

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

27. Januar 2025

IKFE Properties I AG Zürich – Validia Schweiz I

Einladung zur Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024

Sehr geehrter Herr Mustermann,

gerne möchten wir Sie zunächst über die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung Ihrer Fondsbeteiligung informieren.

Im Jahr 2024 wurde die vollständige Sanierung des Daches initiiert. Im Rahmen einer Instandsetzung eines verstopften Dachablaufs wurde eine Zustandsanalyse des Daches durchgeführt, welche ergab, dass die komplette Dämmung durchnässt und ein Wassereintritt ins Objekt nicht auszuschließen war. Eine Dachsanierung war daher für den Werterhalt der bestehenden Liegenschaft unerlässlich. Zu diesem Zweck wurde der Dachdeckerbetrieb Preisig AG, nach einer umfangreichen Ausschreibung, mit der Dachsanierung beauftragt. Mit dem Abschluss der Dachsanierung ist im ersten Halbjahr 2025 zu rechnen. Insgesamt wird mit der Dachsanierung eine Investition in die Gebäudesubstanz in Höhe von 560 TCHF getätigt. Die Investitionen werden ergebnisneutral mit der in der Vergangenheit gebildeten Sanierungsrückstellung verrechnet. Diese Ergebnisneutralität führt dazu, dass die Gesellschaft über ausreichenden Bilanzgewinn verfügt, um weiterhin überdurchschnittliche Dividenden ausschütten zu können.

Der Verwaltungsrat des Fonds schlägt **die Ausschüttung einer Bruttodividende i.H.v. 1,137 Mio. CHF vor, was einer Zahlung von 10% auf Ihr Aktienkapital entspricht. Damit erzielt der Fonds das fünfte Jahr in Folge eine Ausschüttungsquote von 10%.** Sofern die Generalversammlung dem Ausschüttungsvorschlag zustimmt, wird die Auszahlung anschließend kurzfristig erfolgen.

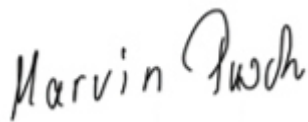
Mit diesem Schreiben übersenden wir Ihnen zusätzlich die Einladung zur Generalversammlung der IKFE Properties I AG, Zürich, für das Geschäftsjahr 2024 und den entsprechenden Geschäftsbericht.

Sofern Sie beabsichtigen, persönlich an der Generalversammlung am Dienstag, den 11. März 2025 um 12:30 Uhr in Zürich teilzunehmen bzw. einen ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreter, bei dem es sich um einen Mitaktionär handeln muss, zu entsenden, teilen Sie uns dies bitte vorab schriftlich mittels beiliegender Zutrittskarte bis möglichst zum Montag, den 24. Februar 2025 mit.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IDEENKAPITAL Investment GmbH



i. A. Marvin Pusch
Fondsbetreuer



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer

Anlagen:

- Zutrittskarte 22. ordentliche Generalversammlung der IKFE Properties I AG inkl. Vollmacht
- Traktanden der 22. ordentliche Generalversammlung
- Geschäftsbericht für Geschäftsjahr 2024
- Dividendenbescheid der Dividende für das Geschäftsjahr 2023, ausgeschüttet im Jahr 2024
- Ergebnisprotokoll der 21. ordentlichen Generalversammlung vom 06.03.2024
- Abfrage Stammdaten

Rückmeldeblatt – Rückmeldung möglichst bis zum 24.02.2025

Ideenkapital Investment GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

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

ZUTRIITTSKARTE

für die
22. ordentliche Generalversammlung der Aktionäre der

IKFE Properties I AG, Zürich

Aktionär: XXXXX

Datum: Dienstag, 11. März 2025, 12:30 Uhr

Ort: FELUR Swiss Treuhand AG
Sihlamsstraße 5, CH-8001 Zürich

Beteiligungsquote: xxxx

Ich erkläre hiermit,

- ☐ dass ich an der 22. ordentlichen Generalversammlung am 11. März 2025 um 12:30 Uhr in Zürich persönlich teilnehmen werde.
- ☐ dass ich an der 22. ordentlichen Generalversammlung am 11. März 2025 um 12:30 Uhr in Zürich nicht persönlich teilnehmen werde und bevollmächtige
- ☐ niemanden
- ☐ die Ideenkapital vertreten durch Ihren Mitaktionär IK Premium Fonds GmbH & Co. KG
- ☐ Ihren Mitaktionär

