

Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2003



Pflegezentrum St. Viti

VALIDIA **IMMAC** *Health property Fonds*

Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick

Gesellschaft, Sitz	K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg
Kapital der Gesellschaft	6.063.500 EUR
Steuernummer	28/282/47500
Laufzeit der Gesellschaft	31. Dezember 2020 (erstmalige Kündigungsmöglichkeit)
Komplementärin	K&P Pflegezentrum Uelzen GmbH
Geschäftsführende Kommanditistin	IK FE Management GmbH sowie IMMAC Health property GmbH
Treuhandkommanditistin	IDEENKAPITAL Treuhand GmbH
Objekt	Stationäres Alten- und Pflegeheim
Pächter	Curanum AG
Laufzeit des Pachtvertrages	30 Jahre nach Übernahme des Objektes zzgl. einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre nach Ablauf der Grundpachtzeit.
Fremdfinanzierung	7.465.000 EUR bei der Hypothekenbank in Essen AG
Stand am 31. Dezember 2003	7.324.530 EUR
Zinssatz	4,10 % bis zum 30. September 2012 für die Euro-Finanzierung, unterlegt mit einem Cross-Currency-Swap mit einem Zinssatz in Höhe von 2,96 % abgeschlossen über die Stadtsparkasse Köln
Tauschkurs am 28. März 2001	1,4604 CHF/EUR
Schließungsgarantie	12. Dezember 2004 durch die IDEENKAPITAL AG

Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick	2
Die Entwicklung des Fonds	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Das Objekt	5
Bewirtschaftungskosten	5
Finanzierung	5
Pacht	5
Die Gesellschaft	5
Ausblick	6
Information über den Pächter	6–7
Das Jahresergebnis 2003	6
Das erste Halbjahr 2004	6–7
Ausblick	7
Bilanz zum 31. Dezember 2003	8–9
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	10
Impressum	11

Entwicklung des Fonds

Entwicklung der Ausschüttung der Gesellschaft

Jahr	kalkulierte Ausschüttung	gezahlte bzw. vorgeschlagene Ausschüttung	Differenz
2003	7,00 %	7,00 %*	0,00 %
2004	7,00 %		
2005	7,00 %		
2006	7,00 %		
2007	7,00 %		
2008	7,00 %		
2009	7,00 %		
2010	7,00 %		
2011	7,00 %		
2012	7,00 %		
2013	8,00 %		
2014	8,00 %		
2015	8,00 %		
2016	8,00 %		
2017	8,00 %		
2018	9,00 %		
2019	9,00 %		
2020	9,00 %		
2021	9,00 %		
2022	9,00 %		

* von der Geschäftsführung für das Jahr 2003 vorgeschlagen

Die Ausschüttungen der Jahre 2003 und 2004 werden von den geschäftsführenden Kommanditisten garantiert.

Entwicklung des steuerlichen Ergebnisses der Gesellschaft

Initiale Werbungskosten:

kalkuliert: 30,17 % bezogen auf das gesamte Kapital während der gesamten Platzierungsphase

erzielt: da sich der Fonds noch in der Platzierung befindet ist noch keine konkrete Aussage möglich, jedoch geht die Geschäftsführung von einer Werbungskostenquote in prognostizierter Höhe aus.

Jahr	kalkuliertes steuerliches Ergebnis	zugewiesenes steuerliches Ergebnis	Differenz
2004	4,28 %		
2005	4,65 %		
2006	5,17 %		
2007	5,25 %		
2008	5,93 %		
2009	6,22 %		
2010	6,52 %		
2011	7,21 %		
2012	6,89 %		
2013	6,86 %		
2014	7,10 %		
2015	7,66 %		
2016	8,11 %		
2017	8,59 %		
2018	9,23 %		
2019	9,72 %		
2020	10,35 %		
2021	10,95 %		
2022	11,57 %		

1. Das Objekt

1.1 Pachtverhältnisse

Das Objekt ist an die Curanum AG vermietet. Die Fertigstellung und Übergabe erfolgte vertragsgemäß am 30. September 2002. Der Pächter zahlt seit dem 01. Oktober 2002 vertragsgemäß die Miete. Im zweiten Quartal 2004 betrug die Belegung des Objektes rund 98 %.

