

Pflegezentrum St. Viti

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2004

Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick

Gesellschaft, Sitz	K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg
Gesamtkapital der Gesellschaft	6.063.500,00 EUR
davon Kommanditisten	5.700.000,00 EUR
davon Gründungsgesellschafter	363.500,00 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 IMMAC Health property GmbH
Treuhandkommanditistin	<i>IDEEM</i> KAPITAL Treuhand GmbH
Objekt	Stationäres Alten- und Pflegeheim in Uelzen
Pächter	Curanum AG
Laufzeit des Pachtvertrages	30 Jahre ab dem 1. Oktober 2002 zzgl. einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre nach Ablauf der Grundpachtzeit.
Fremdfinanzierung	Zur Finanzierung der Anschaffung des Grundstückes sind nominell 7.465.000,00 EUR bei der Hypothekenbank in Essen AG aufgenommen worden.
Stand am 31. Dezember 2004	7.189.352,00 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 %, fest vereinbart bis zum 30. September 2012
Tauschkurs am 28. März 2001	1,4604 CHF/EUR

Pflegezentrum St. Viti auf einen Blick	2
Entwicklung des Fonds	4
Bericht der Geschäftsführung	5
1. Die Gesellschaft	5
2. Finanzierung	5
3. Mietverhältnis	7
4. Informationen über den Mieter	8
5. Ausblick	8
6. Weitere Informationen	8
Bilanz zum 31. Dezember 2004	14
Gewinn- und -Verlust-Rechnung	16
Impressum	17

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 %	7,00 %**	0,00 %
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 %		

* Gemäß den Regelungen des § 21 des Gesellschaftsvertrages stehen den Kommanditisten für die Jahre 2003 und 2004 garantierte Entnahmen von 7 % pro rata temporis pro vollen Monat der Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu. Die Kommanditisten sind der Fondsgesellschaft erst Mitte Dezember 2003 beigetreten. Das hatte zur Folge, dass eine Ausschüttung für das Jahr 2003 an die Kommanditisten nicht erfolgt ist.

** Von der Geschäftsführung für das Jahr 2004 vorgeschlagen und vorab in 2005 ausgeschüttet.

Entwicklung des steuerlichen Ergebnisses der Gesellschaft

Initiale Werbungskosten:

kalkuliert: 30,17 %

erzielt: 28,55 %

Jahr	Kalkuliertes steuerliches Ergebnis	zugewiesenes steuerliches Ergebnis	Differenz
2003	4,60 %	7,00 %*	0,00 %
2004	4,28 %	7,00 %**	2,72 %
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	10,59 %		
2022	11,57 %		

* Gemäß den Regelungen des § 20 des Gesellschaftsvertrages stehen den Kommanditisten für die Jahre 2003 und 2004 ein garantiertes laufendes Ergebnis von 7 % pro rata temporis pro vollen Monat der Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu. Die Kommanditisten sind der Fondsgesellschaft erst Mitte Dezember 2003 beigetreten. Das hatte zur Folge, dass ein laufendes Ergebnis für das Jahr 2003 an die Kommanditisten nicht zugewiesen wurde.

** Dieses Ergebnis ist vorläufig. Das endgültige Ergebnis wird nach der abschließenden Prüfung durch die Finanzverwaltung festgestellt.

Bericht der Geschäftsführung zum 31. Dezember 2004

1. Die Gesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist zum 31. Dezember 2004 geschlossen worden, da das gesamte Eigenkapital des Fonds platziert wurde.

Die Geschäftsführung ist mit dem Verlauf der Gesellschaft zufrieden. Wir empfehlen den Gesellschaftern eine Ausschüttung in Höhe von 7 % auf das gezeichnete Eigenkapital für das Geschäftsjahr 2004.

Beschlussfassungen für das Wirtschaftsjahr 2004

Aufgrund der geringen Präsenz auf der vergangenen Gesellschafterversammlung hat sich die Geschäftsführung dazu entschlossen, zukünftig, beginnend mit dem Wirtschaftsjahr 2004, die ausstehenden Beschlüsse durch ein Umlaufverfahren abzustimmen. Hierzu erhielten die Anleger im Juli 2005 eine entsprechende Beschlussvorlage zur Abstimmung. Dieser Beschlussvorlage wurde mit 99,97 % zugestimmt (Enthaltungen 0,03 %, Gegenstimmen 0,00 %). Mit diesem Geschäftsbericht erhalten Sie folgende Beschlussvorlagen für das Wirtschaftsjahr 2004 zur Abstimmung:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2004
- Beschluss der Ergebnisverwendung für 2004
- Beschluss über die zukünftigen Vorabausschüttungen
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin

Bitte stimmen Sie über die obigen Punkte mittels des beigefügten Stimmzettels ab und senden Sie uns Ihre Antwort innerhalb der genannten Frist zurück.