Name

Anschrift

Dem oben bezeichneten Vertreter erteile ich zu diesem Zweck Vollmacht für alle oben vermerkten Aktien. Es ist mir bekannt, dass ich mich gemäß Bestimmungen in den Statuten nur durch einen anderen Aktionär der IKFE Properties I AG vertreten lassen kann.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

Aktualisierung meiner Daten

Fax:

0211 / 13608445

E-Mail:

anlegerbetreuung@ideenkapital.de

Datum:

27.01.2025

IDENNKAPITAL Investment GmbH
- Mitteilung Stammdaten -
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf

Absender:
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

IKFE Properties I AG
Anteilsnummer: xxxx
Kundennummer: xxxxxxxxx

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

Herr
Max Mustermann
Musterweg XXX
XXXXX Musterstadt

27. Januar 2025

IKFE Properties I AG Zürich – Validia Schweiz I

Ergebnisprotokoll GV 2023 & Dividendenbescheid Geschäftsjahr 2023 in 2024

Ihre Beteiligungsquote am Fonds: XXXX

Sehr geehrter Herr Mustermann,

gerne möchten wir Sie über die Ergebnisse der 21. ordentlichen Generalversammlung vom 06.03.2024 informieren.

1. Ergebnisprotokoll der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023

An der 21. ordentlichen Generalversammlung am 06. März 2024, wurde die Gesellschaft durch 8.215 von 11.370 Aktienstimmen vertreten (72,25% des gesamten Aktienkapitals). Die Generalversammlung war damit beschlussfähig. Die Generalversammlung hat sämtlichen Traktanden einstimmig zugestimmt. Eine detaillierte Ergebnisauflistung können Sie dem beigefügten Ergebnisprotokoll entnehmen.

2. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023

Die Generalversammlung hat eine Bruttodividende i.H.v. 1.137.000 CHF beschlossen hat, was einer Bruttodividendenrendite **i.H.v. 10%** auf das Gesamtaktienkapital entspricht. Bezogen auf Ihre Beteiligung ergab sich, nach Einbehalt der schweizerischen Verrechnungssteuer, folgende Nettodividende:

Ihr investiertes Aktienkapital	XXXXX CHF
Beteiligungsquote (in % des Aktienkapitals)	XXXXX %
Dividende brutto (Beteiligungsquote x Gesamtdividende brutto)	XXXXX CHF
Abzüglich Verrechnungssteuer i.H.v. 35%	XXXXX CHF
Dividende netto (Dividende Brutto – Verrechnungssteuer i.H.v. 35%)	XXXXX CHF

Die einbehaltene Verrechnungssteuer i.H.v. 35% wurde durch die Fondsgesellschaft direkt an die Eidgenössische Steuerverwaltung abgeführt. Sollten Sie in Deutschland steuerpflichtig sein, können Sie Teile der Verrechnungssteuer zurückfordern. Ein

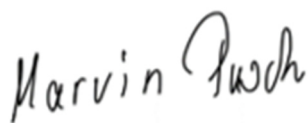
diesbezügliches Onlineformular finden Sie auf der Internetseite der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Die Überweisung erfolgte in Schweizer Franken auf das uns bekannte Bankkonto. Bitte beachten Sie, dass entstehende Umrechnungsgebühren oder Kursdifferenzen vom Anleger zu tragen sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IDEENKAPITAL Investment GmbH



i. A. Marvin Pusch
Fondsbetreuer



i. A. Julian Bohnert
Fondsbetreuer

IKFE Properties I AG

Ergebnisprotokoll der 21. ordentlichen Generalversammlung

An der 21. ordentlichen Generalversammlung am 06. März 2024 wurde die Gesellschaft durch 8.215 von 11.370 Aktienstimmen vertreten (72,25% des gesamten Aktienkapitals). Die Generalversammlung war damit beschlussfähig.