1.2 Das Gebäude

Das Gebäude wurde vertragsgemäß am 30. September 2002 von der Fondsgesellschaft übernommen und an den Pächter übergeben. Der TÜV Süddeutschland hat das Gebäude als qualitativ hochwertig erstellte Immobilie zertifiziert.

2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind im Jahr 2003 nicht angefallen.

3. Finanzierung

Das Objekt wurde durch ein Darlehen der Hypothekenbank in Essen AG endfinanziert und durch ein Darlehen der Stadtsparkasse Köln zwischenfinanziert. Die Endfinanzierung wurde mit einem sogenannten Cross-Currency-Swap (Zins-Währungs-Swap) auf Basis Euro/Schweizer Franken kombiniert.

Der Referenzkurs beträgt ca. 1,46 EUR. Die monatlichen Annuitäten werden seit dem 01. Januar 2003 getauscht und bis zum 31. Dezember 2003 zu Kursen zwischen 1,4611 EUR und

1,5568 EUR eingedeckt. Dadurch wurden im Geschäftsjahr 2003 zusätzliche Erträge in Höhe von rund 11.500 EUR erzielt.

Der Darlehensverlauf erfolgt grundsätzlich planmäßig, die aktuell auftretende Abweichung entsteht durch eine zeitliche Verschiebung des Tilgungsbeginns.

4. Pacht

Die kalkulierte Jahrespacht beträgt anfänglich ab dem 01. Oktober 2002 809.284,2 EUR p.a. Eine Erhöhung erfolgt nach der Wertsicherungsklausel sobald zehn Punkte Indexveränderung erreicht sind. Die Erhöhung beträgt jeweils 80 % der Indexveränderung.

5. Die Gesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist noch nicht geschlossen. Die IDEENKAPITAL AG garantiert die Schließung des Fonds zum 31. Dezember 2004.

6. Ausblick

Die Geschäftsführung ist mit dem Verlauf der Gesellschaft sehr zufrieden. Laufende Gespräche mit dem Pächter bestätigen dies. Aufgrund der hervorragenden Auslastung (aktuell ca. 98 %) des Pflegeheims gehen wir von einem weiterhin stabilen, der Prognoserechnung entsprechenden Fondsverlauf aus. Wir empfehlen den Gesellschaftern eine Ausschüttung in Höhe von 7 % zeitanteilig auf das gezeichnete Eigenkapital für das Geschäftsjahr 2003.

Information über den Pächter

Curanum AG

Das Jahresergebnis 2003

Die CURANUM AG, München, hat im Geschäftsjahr 2003 ihre Planung für Umsatz und EBITDA übertroffen. So stieg der Gesamtumsatz in der abgelaufenen Berichtsperiode von 176,7 Mio. EUR auf 182,3 Mio. EUR, geplant waren 177,0 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse in Höhe von 170,2 Mio. EUR (Vj. 164,0 Mio. Euro) setzten sich zu 89,5 % aus Erlösen aus Pflegeleistungen, 5,4% aus der Vermietung der Apartments in den Pflegeeinrichtungen, 3,8% aus Erstattungen z. B. für Inkontinenzprodukte und zu 1,3 % aus der Erbringung von ambulanten Pflegeleistungen zusammen.

Das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) konnte um 14,8% auf 12,5 Mio. EUR (Vj. 10,9 Mio. EUR) gesteigert werden. Damit hat die CURANUM-Gruppe ihre veröffentlichte Planung von 12,0 Mio. Euro ebenfalls klar übertroffen. Die EBITDA-Marge verbesserte sich von 6,2% auf 6,9% im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich um 13,4% auf 9,8 Mio. EUR (Vj. 8,6 Mio. EUR) und lag damit beinahe auf dem geplanten Niveau von 10,0 Mio. EUR.

Der Konzernjahresüberschuss betrug 3,6 Mio. EUR (Vj. 3,4 Mio. EUR) und lag aufgrund eines Finanzergebnisses von -3,4 Mio. EUR (Vj. -2,2 Mio. EUR) unter den Planungen. Dabei trugen erhöhte Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere zum Anstieg des negativen Finanzergebnisses bei. Das Ergebnis je Aktie (EPS) belief sich

auf 0,12 EUR, im Vorjahr betrug das Ergebnis je Aktie 0,11 Euro

Die CURANUM AG wird im laufenden Jahr ihre Expansionsstrategie vor allem mittels Akquisitionen fortführen. Für das Geschäftsjahr 2004 plant der Vorstand mit einem Gesamtumsatz von 187,3 Mio. EUR und einem operativen Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern von 12,3 Mio. EUR. Die Planung ist nach Auffassung des Vorstands sehr konservativ, da Akquisitionen in dieser Planung nicht enthalten sind.