Das steuerliche Ergebnis

Im Dezember 2003 sind der Gesellschaft erstmalig Kommanditisten beigetreten. Mit dem Eintritt der IK Premium Fonds GmbH & Co. KG im Dezember 2004 wurde der Fonds geschlossen. Während der Platzierungsphase steht den Kommanditisten gemäß den Regelungen des § 20 und 21 des Gesellschaftsvertrages das laufende Ergebnis und die Ausschüttungen pro rata temporis pro vollen Monat der Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu. Das hatte zur Folge, dass eine Ergebnisuweisung und eine Ausschüttung für das Jahr 2003 an die Kommanditisten nicht erfolgt ist. Der Gesellschaftsvertrag garantiert einen Ertrag in der Platzierungsphase von 7 % p. a. Die Ausschüttung für 2004 erfolgte vorab im Jahr 2005.

2. Finanzierung

Der Kauf des Objektes wurde teilweise durch ein langfristiges Darlehen fremdfinanziert. Das Darlehen wurde bei der Hypothekenbank in Essen AG aufgenommen. Der Darlehensverlauf erfolgt planmäßig.

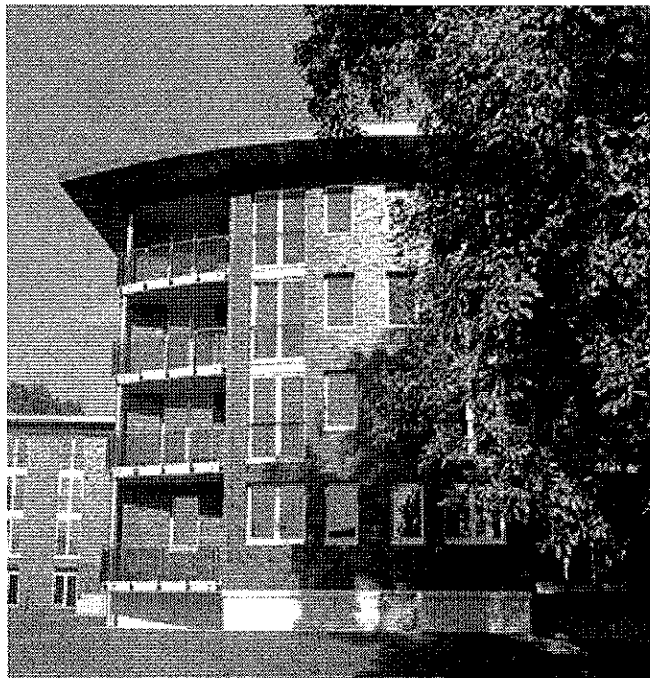
Finanzierung	Zins	fest bis	nominal	bisher	Stand	Stand
alle Werte in EUR	Satz			getilgt	31.12.2004	30.09.2012
Hypothekenbank	4,10 %	30.09.2012	7.464.861,00	275.509,00	7.189.352,00	5.545.536,00

Diese Darlehen wurden kombiniert mit einem so genannten Cross-Currency-Swap (Zins-Währungs-Swap) auf Basis Schweizer Franken/Euro zu einem Referenzkurs von CHF/EUR 1,4604. Das Finanztermingeschäft wurde zur Reduktion der Zinsverpflichtung von 4,10 % auf 2,96 % bis zum 30. September 2012 fest vereinbart. Durch die Zinsreduktion konnte ein Zinsertrag von 94 TEUR erzielt werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2004 lag der CHF/ EUR Kurs bei 1,5436. Im Wirtschaftsjahr wurde der Schweizer Franken zu einem Kurs von 1,5147 bis 1,5726 eingedeckt. Aufgrund der günstigen Kursentwicklung im Jahr 2004 wurden Erträge aus Kursgewinnen von 7 TEUR erwirtschaftet.

Swapfinanzierung	Zinssatz	nominal	Stand 31. Dezember 2004	Stand 30.09.2012
Swap Kurs 1,4604 alle Werte in EUR				
Swapfinanzierung in CHF	2,96 %	10.901.683,00	10.482.510,00	8.274.993,00
Swapfinanzierung in EUR	4,10 %	7.464.861,00	7.177.835,00	5.666.251,00

3. Mietverhältnis



Das Objekt ist vollständig für 30 Jahre bis zum 30. September 2032 an die CURANUM AG, München, vermietet. Der Vertrag ist mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren versehen. Der Pächter trägt alle Nebenkosten, Betriebskosten und die Instandhaltungen am Gebäudeinneren. Die Instandhaltungen an Dach und Fach trägt die Fondsgesellschaft.

Das Gebäude

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

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind im Jahr 2004 nicht angefallen.

Pacht

Die kalkulierte Jahrespacht beträgt anfänglich ab dem 01. Oktober 2002 EUR 809.284,29 p. a. Eine Mieterhöhung erfolgt nach der Wertsicherungsklausel, sobald zehn Punkte Indexveränderung erreicht

sind, um 80 % der Indexveränderung. Der Pächter zahlt seit dem 1. Oktober 2002 vertragsgemäß die Miete.

4. Informationen über den Pächter *

Die CURANUM AG ist einer der führenden börsennotierten Betreiber von Seniorenresidenzen und Pflegezentren in Deutschland.