Die Generalversammlung hat über die Traktanden wie folgt abgestimmt:

1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100 %	0 %

2. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100 %	0 %

3. Verwendung des Bilanzgewinns

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100 %	0 %

4. Verlängerung Verwaltungsratsmandate

	Zustimmung	Ablehnung
in %	100 %	0 %

Damit hat die 21. ordentliche Generalversammlung sämtliche Traktanden einstimmig genehmigt.

An die Aktionärinnen und Aktionäre der

IKFE Properties I AG, Zürich

Einladung zur 22. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Dienstag, 11. März 2025, 12:30 Uhr

Ort: FELUR Swiss Treuhand AG, Sihlramtsstrasse 5, CH-8001 Zürich

Traktanden

1. Jahresbericht und Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresbericht sowie die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2024 zu genehmigen.

2. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat beantragt, seinen Mitgliedern für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

3. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

Vortrag vom Vorjahr	CHF	115.593
Verlust für die Geschäftsperiode	CHF	1.238.668
Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 100,-- je Namenaktie	CHF	-1.137.000
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	-56.850
Vortrag auf neue Rechnung, Bilanzgewinn zum 31.12.2024	CHF	160.411

4. Verlängerung Verwaltungsratsmandate

Der Verwaltungsrat beantragt turnusgemäß, das Verwaltungsratsmandat von Herrn Markus Hargaßer, Präsident, deutscher Staatsbürger, wohnhaft in Düsseldorf, von Herrn Christian Schmucker, Vizepräsident, deutscher Staatsbürger, wohnhaft in Düsseldorf sowie von Herrn Rudolf de Baey, Mitglied, deutscher Staatsbürger, wohnhaft in Düsseldorf, um weitere drei Jahre bis zum 31.12.2028 zu verlängern.

5. Diverses

Aktionäre, welche nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, sich durch einen anderen Aktionär vertreten zu lassen. Ein entsprechendes Vollmachtsformular liegt der Einladung bei.

27. Januar 2025

IKFE Properties I AG, Zürich

Für den Verwaltungsrat

Markus Hargaßer
Präsident

Christian Schmucker
Vizepräsident

IDEENKAPITAL VALIDIA SCHWEIZ I.



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

IKFE Properties I AG
Zürich, Schweiz
Geschäftsbericht 2024

In Kürze.

Emission	3. Juli 2003	
Aktienkapital	11.370.000 CHF	
Obligationsanleihe	14.075.069 CHF (vollständig zurückgeführt bis 2016)	
Dividende	2024	2023
In Prozent	10,00 %	10,00 %
Kumuliert	56,00 %	46,00 %
Jahresergebnis	1.238.668 CHF	1.196.543 CHF
Investitionsobjekt	Büro- und Verwaltungsgebäude, Eggbühlstraße 15, Zürich-Oerlikon, Schweiz	
Mieter	Asyl Organisation Zürich (AOZ) ab 01. Juli 2021 Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)	
Laufzeit Mietverträge	AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre) Swisscom: bis zum 31. Dezember 2032	
Miethöhe	AOZ: 2.507.902 CHF p.a. Nettokaltmiete, jährliche Indexierung AOZ: 317.487 CHF p.a. Nebenkostenvorauszahlung Swisscom: 14.000 CHF pro Jahr Mietzins erhöht sich alle 5 Jahre um 1.000 CHF	

INHALTSVERZEICHNIS

2	In Kürze
3	Wirtschaftliche Entwicklung
4	Erläuterung Jahresabschluss
6	Jahresabschluss
12	Schattenrechnung
13	Auf einen Blick
14	Impressum/Kontakt

Wirtschaftliche Entwicklung.

Jahresabschluss zum 31.12.2024

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 der IKFE Properties I AG wurde durch FELUR Swiss Treuhand AG in Zürich erstellt.