Das erste Halbjahr 2004

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres erwirtschaftete die Münchner CURANUM-Gruppe einen Gesamtumsatz von 90,5 Mio. EUR und steigerte damit das Vorjahresergebnis um 8,5% (Vj. 83,4 Mio. EUR). Die Umsatzerlöse stiegen in diesem Zeitraum von 81,9 Mio. EUR auf 88,0 Mio. EUR. Allein im zweiten Quartal 2004 stiegen die Umsatzerlöse um 9,2% auf 45,4 Mio. EUR (Vj. 41,6 Mio. EUR), die Gesamtleistung belief sich auf 47,2 Mio. EUR (Vj. 42,2 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anstieg um 11,8%.

Hintergrund des Umsatzanstiegs war zum einen die gestiegene Auslastung der Ende 2002 und im Mai 2003 in Betrieb genommenen neuen Einrichtungen. Zum anderen wurde die Franziskushaus GmbH zum 1. Mai 2004 erstkonsolidiert. Die Umsatzerlöse der drei Einrichtungen flossen ab diesem Datum in den Konzernumsatz hinein.

Das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) stieg im ersten Halbjahr 2004 um 12,3 % von 5,1 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR an. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich von 4,0 Mio. EUR auf 4,2 Mio. EUR, der Konzern erreichte somit einen Anstieg von 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Ausblick

Die Ergebnisse für das erste Halbjahr 2004 liegen gut im Gesamtjahresplan (ohne Berücksichtigung von Akquisitionen). Der Vorstand geht davon aus, das geplante Ergebnis zu erreichen. Derzeit führt die Curanum AG Verhandlungen mit mehreren interessanten Betreibern, die für einen Erwerb bzw. Teilerwerb in Frage kommen. Der Vorstand hofft, dass noch in diesem Jahr Akquisitionen getätigt werden können und man zum Ende des Geschäftsjahres die Prognosen anheben kann.

Bilanz

zum 31. Dezember 2003

AKTIVA

alle Werte in EUR	31. Dezember 2003	31. Dezember 2002
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.036,8	10.219,10
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	865,7	964,60
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Sonstige Vermögensgegenstände	1.269,7	1.152,3
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten	43,0	118,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	746,5	746,5
Summe Aktiva	12.961,7	13.200,6

PASSIVA

alle Werte in EUR	31. Dezember 2003	31. Dezember 2002
A. Eigenkapital		
1. Kommanditkapital	-108,1	105,9
B. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.305,2	12.061,8
2. Sonstige Verbindlichkeiten	764,7	13.069,8
Summe Passiva	12.961,7	13.200,6

Gewinn und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2003

alle Werte in EUR	2003	2002
1. Umsatzerlöse	809,3	202,3
2. Gesamtleistung	809,3	202,3
3. Abschreibung		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	283,3	70,3
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	901,4	142,4
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	5,0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	451,4	189,6
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-826,8	-195,0
8. Jahresfehlbetrag	826,7	195,0

Umfassende Informationen zur *IDEENKAPITAL*-Gruppe und ihren Produkten finden Sie unter www.ideenkapital.de. Hier können Sie die Leistungsbi-lanz, die Geschäftsberichte sowie den *IDEENKAPITAL*-Newsletter und das *IDEENKAPITAL*-Magazin kostenfrei be-stellen.

Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben oder weitere Unterlagen benö-tigen, steht Ihnen die Unternehmens-kommunikation der *IDEENKAPITAL AG* gerne zur Verfügung:

Postanschrift / Kontakt:

IDEENKAPITAL AG

Berliner Allee 27–29

40212 Düsseldorf

Telefon: 02 11/8 62 84–0

Telefax: 02 11/8 62 84–55

E-Mail: info@ideenkapital.de

Herausgeber:

IK FE Management GmbH

IMMAC Health property GmbH