Die CURANUM AG, München, erreichte im Geschäftsjahr 2004 einen Gesamtumsatz von 189,5 Mio. EUR (Vj. 182,3 Mio. EUR) und konnte damit ihre Umsatzplanung leicht übertreffen (187,3 Mio. EUR). Die Umsatzerlöse aus Pflege und betreutem Wohnen stiegen von 170,2 Mio. EUR um 6,8 % auf 181,7 Mio. EUR, obgleich im Berichtsjahr eine Einrichtung abgegeben wurde.

Aufgrund von Auslastungssteigerungen und der konsequenten Nutzung von Kostensenkungspotenzialen stiegen die Ergebniskennzahlen überproportional an. Im Konzern stieg das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen, Steuern und AO-Ergebnis (EBITDA) um 24,5 % auf 15,6 Mio. EUR (Vj. 12,5 Mio. EUR). Die EBITDA-Marge bezogen auf die Gesamtleistung stieg damit von 6,9 % im Vorjahr auf 8,2 % im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und AO-Ergebnis (EBIT) verbesserte sich von 9,8 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR (+28,2 %). Durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten und den im Vergleich zum Vorjahr fehlenden Abschreibungsbedarf auf Finanzanlagen verbesserte sich das Finanzergebnis von -3,4 Mio. EUR im Vorjahr auf -0,8 Mio. EUR. Daher stieg das Ergebnis vor Steuern und AO-Ergebnis (EBT) kräftig von 6,3 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR (+85,5 %).

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von 2,1 Mio. EUR war durch die Wertberichtigung einer Forderung gegen ein ehemaliges Konzernunternehmen verursacht. Der Steueraufwand stieg im Konzern von 2,4 Mio. EUR im Vorjahr auf 4,1 Mio. EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Ergebnis nach Steuern (EAT) stieg somit im Konzern um 46,2 % auf 5,2 Mio. EUR (Vj. 3,6 Mio. EUR), die Planung zu Beginn des Berichtsjahres wurde um beinahe 50 % übertroffen. Das Ergebnis je Aktie (EPS) betrug bei 29.700.000 Aktien 0,18 EUR je Aktie (Vj. 0,12 EUR je Aktie). Der Jahresüberschuss (EAT) der Muttergesellschaft CURANUM AG stieg im Geschäftsjahr 2004 auf 7,9 Mio. EUR (Vj. 4,6 Mio. EUR), der ausschüttungsfähige Bilanzgewinn betrug 10,4 Mio. EUR (Vj. 4,8 Mio. EUR). Aufgrund des guten Ergebnisses schlugen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die Dividende auf 0,14 EUR je Aktie (Vj. 0,08 EUR) anzuheben.

Für das laufende Geschäftsjahr 2005 plant der Vorstand einen Gesamtumsatz von 195,8 Mio. EUR und ein Ergebnis nach Steuern (EAT) von 6,1 Mio. EUR.

*) Quelle: Ad hoc-Mitteilung vom 7. April 2005

5. Ausblick

Aufgrund der aktuell mit unserem Pächter geführten Gespräche und der bekannt guten Geschäftszahlen der CURANUM AG, gehen wir von einem weiterhin stabilen, der Prognoserechnung entsprechenden Fondsverlauf aus.

6. Weitere Informationen

Den Jahresabschluss 2004 der Fondsgesellschaft, stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne per E-Mail oder postalisch zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns gegebenenfalls mit, in welcher Form Sie diese Unterlagen erhalten möchten.

Bilanz
zum 31. Dezember 2004

AKTIVA

alle Werte in EUR	31. Dezember 2004	31. Dezember 2003
A. Ausstehende Einlagen		TEUR
I. Ausstehende Einlagen des Komplementärs	356.000,00	356,00
II. Ausstehende Einlagen der Gründungskommanditisten	2.556,46	3,00
B. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.113.568,00	10.037,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	766.746,00	866,00
C. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Sonstige Vermögensgegenstände	1.631,69	909,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.148.914,05	45,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	746,00
Summe Aktiva	16.389.416,20	12.962,00

Bilanz
zum 31. Dezember 2004

PASSIVA

alle Werte in EUR	31. Dezember 2004	31. Dezember 2003
A. Eigenkapital		TEUR
I. Festkapital		
1. Festkapital Komplementär	356.000,00	356,00
2. Festkapital Kommanditisten	5.707.669,38	873,00
II. Variables Kapital	-2.260.574,09	-1.380,00
III. Kapitalrücklage	285.000,00	43,00
	4.088.095,29	-108,00
B. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.688.684,86	12.305,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	612.636,05	765,00
	12.301.320,91	13.070,00
Summe Passiva	16.389.416,20	12.962,00

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

alle Werte in EUR	2004	2003 TEUR
1. Umsatzerlöse	809.284,32	809,30
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.230,01	4,50
3. Gesamtleistung	816.514,33	813,80
4. Abschreibungen	285.972,45	283,30
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.380,66	901,40
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.139,29	91,70
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.316.125,41	547,50
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-716.824,90	-826,70
9. Jahresfehlbetrag	-716.824,90	-826,70

Die Aufwandsposition Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet ein Disagio in Höhe von 746 TEUR auf die Langfristfinanzierung, das als initiale Werbungskosten prospektiert ist. Bedingt durch die Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2004 war das Disagio später als geplant zu entrichten.