0 % bezogen auf das Kommanditkapital im Jahr 2021 beschlossen.                                                                      |

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Gesellschafters/in  
Anteilsnummer: XX

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 |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| Kontoinhaber                    |                                                           | Kontoinhaber  |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| IBAN                            |                                                           | IBAN          |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| BIC/SWIFT                       |                                                           | BIC/SWIFT     |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| Steuernummer                    |                                                           | Steuernummer  |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| Steuer-ID                       |                                                           | Steuer-ID     |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |

| Bei der Ideenkapital hinterlegt | Aktuell                                                   | Neue Daten    |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Telefonnummer                   |                                                           | Telefonnummer |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |
| E-Mail                          |                                                           | E-Mail        |
|                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |               |

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

# Bericht des Steuerberaters

## Bericht des Steuerberaters für 2021

### K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds 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 589.774,46 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von 604.859,59 EUR ) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2021 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

#### 2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2021 eingereichte **Steuererklärung 2020** ist seitens des Finanzamts am 5. April 2022 erlassen worden.

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

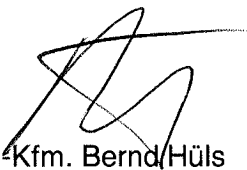
Für das Jahr 2021 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 491.115,35 (Vorjahr: EUR 555.929,58).

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 22. Juni 2022



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls

Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbB

[illegible]

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

|                                                                                                   | 2021<br>EUR       | 2020<br>EUR       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                   | 1.002.091,68      | 1.002.091,68      |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                                                  | 10,91             | 1.254,00          |
| 3. Abschreibungen<br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen | 151.995,00        | 151.995,00        |
| 4. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                             | 128.164,39        | 101.495,44        |
| 5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                               | <u>132.168,74</u> | <u>144.995,65</u> |
| <b>6. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                   | <u>589.774,46</u> | <u>604.859,59</u> |
| <b>7. Jahresüberschuss</b>                                                                        | 589.774,46        | 604.859,59        |
| 8. Gutschrift auf Kapitalkonten                                                                   | <u>589.774,46</u> | <u>604.859,59</u> |
| <b>9. Bilanzgewinn</b>                                                                            | <u>0,00</u>       | <u>0,00</u>       |