Die Jahresrechnung 2024 wurde in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung erstellt. Die Details zu wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung sind im Anhang enthalten. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresergebnis von 1.238.668 CHF erwirtschaftet (Vorjahr: 1.196.543 CHF).

Erforderliche Dachsanierung

Im Jahr 2024 wurde die vollständige Sanierung des Daches initiiert. Im Rahmen einer Instandsetzung eines verstopften Dachablaufs wurde eine Zustandsanalyse des Daches durchgeführt, welche ergab, dass die komplette Dämmung durchnässt und ein Wassereintritt ins Objekt nicht auszuschließen war. Eine Dachsanierung war daher für den Werterhalt der bestehenden Liegenschaft unerlässlich. Zu diesem Zweck wurde der Dachdeckerbetrieb Preisig AG, nach einer umfangreichen Ausschreibung, mit der Dachsanierung beauftragt. Mit dem Abschluss der Dachsanierung ist im ersten Halbjahr 2025 zu rechnen. Insgesamt wird mit der Dachsanierung eine Investition in die Gebäudesubstanz in Höhe von 560 TCHF getätigt. Die Investitionen werden ergebnisneutral mit der in der Vergangenheit gebildeten Sanierungsrückstellung verrechnet. Diese Ergebnisneutralität führt dazu, dass die Gesellschaft über ausreichenden Bilanzgewinn verfügt, um weiterhin überdurchschnittliche Dividenden ausschütten zu können.

Ausschüttung

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir für das Geschäftsjahr 2024, wie bereits im Vorjahr, eine Bruttodividende **i.H.v. 10,00 %** des Aktienkapitals (1.137.000 CHF) vorschlagen. Aufgrund

der Wechselkursentwicklung seit Juli 2003 entspricht die Rendite auf das damals eingesetzte Kapital sogar rd. 16,6% (Wechselkurs vom 13.01.2025).

Hinzurechnungsbesteuerung

Seit dem Jahr 2008 besteht nach § 18 Abs. 3 AStG die Pflicht, bei einer ausl. Beteiligung eine jährliche Erklärung zur gesonderten Feststellung beim Finanzamt abzugeben. Gemäß der Berechnung des Steuerberaters der Gesellschaft ergibt sich keine Hinzurechnungsbesteuerung für die Anleger der IKFE Properties I AG für das Jahr 2024.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierung setzt sich aus einem endfälligen Darlehen bei der Swissscanto Anlagestiftung mit der UBS als Verwaltungseinheit (sog. Servicer) i.H.v. 28,6 Mio. CHF zusammen. Das Darlehen wurde mit einem Festzinssatz i.H.v. 0,68% und einer 10-jährigen Laufzeit abgeschlossen.

Zürich, 20. Januar 2025

Markus Hargaßer

Präsident des Verwaltungsrats

Erläuterung Jahresabschluss 2024

1) Nettoerlöse aus Vermietung

Im Rahmen des mind. 16-jährigen Mietvertrags mit der AOZ seit dem 01.07.2021 wurde dem Mieter eine marktübliche 18-monatige mietfreie Zeit gewährt. In der mietfreien Zeit beteiligte sich der Mieter mit einer Nebenkostenpauschale an den anfallenden Nebenkosten. Mit dem Ablauf der mietfreien Zeit am 31.12.2022 wurden im Jahr 2023 erstmals der vollständige Bruttomietzins i.H.v. rd. 2,6 Mio. CHF durch die AOZ gezahlt. Die Miete wird jährlich indexiert und an die Inflationsrate in der Schweiz anpasst. Die Indexierung für das Jahr 2025 wurde bereits veranlasst. Das Mietverhältnis endet regulär am 30.06.2037. Mithilfe von zwei Verlängerungsoptionen (jeweils fünf Jahre) kann das Mietverhältnis sogar bis zum 20.06.2042 zu gleichen Konditionen bzw. bis zum 30.06.2047 mit einer Mietzinsanpassung auf dann marktübliche Verhältnisse verlängert werden.

