

# IDEENKAPITAL Validia Immac.



**IDEENKAPITAL**

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der  
**ERGO** Versicherungsgruppe.

K&P Pflegezentrum Uelzen  
IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG  
Geschäftsbericht 2007.

# In Kürze.

## EDITORIAL

Liebe Gesellschafterin,  
lieber Gesellschafter,



heute halten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2007 in Händen. Seit April 2008 präsentiert sich IDEENKAPITAL mit einem neuen Firmenzeichen und vollständig überarbeitetem „Corporate Design“, das selbstverständlich auch unsere Geschäftsberichte umfasst. Uns war es wichtig, Ihnen mit der Neugestaltung ein noch besseres Informationsangebot zu machen. Deshalb haben wir unsere Geschäftsberichte um den Magazinteil „In Kürze“ erweitert. Darin berichten wir über alle wichtigen Entwicklungen Ihrer Beteiligung im vergangenen Geschäftsjahr. Ziel ist es, Sie so auf einen Blick und in kurzer Zeit gut zu informieren.

Wie gewohnt liefern wir Ihnen auf den folgenden Seiten den detaillierten Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Bericht des Steuerberaters und dem Testat des Wirtschaftsprüfers. Ich würde mich freuen, wenn Ihnen unser neues Informationsangebot gefällt. Gerne nehmen wir Ihre Anregungen auf – das IDEENKAPITAL-Team freut sich auf Ihr Feedback.

Ihr Michael Ide (Vorstand der IDEENKAPITAL AG)

## INHALTSVERZEICHNIS

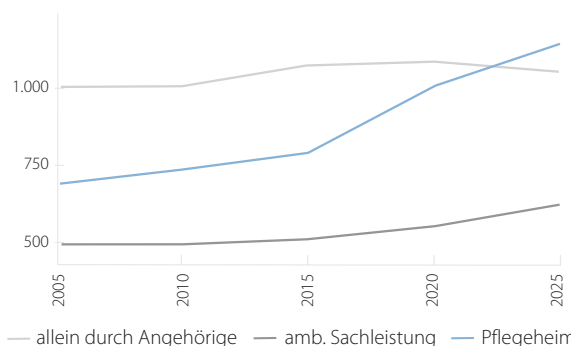
- 2 In Kürze
- 4 Markt
- 6 Bericht der Geschäftsführung
- 12 Bericht des Steuerberaters
- 13 Jahresabschluss
- 16 Testat
- 18 Auf einen Blick
- 19 Impressum/Kontakt

## WEITERES WACHSTUM

Der Markt für professionelle Pflege boomt – bis 2020 soll er um rund 3 % p. a. auf 37 Mrd. EUR wachsen, so das Ergebnis einer Studie der Universität Duisburg-Essen.

Demnach wird die Pflege im Heim zur häufigsten Versorgungsform werden und bis 2050 nahezu die Hälfte aller Pflegefälle umfassen:

**Heimpflege wird bis 2025 häufigste Versorgungsform.**



Zahl der Pflegefälle in Tausend (Quelle: Uni Duisburg-Essen).

Einer der führenden Betreiber von Pflegezentren in Deutschland ist die Curanum AG. Sie betreibt und managt bundesweit 68 Einrichtungen mit 7.638 Pflegeplätzen und 1.665 Appartements, so zum Beispiel das Pflegezentrum St. Viti in Uelzen mit 132 Pflegeplätzen in drei Wohnbereichen.

## 7 % Ausschüttung für das Berichtsjahr

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung nutzte die Fondsgesellschaft im April 2008 für das Geschäftsjahr 2007 die Möglichkeit zur Vorabausschüttung in Höhe von 7 % bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio).

## Änderung in der Geschäftsführung

Bei der Fondsgeschäftsführung wie auch bei der Treuhänderin gab es, der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung entsprechend, einen Wechsel. Seit dem 1. Januar 2008 ist die IK FE Fonds Management GmbH geschäftsführende Kommanditistin und die IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH Treuhänderin der Fondsgesellschaft. Die bisherigen Fondsgeschäftsführungen, die IKFE Management GmbH und die IMMAC health property GmbH sind zum 31. Dezember 2007 aus der Fondsgeschäftsführung ausgeschieden.

## Ausblick

Für 2008 geht die Fondsgesellschaft von einem weiterhin stabilen, der Prognose entsprechenden Fondsverlauf aus.

# In Kürze.

## SENIORENPFLEGEZENTRUM ST. VITI

Mitten im St. Viti Park von Uelzen liegt das gleichnamige Seniorenpflegezentrum St. Viti, das am 1. November 2002 eröffnet wurde. Das Haus bietet 132 Pflegeplätze in drei Wohnbereichen mit je 22 Einzel- und 11 Doppelzimmern. Neben einer Cafeteria im Erdgeschoss gibt es ein Restaurant im vierten Obergeschoss mit Dachterrasse. Die Einrichtung verfügt über Therapie- und Gymnastikräume und bietet allen Bewohnern ein umfassendes Angebot an Pflege- und Betreuungsmaßnahmen an. Ein professionelles Pflegekonzept, ein 24-Stunden-Service und qualifizierte Mitarbeiter gewährleisten eine auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner abgestimmte Pflege. Das Zentrum von Uelzen mit zahlreichen Restaurants, Geschäften, Apotheken und Ärzten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Curanum hat das Pflegeheim bis zum 30. September 2032 gemietet. Im Berichtsjahr 2007 betrug die monatliche Miete 71.537,33 EUR, die Jahresmiete 858.447,96 EUR.



Sonnenterasse des Pflegezentrums St. Viti in Uelzen (Quelle: Curanum AG).

