

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

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

Fonds: Validia Immac
Kundennummer: xxxxxxxxx

Telefon: 0211 13608 - 300
Telefax: 0211 13608 - 825
E-Mail: anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum: 28.04.2023

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

Ihre Kundennummer: xxxxxxxxx

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 2022 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 2021

Nachrichtlich zur Beschlussfassung des Geschäftsjahres 2021 im Umlaufverfahren erhalten Sie beiliegend das Abstimmungsergebnis. Die Gesellschafter haben der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

2. Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 und steuerliche Werte 2022

Beigefügt übersenden wir Ihnen die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022. Für das Berichtsjahr weist die Fondsgesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 705 TEUR aus, was im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um rd. 19,5 % darstellt. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Indexierung des Pachtzinses auf Basis des gestiegenen Verbrauchpreisindeks. Die monatliche Miete hat sich im Laufe des Jahres um 9,4% erhöht. Die Gesamtmieteinnahmen beliefen sich im Jahr 2022 auf 1.061 TEUR. Gleichzeitig hat sich der Zinsaufwand durch den höheren Tilgungsanteil bei dem Annuitätendarlehen verringert. Die Mitteilung über Ihre steuerlichen Werte sowie den Bericht des Steuerberaters für das Jahr 2022 erhalten Sie diesem Schreiben als Anlage 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.

Die Curanum AG ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der französischen Korian SA. Die Korian Gruppe war 2022 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 2022 auf rd. 4.438,3 Mio. EUR (+7,3% ggü. Vorjahr). Die Korian-Gruppe kann weiterhin als solventer Mieter klassifiziert werden. Die Miete wird stets in voller Höhe gezahlt.

Quelle: Jahresabschluss 2022 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 2022 im Umlaufverfahren

Die Fondsgeschäftsführung hat uns beauftragt, die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 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

26. Mai 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.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 im Jahr 2023

Vorbehaltlich der Beschlussfassung über die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 wird Ihre Fondsgesellschaft ausschüttungsfähige Barmittel in Höhe von 678.900 EUR bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital der Gesellschaft auszahlen.

Der auf Ihren Anteil entfallende Auszahlungsbetrag ergibt sich wie folgt:

Ihre Kapitaleinlage	XXXXX EUR
Ausschüttungshöhe für das Geschäftsjahr 2022	XXXXX %
Ihr Ausschüttungsbetrag	XXXXX EUR

Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich bis Ende Juni 2023 im einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum mittels einer SEPA Überweisung. Uns liegen die umseitigen Bankverbindungsdaten für Sie vor:

Ihre Bankverbindung	XXXXX
IBAN	XXXXX
BIC / SWIFT	XXXXX
Kontoinhaber	Max, Mustermann

Bitte prüfen Sie diese Angaben sehr sorgfältig und teilen Sie uns etwaige Änderungen bis spätestens zum 26. Mai 2023 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, 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 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH



i. A. Dustin Spiecker
Fondsbetreuer



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer

Anlagen

- Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung 2021
- Stimmzettel der Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2022
- Bilanz und GuV zum 31.12.2022
- Abfrage der Stammdaten
- Steuerliches Ergebnis 2022
- Bericht des Steuerberaters 2022

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH
Validia Immac | ULV 2022
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender:
Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

Validia Immac
Anteilsnummer: XX
Kundennummer: XXXXXXXXXX

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

Achtung Terminsache: Rückmeldung bitte bis 26. Mai 2023

Gesellschafterbeschlüsse für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 gemäß § 16 Abs. 1 a) des Gesellschaftsvertrags Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit einem Jahresüberschuss von 705.252,58 EUR wird festgestellt. Der Jahresüberschuss wird als Gewinn ins Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022 Entlastung erteilt.
Top 4	☐	☐	Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2022 gemäß § 16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags Für das Geschäftsjahr 2022 wird eine Ausschüttung von 12,0 % bezogen auf das Kommanditkapital im Jahr 2022 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
	☐ 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

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

Ergebnisprotokoll des Gesellschafterbeschlusses des Geschäftsjahres 2022

1. **Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemäß § 16 Abs. 1 a) des Gesellschaftsvertrags**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

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

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

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

Zustimmung	Ablehnung
99,33 %	0,67 %

4. **Beschluss über Entnahmen (Ausschüttungen) für das Geschäftsjahr 2022 gemäß § 16 Abs. 1 g) des Gesellschaftsvertrags**

Zustimmung	Ablehnung
100,00 %	0,00 %

Bericht des Steuerberaters

Bericht des Steuerberaters für 2022

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

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2022 bis 31.12.2022

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch die Kanzlei Seibel Hüls Partner, Steuerberater Wuppertal, erstellt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 705.252,58 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von 589.774,46 EUR) aus.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss 2022 wird auf die Gesellschafterkapitalkonten verteilt.

2. Steuererklärungen

Der Feststellungsbescheid für die im Kalenderjahr 2022 eingereichte **Steuererklärung 2021** ist seitens des Finanzamts noch nicht erlassen worden.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2022 werden wir die **Steuererklärung 2022** der Gesellschaft voraussichtlich bis Ende August 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 2022 beläuft sich das vorläufige steuerliche Ergebnis vor Berücksichtigung von Sonderwerbungskosten und Gewinnen bzw. Verlusten aus Ergänzungsrechnungen einzelner Gesellschafter auf EUR 698.220,60 (Vorjahr: EUR 491.115,35).

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 4. Februar 2023



Dipl.-Kfm. Bernd Hüls
Steuerberater

Seibel Hüls Partner PartGmbB

AKTIVA		PASSIVA		
	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				2.898.531,93
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.807.733,00	4.959.728,00		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.00	1.00		
		4.807.734,00		56.424,68
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3.041.865,82
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		91.358,16	83.507,64	37.604,16
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		654.045,54	804.554,67	3.079.469,98
C. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Entnahmen Kommanditisten				
		182.839,02	186.635,28	
		5.735.976,72	6.034.426,59	6.034.426,59

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

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	1.061.093,83	1.002.091,68
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	10,91
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	151.995,00	151.995,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	104.836,20	128.164,39
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>99.010,05</u>	<u>132.168,74</u>
6. Ergebnis nach Steuern	<u>705.252,58</u>	<u>589.774,46</u>
7. Jahresüberschuss	705.252,58	589.774,46
8. Gutschrift auf Kapitalkonten	<u>705.252,58</u>	<u>589.774,46</u>
9. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>