2) Liegenschaftsaufwand

Der periodische Liegenschaftsunterhalt 2024 ist mit 397.547 CHF (Vorjahr 248.449 CHF) höher ausgefallen. Diese Kosten werden größtenteils an den Mieter AOZ über die Nebenkosten weiterbelastet.

3) Übriger betrieblicher Aufwand

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Jahr 2024 geringfügig auf 194.088 CHF (Vorjahr: 180.988 CHF). Die Position umfasst im Wesentlichen die Kosten für Steuerberatung, Rechtsberatung, Anlegerbetreuung, technische Berater sowie sonstiger Verwaltungsaufwand.

4) Abschreibungen des Anlagevermögens

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird periodisch überprüft. Im Jahr 2022 erhielten wir ein aktualisiertes Verkehrswertgutachten der in der Schweiz bekannten Immobilienfirma Wüest Partner AG, der Verkehrswert der Liegenschaft wurde damals auf 62,9 Mio. CHF geschätzt. In den Büchern ist die Liegenschaft per 31.12.2024 mit 41,0 Mio. CHF bilanziert. Im Jahr 2024 betrug der Abschreibungsaufwand 791.086 CHF (Vorjahr: 791.086 CHF).

5) Finanzaufwand

Der Finanzaufwand i.H.v. 198.506 CHF umfasst im Wesentlichen die Zinszahlungen für das endfällige Darlehen bei der Swisscanto Anlagestiftung mit der UBS als Verwaltungseinheit (sog. Servicer) i.H.v. 28,6 Mio. CHF.

6) Finanzertrag

Der Finanzertrag betrug 9.371 CHF (Vorjahr: 4.903 CHF). Hintergrund ist die mit dem Anstieg des Zinsniveaus mögliche Festgeldanlage überschüssiger Liquidität bei der UBS.

7) Direkte Steuern

Da die Gesellschaft aufgrund der verhandelten mietzinsfreien Zeit mit der AOZ im Jahr 2021 und 2022 planmäßig ein negatives Ergebnis erzielte und somit einen steuerlichen Verlustvortrag aufbaute, fällt lediglich eine Kapitalsteuer i.H.v. 23.909 CHF an (Steuer-aufwand Vorjahr: 16.100 CHF).

8) Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresergebnis von 1.238.668 CHF (Vorjahr: 1.196.543 CHF) erwirtschaftet. Für das Geschäftsjahr 2025 wird erneut ein positives Jahresergebnis erwartet. Da der steuerliche Verlustvortrag im Jahr 2025 voraussichtlich aufgebraucht wird und damit Ertragssteuern anfallen werden, ist mit einem entsprechenden Rückgang des Jahresergebnisses in der Höhe der Ertragssteuern zu rechnen.

Jahresabschluss

Bilanz

in CHF

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	1.868.034	1.385.940
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	11.867	8.828
Forderungen MWST	0	0
Forderung VST	3.174	1.716
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11.288	33.743
Total Umlaufvermögen	1.894.363	1.430.227
Sachanlagen	41.009.328	41.800.414
Total Anlagevermögen	41.009.328	41.800.414
Total Aktiven	42.903.691	43.230.641
PASSIVEN		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	49.918	159.492
Passive Rechnungsabgrenzungen	247.542	222.248
Total kurzfristiges Fremdkapital	297.460	381.740
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	28.600.000	28.600.000
Rückstellungen Sanierung	661.720	1.006.059
Total langfristiges Fremdkapital	29.261.720	29.606.059
Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
Gesetzliche Gewinnreserve	620.250	563.400
Gewinnvortrag	115.593	112.900
Jahreserfolg	1.238.668	1.196.543
Total Eigenkapital	13.344.511	13.242.842
Total Passiven	42.903.691	43.230.641

Jahresabschluss

Erfolgsrechnung

in CHF

	2024	2023
Nettoerlöse aus Vermietung	2.822.310	2.595.788
Übrige betriebliche Erlöse	12.123	30.466
Liegenschaftsaufwand	-397.547	-248.449
Bruttogewinn	2.436.886	2.377.805
Übriger betrieblicher Aufwand	-194.088	-180.988
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2.242.798	2.196.817
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-791.086	-791.086
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.451.712	1.405.731
Finanzaufwand	-198.506	-197.991
Finanzertrag	9.371	4.903
Jahresergebnis vor Steuern	1.262.577	1.212.643
Direkte Steuern	-23.909	-16.100
Jahreserfolg	1.238.668	1.196.543