## IHRE BETEILIGUNG AUF EINEN BLICK \*

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Emission     | 2004             |
| Eigenkapital | 6.063.500,00 EUR |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Fremdkapital                  |                  |
| Nominal                       | 7.465.000,00 EUR |
| Dalehensveluta per 31.12.2007 | 6.724.119,01 EUR |

|                       |          |      |
|-----------------------|----------|------|
| Ausschüttung          | Prospekt | Ist  |
| Kumuliert seit Beginn | 35 %     | 28 % |
| Berichtsjahr          | 7 %      | 7 %  |

|                       |          |            |
|-----------------------|----------|------------|
| Steuerliches Ergebnis | Prospekt | Zugewiesen |
| Kumuliert seit Beginn | 23,94 %  | 21,01 %    |
| Berichtsjahr          | 5,25 %   | 4,65 %     |

|                                   |                    |                      |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Steuerliche Werte für 100.000 EUR | Direktkommanditist | Treuhandkommanditist |
| Erbschaftsteuerlicher Wert        | 85.795,00          | 90.504,00            |
| Schenkungsteuerlicher Wert        | 88.409,00          | 90.504,00            |

|                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Investitionsobjekt    | Pflegeheim St. Viti Uelzen, Am Schützenplatz 2, 29525 Uelzen |
| Anlagedauer           | 31.12.2020 (erstmaliges Kündigungsrecht)                     |
| Pächterin             | Curanum AG, München                                          |
| Laufzeit Pachtvertrag | verpachtet bis zum 30.09.2032                                |
| Miethöhe              | Indexierte Pacht 858.447,96 EUR p.a.                         |

\*) Siehe ausführlicher Erläuterungen im Bericht der Geschäftsführung.

# Markt.

Der Markt für stationäre Pflegeleistungen wird in Zukunft überproportional stark expandieren. Dabei wird das Marktwachstum voraussichtlich noch wesentlich höher ausfallen, als bisher erwartet wurde.

Vor allem die Zunahme der hochaltrigen und der damit am meisten von Pflegebedürftigkeit betroffenen Altersgruppen wird die Entwicklung beeinflussen. So geht eine vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin im Januar 2001 veröffentlichte Studie von einer Zunahme der 80- bis 85-jährigen Personen bis 2050 um 280%, der 85- bis 90-jährigen Personen um 240% und der 90-jährigen und älteren gar um 410% aus.

Die Zahl der Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2020 von 1,93 Millionen auf 2,94 Millionen zunehmen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rund 52%. Bis zum Jahr 2050 wird die Steigerungsrate sogar 145% betragen. Diese Ergebnisse liegen weit über den Vorausberechnungen, von denen bisher allgemein ausgegangen wurde. Dabei verschiebt sich die Altersstruktur der Pflegebedürftigen hin zu den Älteren und der Grad der Behinderung hin zu den Schwerpflegebedürftigen der Pflegestufe II. Für die stationäre Pflege bedeutet dies eine überproportionale Zunahme des Versorgungsbedarfs im Vergleich zu den Fallzahlen. Die ambulante Pflege wird bis zum Jahr 2050 hierdurch um „nur“ 56% wachsen, der vollstationäre Bereich dagegen um 73%. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Tatsache, dass familiäre Pflege bis zu Pflegestufe I oftmals von den Angehörigen bewältigt wird, während schwerere Behinderungen meistens außerfamiliärer Hilfe bedürfen.

Die sozioökonomischen Veränderungen tragen zu dieser Entwicklung ebenfalls bei. Zum einen werden sich Familienstrukturen insofern auflösen, dass familiäre Pflege immer weniger wahrgenommen werden kann. Da die pflegenden Personen im Haushalt zu 80% aus Frauen bestehen, hängen die Kapazitäten von der Verfügbarkeit pflegender Frauen ab. Mit der Veränderung sozioökonomischer Bedingungen wird es für die Frauen zunehmend selbstverständlich, erwerbstätig zu sein. Von 1992 bis 1999 erhöhte sich die Erwerbsbeteiligung verheirateter Frauen um 10%, bis zum Jahr 2020 werden in der Altersgruppe der 40 bis 50-jährigen Frauen mehr als vier von fünf Frauen erwerbstätig sein. Zudem wird sich der Anteil der Alleinerziehenden merklich erhöhen, die im Alter von 40 bis 65 Jahren noch Kinder im Haushalt haben und auf das Einkommen aus Erwerbstätigkeit angewiesen sein werden. Des Weiteren nimmt der Anteil der Mehrgenerationenhaushalte stark ab, die so genannte Singularisierung steigt. Dies alles reduziert die Möglichkeit, Pflegeaufgaben innerhalb der Familie wahrzunehmen, die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wird zwangsläufig steigen.

Öffentliche Einrichtungen werden die enorme Nachfrage nach den Pflegeplätzen nicht allein bewältigen können. Das Engagement privater Dienstleister ist dringend erforderlich, um dem wachsenden Bedarf gerecht werden zu können. Vor diesem Hintergrund geht die Fondsgeschäftsführung von einem wirtschaftlich stabilen Verlauf der Fondsgesellschaft aus. Quelle : [www.curanum.de](http://www.curanum.de)



# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

## GESCHÄFTSVERLAUF 2007

Die Fondsgeschäftsführung ist mit dem Verlauf der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr 2007 zufrieden.

Mit der Curanum AG als Pächterin des Objekts hat die Fondsgesellschaft weiterhin einen verlässlichen Partner, der die Pachtzahlungen in vertraglich vereinbarter Höhe fristgerecht entrichtet. Im Berichtsjahr konnte eine um rund 2.200,00 EUR höhere Jahrespacht gegenüber dem Prospekt erzielt werden. Aufgrund der gesetzlichen Neudefinition des zugrunde liegenden Indexes auf den derzeit gültigen Verbraucherpreisindex ist davon auszugehen, dass zukünftig die Indexierungen nicht in der prospektierten Höhe beziehungsweise erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Als Folge des unterschiedlichen Tilgungsverlaufs in der Investitionsphase fällt erfreulicherweise die Restvaluta gegenüber dem Prospekt im Berichtsjahr um rund 21.000,00 EUR geringer aus. Der mit der Endfinanzierung verbundene Swap erzielte aufgrund der günstigen Kursentwicklung einen Zinsertrag von 78 TEUR und einen Kursgewinn von 25 TEUR.

Für das Berichtsjahr konnte ein Jahresüberschuss von 222.655,33 EUR erwirtschaftet werden. Die zum Stichtag vorhandenen liquiden Mittel von 415.000,00 EUR liegen mit rund 105.000,00 EUR über der prognostizierten Liquiditätsreserve. Die Ausschüttungen für das Berichtsjahr konnten erfreulicherweise vorab im April 2008 an die Anleger geleistet werden.

## Gesellschaftsrechtliche Änderungen

Die Fondsgeschäftsführung wurde bisher durch die beiden Gründungskommanditisten, die IKFE Management GmbH und die IMMAC health property GmbH ausgeübt. Die IKFE Management GmbH ist ein Beteiligungsunternehmen der IDEENKAPITAL-Gruppe, Düsseldorf, und die IMMAC health property GmbH ist ein Beteiligungsunternehmen der IMMAC Holding AG, Rendsburg.

Die IMMAC health property GmbH ist einvernehmlich zum 31. Dezember 2007 aus der Fondsgeschäftsführung ausgeschieden. Die IK FE Management GmbH hat nach Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit Wirkung zum 31. Dezember 2007 ihre Kommanditanteile und die Geschäftsführung auf die IK FE Fonds Management GmbH übertragen.

Die Treuhänderin, die IDEENKAPITAL Treuhand GmbH hat ebenfalls mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit Wirkung zum 31. Dezember 2007 ihre Treuhandfunktionen und ihre Kommanditanteile auf die IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH übertragen.

Seit dem 1. Januar 2008 ist somit die IK FE Fonds Management GmbH alleinige geschäftsführende Kommanditistin. Im laufenden Geschäftsjahr 2008 wird als weitere Komplementärin die IK Pflegezentrum Uelzen GmbH, ohne Einlagen, in die Fondsgesellschaft eintreten und soll die Komplementärstellung der IMMAC Health property GmbH (IMMAC HP) übernehmen. Zum Jahreswechsel 2008/2009 werden wir mit dem Hause IMMAC über den Austritt der IMMAC HP verhandeln.

## Ausschüttungen

Gemäß den Regelungen der §§ 20 und 21 des Gesellschaftsvertrags 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 ersten Anleger 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.

Es wurde von der Möglichkeit der Vorabausschüttung Gebrauch gemacht und im April 2008 eine Ausschüttung in Höhe von 7% bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) für das Geschäftsjahr 2007 vorab durchgeführt. Die Vorabausschüttungen sind auf den durch Beschluss der Gesellschafterversammlung für 2004 gemäß § 20 und 21 des Gesellschaftsvertrags begründeten Entnahmeanspruch anzurechnen.

## Jahresabschluss 2007

Die Buchführung und der Jahresabschluss 2007 wurden durch die Sozietät PNHR, Pelka-Niemann-Hollerbaum-Rohde, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Köln (PNHR), erstellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 erfolgte beschlussgemäß durch die KHS Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Jahresabschluss 2007 ist mit dem uneingeschränkten Bestätigungstestat versehen.

## Steuerliches Ergebnis

Gemäß den Regelungen des § 20 des Gesellschaftsvertrags steht 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 ersten Anleger 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.

# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

Zum 31. Dezember 2007 weist die Fondsgesellschaft ein steuerliches Ergebnis in Höhe von 265.528,22 EUR aus. Dies entspricht 4,65 % bezogen auf die gesamte Kommanditeinlage in Höhe von 5.705.000,00 EUR. Dieses Ergebnis ist vorläufig. Das endgültige Ergebnis wird nach der abschließenden Prüfung durch die Finanzverwaltung festgestellt. Im Rahmen der erbschaftsteuerlichen Behandlung bei der Übertragung von Kommanditanteilen wird seit dem 30. Juni 2006 aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen zwischen Treu-

gebern und Direktkommanditisten unterschieden. Danach gelten nun für Direktkommanditisten bei Schenkung beziehungsweise Vererbung die Vergünstigungen des § 13a ErbStG. Wir empfehlen daher jedem Anleger sich von seinem persönlichen Steuerberater ausführlich beraten zu lassen. Der aktuelle erbschafts- und schenkungssteuerliche Wert der Beteiligung (beispielhaft für einen 100.000,00 EUR Anteil) zum 31. Dezember 2007 ist in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Werte per 31. Dezember 2007

| für 100.000 EUR Anteil      | Beteiligung als Direktkommanditist | Beteiligung als Treugeber |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Erbschaftssteuerlicher Wert | 85.795,00 EUR                      | 90.504,00 EUR             |
| Schenkungssteuerlicher Wert | 88.409,00 EUR                      | 90.504,00 EUR             |

## Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der Anschaffung des Grundstücks einen Darlehensvertrag mit der Hypothekenbank AG in Essen zu einem Zins von 4,10 % abgeschlossen. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer Anfangstilgung von 1,7 % p. a. zurückgeführt. Ab November 2007

erhöhte sich die Tilgung plangemäß auf 2,65%. Bedingt durch die höhere Tilgung liegen die Restvaluten unterhalb der Prognosewerte. Die Objektfinanzierung stellt sich wie folgt dar:

| Finanzierung        | Zinssatz | Fest bis   | Nominal      | Restvaluta Soll Prospekt | Restvaluta Ist |
|---------------------|----------|------------|--------------|--------------------------|----------------|
| Alle Beträge in EUR |          |            |              | 31.12.2007               | 31.12.2007     |
| Hypo Real Estate    | 4,10 %   | 30.09.2012 | 7.464.861,00 | 6.745.070,00             | 6.724.119,01   |