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften der schweizerischen Gesetzgebung, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Fremdwährungen

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden werden zum Bilanzstichtagskurs bewertet (31.12.2024: 1 EUR = CHF 0,938450; 31.12.2023: 1 EUR = CHF 0,92970). Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Bilanzstichtagskurs bewertet. Kursverluste auf Anlagevermögen und langfristigem Fremdkapital werden - unter Berücksichtigung von vorhandenen Kursabsicherungen -, der Erfolgsrechnung belastet, entsprechende Kursgewinne werden erfolgsneutral behandelt.

Abschreibungen Anlagevermögen

Das Geschäftshaus Eggbühlstrasse 15/17 wurde im Geschäftsjahr um CHF 791.086,18 abgeschrieben.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2024	31.12.2023
a) Sachanlagen	41.009.328	41.800.414
Geschäftshaus Eggbühlstrasse 15/17	32.009.328	32.800.414
Land Eggbühlstrasse 15/17	9.000.000	9.000.000

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
b) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	49.918	159.492
Gegenüber beteiligten Investoren	41.046	58.246
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.872	101.246
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	247.542	222.248
Ertrag für folgendes Geschäftsjahr	235.449	222.248
Kostenabgrenzungen	20.007	0
Steuerrückstellung	-7.914	0
d) Langfristige und kurzfristige verzinsliche Verbindlich-	28.600.000	28.600.000
Fester Vorschuss	28.600.000	28.600.000
e) Rückstellungen	661.720	1.006.059
Renovationsrückstellung	661.720	1.006.059
f) Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
11.370 Namenaktien zu nominal CHF 1.000	11.370.000	11.370.000
g) Nettoerlöse aus Vermietung	2.822.310	2.595.788
Asyl-Organisation Zürich (AOZ)	2.808.310	2.581.788
Swisscom (Schweiz) AG	14.000	14.000
h) Liegenschaftsaufwand	397.547	248.449
Unterhalt und Reparaturen	364.507	220.715
Gebäudeversicherungen	22.022	20.444
Übriger Liegenschaftsaufwand	11.018	7.290
Sanierungsaufwand	0	0
i) Übriger betrieblicher Aufwand	194.088	180.988
Verwaltungsaufwand	186.894	180.988
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	7.194	0

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
j) Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	791.086	791.086
Liegenschaft	791.086	791.086
k) Finanzerfolg	189.135	193.088
Zinsaufwand Hypotheken	197.721	197.181
Bankspesen	484	524
Währungsverluste	301	286
Bankzinsaufwand	0	0
Zinserträge	9.371	4.903
Währungsgewinne	0	0
l) Direkte Steuern	23.909	16.100
Gewinnsteuern	0	0
Kapitalsteuern	23.909	16.100
3. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Direkt Beteiligte (offener Ausschüttungsbetrag)	41.045.93	58.246
4. Fälligkeit langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2024	31.12.2023
Fällig innerhalb von 5 bis 10 Jahren (17. Mai 2032)	28.600.000	28.600.000
5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	31.12.2024	31.12.2023
Liegenschaft, Buchwert	41.800.414	41.800.414
Als Sicherheit hinterlegte Inhaberschuldbriefe, 1. - 4. Pfandstelle	33.000.000	33.000.000
Beanspruchte Kredite	28.600.000	28.600.000
6. Anzahl Mitarbeiter	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Jahresabschluss

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns in CHF

	31.12.2024	31.12.2023
Vortrag vom Vorjahr	115.593	112.900
Gewinn/Verlust für die Geschäftsperiode	1.238.668	1.196.543
Total Bilanzgewinn	1.354.261	1.309.443
Ausschüttung einer Bruttodividende (vor Steuern und Abgaben) von CHF 100,00 auf 11.370 dividendenberechtigten Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1.000,00	1.137.000	1.137.000
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	56.850	56.850
Vortrag auf neue Rechnung	160.411	115.593