## Swap

Das Hypothekenbank-Darlehen wurde kombiniert mit einem so genannten Cross-Currency-Swap (Zins-Währungs-Swap) auf Basis Euro/Schweizer Franken zu einem EUR/CHF Referenzkurs von 1,4604. Das Finanztermingeschäft wurde zur Reduktion der Zinsverpflichtung von 4,10 % auf 2,96 % bis zum 30. September 2012 fest vereinbart. Durch das Swap-Geschäft konnte für 2007 eine Zinsreduktion von rund 78 TEUR erzielt werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2007 lag der EUR/CHF-Kurs bei 1,6577. Der Referenzkurs bei Eindeckung lag bei EUR/CHF 1,4604. Aufgrund der günstigen Kursentwicklung im Jahr 2007 wurden Erträge aus Kursgewinnen von rund 25 TEUR erwirtschaftet.

| Swap-Finanzierung                 | Zinssatz | Nominal       | Stand 31.12.2007 | Stand 01.10.2012 |
|-----------------------------------|----------|---------------|------------------|------------------|
| Swap-Referenzkurs: EUR/CHF 1,4604 |          |               |                  |                  |
| Swap-Finanzierung in CHF          | 2,96 %   | 10.901.683,69 | 9.826.929,62     | 8.304.434,45     |
| Swap-Finanzierung in EUR          | 4,10 %   | 7.464.861,00  | 6.728.939,17     | 5.686.410,88     |

Aufgrund der positiven Kursentwicklung hat die Geschäftsführung die Umrechnungskurse bis Ende 2008 gesichert. Weitere Kursgewinne sind daher zu erwarten.

# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

## Prognoserechnung

|                                      |   | 2007         |              |            | kumuliert 2003–2007 |              |             |
|--------------------------------------|---|--------------|--------------|------------|---------------------|--------------|-------------|
|                                      |   | Soll         | IST          | Abweichung | Soll                | IST          | Abweichung  |
| Nettomiete                           | 1 | 856.202,00   | 858.447,96   | 2.245,96   | 4.159.805,00        | 4.148.845,85 | –10.959,15  |
| Guthabenzinsen                       | 2 | 10.339,00    | 13.836,76    | 3.497,76   | 37.275,00           | 19.699,10    | –17.575,90  |
| sonstige Einnahmen                   | 3 | 0,00         | 25.954,43    | 25.954,43  | 0,00                | 91.456,48    | 91.456,48   |
| Gesamteinnahmen                      |   | 866.541,00   | 898.239,15   | 31.698,15  | 4.197.080,00        | 4.260.001,43 | 62.921,43   |
| Ausgaben Teil 1                      |   |              |              |            |                     |              |             |
| Instandhaltung                       | 4 | 25.686,00    | 0,00         | –25.686,00 | 124.795,00          | 174,00       | –124.621,00 |
| Anlegerbetreuung                     |   | 18.846,00    | 18.845,60    | –0,40      | 72.670,00           | 72.669,08    | –0,92       |
| sonstige Fondskosten                 | 5 | 15.076,00    | 102.743,40   | 87.667,40  | 58.135,00           | 226.327,68   | 168.192,68  |
| Geschäftsführerhonorar               | 6 | 25.686,00    | 25.753,44    | 67,44      | 124.795,00          | 100.187,32   | –24.607,68  |
| sonstiges                            | 7 | 0,00         | 668,61       | 668,61     |                     | 307.818,87   | 307.818,87  |
| Ausgaben ohne Finanzierungskosten    |   | 85.294,00    | 148.011,05   | 62.717,05  | 380.395,00          | 707.176,95   | 326.781,95  |
| Einnahmenüberschuss aus dem Objekt   |   | 781.247,00   | 750.228,10   | –31.018,90 | 3.816.685,00        | 3.552.824,48 | –263.860,52 |
| Ausgaben Teil 2                      |   |              |              |            |                     |              |             |
| Darlehenszinsen                      | 8 | 202.290,00   | 201.994,16   | –295,84    | 1.052.786,00        | 1.059.110,48 | 6.324,48    |
| Tilgung                              | 8 | 145.892,00   | 165.200,31   | 19.308,31  | 688.124,00          | 730.167,24   | 42.043,24   |
| Annuität                             |   | 348.182,00   | 367.194,47   | 19.012,47  | 1.740.910,00        | 1.789.277,72 | 48.367,72   |
| Restdarlehen                         |   | 6.745.070,00 | 6.724.119,01 | –20.950,99 | 6.745.070,00        | 6.724.119,01 | –20.950,99  |
| Einnahmenüberschuss der Gesellschaft |   | 433.065,00   | 383.033,63   | –50.031,37 | 2.075.775,00        | 1.763.546,76 | –312.228,24 |
| Ausschüttungen in %                  | 9 | 7 %          | 7 %          | 0 %        | 35 %                | 28 %         | –7 %        |
| Ausschüttungen in EUR                | 9 | 399.000,00   | 399.350,00   | 350,00     | 1.995.000,00        | 1.258.775,00 | –736.225,00 |
| Liquiditätsreserve                   |   | 309.775,00   | 315.410,38   | 5.635,38   |                     |              |             |

## PROGNOSERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die im Prospekt abgebildete Prognoserechnung beginnt ab dem Geschäftsjahr 2003. Mit Übergabe des Objekts an die Curanum AG begann die Bewirtschaftungsphase tatsächlich jedoch bereits zum 1. Oktober 2002. Gegenüber dem Jahresabschluss stellt die Prognoserechnung die Zahlungs-

ströme dar, die der jeweiligen Periode zuzurechnen sind. Abweichungen zum Jahresabschluss ergeben sich daher aus der unterschiedlichen Zuordnung der Zahlungsströme und Geschäftsvorfälle. Bei den Erläuterungen sind die kumulierten Abweichungen erläutert.



# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

| Forecast 2008 |              |            |
|---------------|--------------|------------|
| Soll          | IST          | Abweichung |
| 891.168,00    | 858.447,96   | -32.720,04 |
| 11.617,00     | 7.885,26     | -3.731,74  |
| 0,00          | 25.000,00    | 25.000,00  |
| 902.785,00    | 891.333,22   | -11.451,78 |
| 26.735,00     | 10.000,00    | -16.735,00 |
| 19.317,00     | 19.317,00    | 0,00       |
| 15.453,00     | 50.000,00    | 34.547,00  |
| 26.735,00     | 25.752,00    | -983,00    |
| 0,00          |              | 0,00       |
| 88.240,00     | 105.069,00   | 16.829,00  |
| 814.545,00    | 786.264,22   | -28.280,78 |
| 196.935,00    | 196.000,00   | -935,00    |
| 222.165,00    | 232.526,43   | 10.361,43  |
| 419.100,00    | 428.526,43   | 9.426,43   |
| 6.522.906,00  | 6.491.592,58 | -31.313,42 |
| 395.445,00    | 357.737,79   | -37.707,21 |
| 7 %           | 7 %          | 0 %        |
| 399.000,00    | 399.350,00   | 350,00     |
| 306.220,00    | 273.798,17   | -32.421,83 |

### Erläuterungen

#### 1) Nettomieten

Das Pachtverhältnis mit der CURANUM AG begann wie geplant am 1. Oktober 2002. Aufgrund einer abweichenden Indexentwicklung konnte eine Pachterhöhung erst später als geplant durchgeführt werden. Entsprechend fallen die Pachtzahlungen auch im laufenden Jahr voraussichtlich geringer aus.

#### 2) Guthabenzinsen

Da der tatsächliche Anlagenzins unter der Prospektannahme lag, wurden kumuliert geringere Zinseinnahmen erzielt. Für 2008 ist ein konservativer Anlagezins von 2,5% unterstellt.

#### 3) sonstige Einnahmen

Es handelt sich im Wesentlichen um Erlöse aus Kursdifferenzen der Swap-Geschäfte, die von den Währungsschwankungen des CHF-Kurses abhängig sind und daher nicht im Vorhinein prognostiziert werden können.

#### 4) Instandhaltung

Da es sich um ein Neubauobjekt handelt, sind keine Instandhaltungskosten angefallen. Im Prospekt wurden, konservativ betrachtet, entsprechend höhere Beträge eingestellt, die bisher nicht in dieser Höhe angefallen sind. Für 2008 sind für die Beseitigung von Mängeln, die im Rahmen der fünfjährigen Gewährleistung erkannt worden sind und nicht der Gewährleistungsverpflichtung des Generalunternehmers unterliegen, rund 10 TEUR eingeplant.

#### 5) sonstige Fondskosten

Die sonstigen Fondskosten beinhalten die Aufwendungen für Rechnungswesen, Steuerberatung, Jahresabschlusserstellung, Haftungs- und Aufwendungsersatz für die Komplementärin sowie die Kosten des Objektmanagements. Diese Ausgabenpositionen sind naturgemäß nicht vertraglich fixierbar und können daher von den Prognosewerten abweichen. Kumuliert fielen folgende Kosten an (EUR):

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Haftungsvergütung                               | 7.500,00          |
| Objektmanagement                                | 20.767,22         |
| Rechts- und Steuerberatungskosten               | 88.212,99         |
| Kosten für Jahresabschluss und Steuererklärung  | 50.817,78         |
| Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses    | 30.992,00         |
| Buchführung                                     | 3.003,71          |
| Nebenkosten Geldverkehr                         | 1.579,23          |
| Gutachterkosten für die Gewährleistungsbegehung | 10.005,83         |
| Prospektprüfung                                 | 13.448,92         |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>226.327,68</b> |

#### 6) GF-Honorar

Die geschäftsführenden Kommanditisten erhalten eine jährliche Vergütung in Höhe von insgesamt 3,0 % der jeweiligen Jahrespacht. Für 2003 ist keine Geschäftsführungsgebühr bezahlt worden.

#### 7) Sonstiges

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus einer Zwischenfinanzierung während der Platzierungsphase und ist daher zum Vorjahr nahezu unverändert. (siehe Vorjahresbericht).

#### 8) Zinsen/Tilgung Objektfinanzierung

Bedingt durch die Wechselkursänderungen gegenüber dem Referenzkurs des zinsreduzierenden Zins-Währungs-Swap und den später einsetzenden Zins- und Tilgungsbeginn kommt es zu Abweichungen bei den Zinsen und Tilgungsleistungen.

# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

## 9) Ausschüttungen

Aufgrund des zum Prospekt zeitlich verschobenen Platzierungsverlaufs war für 2003 keine Ausschüttung und für 2004 eine nur zeitanteilige Ausschüttung (jedoch mit prospektierter Quote) zu leisten. Insofern liegt ein prospektgemäßer Verlauf vor, der aus Gründen der Vergleichbarkeit zum Prospekt jedoch hier in der Darstellung eine Abweichung ausweist, die tatsächlich nicht vorliegt, da im Jahr 2003 keine ausschüttungsberechtigten Gesellschafter beigetreten waren. Bereits im April 2008 ist eine Vorabausschüttung für das Berichtsjahr an die Gesellschafter in der prospektierten Höhe von 7% der Kommanditeinlage durchgeführt worden.

## INVESTITIONSGEGENSTAND

### Objekt

Etwas nördlich des Stadtkerns Uelzen liegt das Pflegezentrum auf einem 5.112 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die viergeschossige Bebauung hat eine Nettogeschossfläche von 5.090 m<sup>2</sup>. Die 132 Pflegeplätze sind in drei Wohnbereiche gegliedert mit je 22 Einzel- und 11 Doppelzimmern; sowie Aufenthalts-, Funktionszimmern und Pflegebädern. Das moderne Haus wurde im November 2002 direkt am grünen St. Viti-Park eröffnet.