Schattenrechnung

Seit dem Jahr 2008 besteht nach § 18 Abs. 3 AStG in Deutschland die Pflicht, bei einer Beteiligung an einer ausländischen Gesellschaft eine jährliche Erklärung zur gesonderten Feststellung beim Finanzamt abzugeben. Nachfolgend stellen wir Ihnen die erforderlichen Steuerinformationen unseres Steuerberaters zur Verfügung. Aufgrund der steuerlichen Komplexität empfehlen wir Ihnen dringend einen Steuerberater hinzuzuziehen. Inländische Steuernummer der Gesellschaft zum Zwecke der Steuererklärungen nach § 18 AStG: Finanzamt Neuss 122/5947/VBZ 24.

in CHF

	Anleger mit Betriebs- vermögen	Anleger mit Privat- vermögen
Jahresgewinn	1.238.668,10	1.238.668,10
+ gebuchte Steuern	0,00	0,00
+ Zuführung Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
./. Verbrauch Sanierungsrückstellung	-344.338,85	-344.338,85
./. Auflösung Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
+ gebuchte Abschreibung in der Schweiz	791.086,18	791.086,18
./. Abschreibung in Deutschland (BV 3%, PV 2%)	-1.354.868,43	-903.245,62
+ bei Anlegern mit Privatvermögen: Überleitung zum Zu-/Abflussprinzip		-66.321,65
Ergebnis der Schattenrechnung	330.547,00	715.848,16
Verbrauch Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-330.547,00	-715.848,16
Bemessungsgrundlage für 25 % Steuer	0,00	0,00
darauf 25 % virtuelle Steuer	0,00	0,00
tatsächlich gezahlte Ertragssteuer in Schweiz (<i>wenn größer als virtuelle Steuer, dann keine Hinzurechnungsbesteuerung</i>)	0,00	0,00
Hinzurechnungsbetrag (Einkünfte aus Gewerbebetrieb (BV) bzw. aus Vermietung und Verpachtung (PV))	0,00	0,00
In Deutschland anrechnungsfähige Steuer	0,00	0,00
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-5.086.222,16	-3.493.808,88
Verlustvortrag Ende des Jahres	-4.755.675,15	-2.777.960,72

Beträge in CHF, d.h. eventuelle Hinzurechnungsbeträge und anrechenbare Steuern sind noch mit dem Stichtagskurs in Euro umzurechnen.

Auf einen Blick.

IKFE Properties I AG, Zürich

GESELLSCHAFT, SITZ	IKFE Properties I AG c/o FELUR Swiss Treuhand AG Sihlramtsstrasse 5, 8001 Zürich, Schweiz
AKTIENKAPITAL	11.370.000 CHF
REGISTER	Handelsregister Kanton Zürich Firmennummer CHE-109.866.354
LAUFZEIT DER GESELLSCHAFT	Unbestimmte Zeit
VERWALTUNGSRAT	Markus Hargaßer (Präsident) Christian Schmucker (Vizepräsident) Rudolf de Baey (Mitglied)
BETREUUNG DER AKTIONÄRE	IDEENKAPITAL Investment GmbH Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
STEUERVERTRETER	FELUR Swiss Treuhand AG Sihlramtsstrasse 5, 8001 Zürich, Schweiz
OBJEKT	Büro- und Verwaltungsgebäude, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich- Oerlikon, Schweiz
MIETER	Asyl-Organisation Zürich (AOZ) Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)
LAUFZEIT DES MIETVERTRAGS	AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre) Swisscom: bis zum 31. Dezember 2032

Impressum.

HERAUSGEBER

IKFE Properties I AG
Zürich, Schweiz

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben,
steht Ihnen das Team der IDEENKAPITAL In-
vestment GmbH gerne zur Verfügung.

KONTAKT

IDEENKAPITAL Investment GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefax: +49 (0)211/136 08 825
anlegerbetreuung@ideenkapital.de