Im September 2007 erfolgte vor Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist eine Objektbegehung mit Bausachverständigen zur Feststellung von etwaigen Gewährleistungsmängeln. Im Rahmen dessen wurden bautypische Mängel festgestellt. Der Generalübernehmer ist fristgerecht aufgefordert worden, diese Mängel zu beseitigen. Die Mängelbearbeitung ist bei Berichterstellung weitestgehend abgeschlossen. Verbleibende Restarbeiten werden in den nächsten Wochen abgearbeitet. Die Kosten der Mängelbeseitigung trägt der Generalunternehmer. Soweit es sich um Kosten handelt, die der GU nicht zu tragen hat, so ist gemäß Pachtvertrag die Pächterin in der Pflicht.

### Pachtvertrag

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

Der Pächter zahlt seit dem 1. Oktober 2002 vertragsgemäß die Pacht. Die kalkulierte Jahrespacht beträgt anfänglich ab

dem 1. Oktober 2002 809.284,29 EUR p.a. Eine Pächterhöhung erfolgt nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland. Aufgrund der Indexentwicklung in den vergangenen Jahren konnte erst mit Wirkung zum 1. Dezember 2005 eine Pächterhöhung erzielt werden. Die CURANUM AG zahlt seitdem eine um monatlich 4.096,97 EUR höhere Pacht von 71.537,33 EUR.

### Informationen über den Pächter

Derzeit betreibt die CURANUM Gruppe 9.281 Pflegeeinheiten, davon 7.651 Pflegeplätze und 1.630 Betreute Appartements und ist damit der drittgrößte private Betreiber von Pflegeeinrichtungen und der größte börsennotierte Pflegebetreiber in Deutschland. Die Kernkompetenz liegt in der stationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie in der Versorgung von Pflege- und Appartementbewohnern mit den angeschlossenen Dienstleistungen wie Catering, Reinigung und Wäschereidienstleistungen.

Die im SDAX gelistete CURANUM AG gab im April 2008 die Zahlen für das Geschäftsjahr 2007 nach IFRS bekannt: Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,6% auf 230,1 Mio. EUR (Vj. 215,7 Mio. EUR) und entsprachen trotz geringerer Auslastung als geplant voll und ganz den Erwartungen des Münchner Pflegeheimbetreibers. Der Umsatzanstieg war vorwiegend auf die Einbeziehung der Fazit-Gruppe und der Seniorenresidenz Armbrustergasse in Wien für ein ganzes Jahr zurückzuführen. Das Ergebnis vor Mieten, Abschreibungen, Zinsen und Steuern EBITDA stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr von 71,9 Mio. EUR auf 75,8 Mio. EUR, was einem Anstieg um 5,4% entspricht. Dementsprechend verringerte sich die EBITDAR-Marge leicht von 33,3% auf 32,9%. Das EBITDA-Ergebnis nach Mietaufwand kletterte von 29,5 Mio. EUR auf 30,7 Mio. EUR, die EBITDA-Marge verringerte sich im Geschäftsjahr 2007 von 13,7% auf 13,3%. Aufgrund der Konsolidierung der Fazit-Gruppe, der Seniorenresidenz in Wien, der Immobilien Bad Lauterberg und Greiz sowie Investitionen in die Wäscherei stiegen die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2007 von 6,8 Mio. EUR auf 8,6 Mio. EUR. Das Betriebsergebnis EBIT nahm entsprechend von 22,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 22,2 Mio. EUR ab.

Die CURANUM AG rechnet für das Geschäftsjahr 2008 ohne weitere Akquisitionen mit Umsatzerlösen in der Bandbreite zwischen 260 und 265 Mio. EUR, einem Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern zwischen 32 und 34 Mio. EUR sowie einem Net Profit zwischen 10,5 und 12 Mio. EUR.

# Bericht der Geschäftsführung.

zum 31. Dezember 2007

Der Anstieg der Umsatzerlöse basiert vorwiegend aus der Übernahme der Elisa Einrichtungen, ein angestrebter Anstieg der derzeitigen Auslastungsquote ist in der Planung des Unternehmens nicht enthalten. Weitere im laufenden Geschäftsjahr geplante Akquisitionen sind ebenfalls nicht in der Planung enthalten

Quelle: Homepage der CURANUM, [www.curanum.de](http://www.curanum.de)

Presseinformation zur Bilanzpresse- und Analystenkonferenz am 8. April 2008

## Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr

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

Im Berichtsjahr wurden für die laufenden Kapitaldienstzahlungen bis Ende 2008 Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Die Umrechnungskurse sind daher bis Ende Dezember 2008 gesichert und liegen zwischen 1,6181 CHF und 1,6483 CHF je 1,00 EUR. Insofern werden für das laufende Geschäftsjahr 2008 Kursgewinne zu verzeichnen sein.

Aufgrund der erwarteten Indexentwicklung wird im laufenden Geschäftsjahr 2008 eine im Vergleich zur Prognose voraussichtlich um rund 33 TEUR geringere Pacht erzielt.

## Angaben zum Zweitmarkt

Für Ihre Fondsgesellschaft liegen uns aktuell keine Orderwünsche zum Kauf- oder Verkauf Ihrer Kommanditbeteiligung vor. Bitte wenden sie sich gegebenenfalls an Ihre Treuhänderin.

# Bericht des Steuerberaters.

## **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG Bericht des Steuerberaters für 2007**

### **1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 01.01.2007 bis 31.12.2007**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde durch uns (Sozietät PNHR Pelka Niemann Hollerbaum Rohde) erstellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde wie bereits in den Vorjahren durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KHS AG, Köln, durchgeführt. Die KHS AG hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk nach Abschluss der Prüfung des Jahresabschlusses für 2007 erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 222.655,33 (im Vorjahr: € 266.123,67) aus. Der Jahresüberschuss wird gleichmäßig auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, verteilt.

Da die Gesellschaft eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, wird das steuerliche Ergebnis durch Erstellung einer Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt. Das Ergebnis der Einnahmen-Überschussrechnung für das Jahr 2007 beträgt € 265.528,22 (im Vorjahr € 309.434,32). Der Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben wird gleichmäßig auf alle Gesellschafter, entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtkapital der Gesellschaft, verteilt.

### **2. Steuererklärung für das Jahr 2007**

Auf Basis des geprüften Jahresabschlusses 2007 werden wir die Steuererklärungen der Gesellschaft bis Ende September fertig stellen. Die uns durch den Treuhänder mitgeteilten Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben werden wir bei Erstellung der Steuererklärung wie gewohnt berücksichtigen. Den Anlegern wird eine individuelle Ergebnismitteilung zugesandt. In den vergangenen Jahren ist die Finanzverwaltung den Steuererklärungen gefolgt und hat keine abweichenden Steuerfestsetzungen vorgenommen.

### **3. Betriebsprüfung**

Bei der Gesellschaft hat eine Betriebsprüfung für die Jahre 2001-2003 statt gefunden, bei der keine Einigung erzielt werden konnte. Die Betriebsprüfung ordnet Werbungskosten anderen Veranlagungszeiträumen zu mit der Folge, dass den Gesellschaftern in beträchtlichem Umfang initiale Verlustzuweisungen verloren gehen. Gegen die aufgrund der Betriebsprüfung ergangenen Bescheide wurde Einspruch eingelegt. Die beantragte Aussetzung der Vollziehung wurde gewährt. Derzeit ist noch nicht absehbar, wann und mit welchem Erfolg das Rechtsbehelfsverfahren abgeschlossen werden kann, da das Finanzamt inhaltlich noch nicht zu unserem Einspruch Stellung bezogen hat. Die strittigen negativen Folgen betreffen die Gesellschafterebene, nicht die Fondsgesellschaft, sodass im Jahresabschluss 2007 keine Steuerzahlungsrisiken auszuweisen sind.

Köln, den 29.04.2008



Wolf-Georg Rohde  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

# Jahresabschluss.

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

|                                                 | 2007              |                          | 2006              |                          |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                 | €                 | €                        | €                 | €                        |
| 1. Umsatzerlöse                                 |                   | 858.447,96               |                   | 858.447,96               |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                |                   | <u>25.954,43</u>         |                   | <u>25.449,69</u>         |
| 3. Rohergebnis                                  |                   | 884.402,39               |                   | 883.897,65               |
| 4. Abschreibungen auf Sachanlagen               |                   | 250.930,00               |                   | 250.930,00               |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen           |                   | 147.934,08               |                   | 90.497,60                |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         | 13.836,76         |                          | 4.782,33          |                          |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen             | <u>276.681,86</u> | <u>-262.845,10</u>       | <u>281.090,83</u> | <u>-276.308,50</u>       |
| 8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit |                   | 222.693,21               |                   | 266.161,55               |
| 9. Sonstige Steuern                             |                   | <u>37,88</u>             |                   | <u>37,88</u>             |
| 10. Jahresüberschuss                            |                   | <u><u>222.655,33</u></u> |                   | <u><u>266.123,67</u></u> |

# Jahresabschluss.

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

### AKTIVA

|                                                                                            | €          | 31.12.2007<br>€      | 31.12.2006<br>€      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Ausstehende Einlagen</b>                                                             |            | 358.612,92           | 358.612,92           |
| - davon eingefordert: € 0,00<br>(i.Vj. € 0,00)                                             |            |                      |                      |
| <b>B. Anlagevermögen</b>                                                                   |            |                      |                      |
| Sachanlagen                                                                                |            | 8.235.098,85         | 8.486.028,85         |
| <b>C. Umlaufvermögen</b>                                                                   |            |                      |                      |
| I. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände                                        | 466,72     |                      | 408,33               |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten                                                          | 434.785,10 |                      | 433.271,16           |
|                                                                                            |            | 435.251,82           | 433.679,49           |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                       |            | 354.580,94           | 429.229,55           |
| - davon Disagio: € 354.580,94<br>(i.Vj. € 429.229,55)                                      |            |                      |                      |
| <b>E. Nicht durch Vermögenseinlagen<br/>gedeckter Verlustanteil der<br/>Kommanditisten</b> |            | 733.737,48           | 720.720,25           |
|                                                                                            |            |                      |                      |
|                                                                                            |            | <u>10.117.282,01</u> | <u>10.428.271,06</u> |

# Jahresabschluss.

|                             |                                   | P A S S I V A        |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                             |                                   | 31.12.2007           | 31.12.2006           |
|                             |                                   | €                    | €                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>      |                                   |                      |                      |
| I.                          | Kapitalanteil der Komplementärin  | 355.634,86           | 355.891,99           |
| II.                         | Kapitalanteile der Kommanditisten | <u>2.934.359,68</u>  | <u>3.102.100,86</u>  |
|                             |                                   | 3.289.994,54         | 3.457.992,85         |
| <b>B. Rückstellungen</b>    |                                   | 27.150,00            | 24.982,60            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b> |                                   | 6.800.137,47         | 6.945.295,61         |
|                             |                                   |                      |                      |
|                             |                                   | <u>10.117.282,01</u> | <u>10.428.271,06</u> |

## D. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 24 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 der **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg**, unter dem Datum vom 1. April 2008 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der **K & P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG, Rendsburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



Unsere Prüfung führte zu keinen Einwänden.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

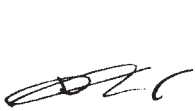
Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

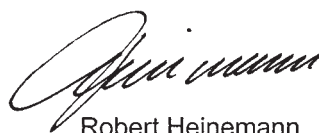
Eine Weitergabe des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Wiedergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Köln, den 1. April 2008



**KHS** AKTIENGESELLSCHAFT  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

  
Dr. Robert Schlömer  
Wirtschaftsprüfer

  
Robert Heinemann  
Wirtschaftsprüfer

# Validia IMMAC auf einen Blick.

|                                 |                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FIRMA                           | K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC<br>Renditefonds GmbH & Co. KG                                                              |
| SITZ                            | Rendsburg                                                                                                                 |
| KOMMANDITKAPITAL                | 6.063.612,92 EUR                                                                                                          |
| AMTSGERICHT                     | Kiel/HRA 1576                                                                                                             |
| GRÜNDUNGSDATUM                  | 03.05.2000                                                                                                                |
| FINANZAMT UND STEUERNUMMER      | Rendsburg, 28/282/47500                                                                                                   |
| LAUFZEIT DER GESELLSCHAFT       | 31.12.2020 (erstmalige Kündigungsmöglichkeit<br>unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr)                              |
| KOMPLEMENTÄRIN                  | K&P Pflegezentrum Uelzen GmbH                                                                                             |
| SITZ                            | Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg                                                                                    |
| GESCHÄFTSFÜHRER                 | Thomas F. Roth                                                                                                            |
| KOMPLEMENTÄRIN                  | IK Pflegezentrum Uelzen GmbH                                                                                              |
| SITZ                            | Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf                                                                                    |
| GESCHÄFTSFÜHRER                 | Marc Schlotterbeck, Jan Kruckemeyer                                                                                       |
| GESCHÄFTSFÜHRENE KOMMANDITISTIN | bis 31.12.2007: IK FE Management GmbH<br>ab 01.01.2008: IK FE Fonds Management GmbH                                       |
| SITZ                            | Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf                                                                                    |
| GESCHÄFTSFÜHRER                 | Marc Schlotterbeck                                                                                                        |
| GESCHÄFTSFÜHRENE KOMMANDITISTIN | Bis 31.12.2007: IMMAC Health property GmbH                                                                                |
| SITZ                            | Schiffbrückenplatz 17, 24768 Rendsburg                                                                                    |
| GESCHÄFTSFÜHRER                 | Reimund Huß, Thomas F. Roth                                                                                               |
| TREUHANDKOMMANDITISTIN          | bis 31.12.2007: IDEENKAPITAL Treuhand GmbH<br>ab 01.01.2008: IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH                             |
| SITZ                            | Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf                                                                                    |
| GESCHÄFTSFÜHRER                 | Thomas Bister                                                                                                             |
| OBJEKT                          | Stationäres Alten- und Pflegezentrum in Uelzen                                                                            |
| PÄCHTER                         | Curanum AG, München                                                                                                       |
| LAUFZEIT DES PACTHVERTRAGS      | 30 Jahre ab dem 01.10.2002 zuzüglich einer<br>Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre nach Ablauf<br>der Grundpachtzeit |

# Impressum.

Umfassende Informationen zur IDEENKAPITAL-Gruppe und zu ihren Produkten finden Sie unter [www.ideenkapital.de](http://www.ideenkapital.de). Hier können Sie die Leistungsbilanz, die Geschäftsberichte sowie den IDEENKAPITAL-Newsletter und das IDEENKAPITAL-Magazin „Investiv“ kostenfrei bestellen.

Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben oder weitere Unterlagen benötigen, steht Ihnen die Unternehmenskommunikation der IDEENKAPITAL AG gerne zur Verfügung.

## KONTAKT

IDEENKAPITAL AG

Berliner Alle 27–29

40212 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211/13 608-0

Telefax +49 (0)211/13 608-55

[info@ideenkapital.de](mailto:info@ideenkapital.de)

## HERAUSGEBER

IK FE Fonds Mangement GmbH

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen das Team der IDEENKAPITAL Treuhand GmbH zur Verfügung.

## KONTAKT

IDEENKAPITAL Fonds Treuhand GmbH

Berliner Allee 27–29

40212 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211/13 608-828

Telefax +49 (0)211/13 608-825

[info@ideenkapital.de](mailto:info@ideenkapital.de)

## GESTALTUNG UND SATZ

Uta Hugenbruch, Köln

Michaela Ackermann, Düsseldorf

## FOTOS

Curanum AG

## LEKTORAT

AdverTEXT, Düsseldorf

## DRUCK

Schotte GmbH & Co. KG, Krefeld

## PAPIER

Zanders Galaxi

DIE IDEENKAPITAL AG IST EIN UNTERNEHMEN DER ERGO VERSICHERUNGSGRUPPE.

DIE ERGO VERSICHERUNGSGRUPPE IST MIT ÜBER 16 MRD. EUR BEITRAGSAUFKOMMEN DIE NUMMER 2 IM DEUTSCHEN ERSTVERSICHERUNGSMARKT. MIT 94,7% IST DIE MÜNCHENER RÜCK DER GRÖSSTE ANTEILSEIGNER. 15 MIO. KUNDEN IN DEUTSCHLAND VERTRAUEN DEN LEISTUNGEN, DER KOMPETENZ UND DER SICHERHEIT DER ERGO VERSICHERUNGSGRUPPE MIT IHREN STARKEN MARKEN VICTORIA, HAMBURG-MANNHEIMER, DKV DEUTSCHE KRANKENVERSICHERUNG, D.A.S. UND KARSTADTQUELLE VERSICHERUNGEN; EUROPaweit SIND ES 30 MIO. KUNDEN. IHRE KAPITALANLAGEN VON RUND 175 MRD. EUR BÜNDELN ERGO UND MÜNCHENER RÜCK IN DER MEAG MUNICH ERGO ASSETMANAGEMENT.



**IDEENKAPITAL**  
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

IDEENKAPITAL AG  
Berliner Allee 27–29  
40212 Düsseldorf  
Telefon +49 (0)211/136 08-0  
Fax +49 (0)211/136 08-55

[info@ideenkapital.de](mailto:info@ideenkapital.de)  
[www.ideenkapital.de](http://www.ideenkapital.de)