

# **VCI Venture Capital und Immobilien AG**

## **1. Aktionärsbrief der VCI Venture Capital und Immobilien AG**

Wir möchten Sie heute, am 20. Februar 2004 mit dem ersten Aktionärsbrief im Jahr 2004 über die Entwicklung der Gesellschaft informieren.

### **Geschäftsbereich Immobilien**

Im Geschäftsjahr 2003 haben wir bei der VCI Venture Capital und Immobilien AG drei Objekte aus dem Bestand verkauft und einen Gewinn in Höhe von ca. € 75.000 erzielt.

Für das Geschäftsjahr 2004 planen wir weitere Verkäufe.

Alle unsere Objekte sind derzeit vermietet. Der Leerstand beträgt somit 0,0 %

### **Geschäftsbereich Aktienmarkt**

Im Geschäftsjahr 2003 haben wir nur wenige Aktiengeschäfte durchgeführt und hierbei einen Gewinn nach Abschreibungen erzielt. Wir haben in den Geschäftsjahren 2001, 2002 und 2003 den Vergleichsindex DAX somit klar geschlagen.

Für die künftigen Geschäftsjahre planen wir im Geschäftsbereich Aktienmarkt wieder aktiver zu werden. Wir besitzen eine größere Position an Aktien einer Gesellschaft im Regierten Markt. Die Anschaffungskosten belaufen sich auf ca. € 200.000.

### **Geschäftsbereich Unternehmensbeteiligungen**

Durch unsere Tochtergesellschaft wurde die Klosterbrauerei Königsbronn im Januar 2002 übernommen. Die Geschäftsjahre 2002 und 2003 standen im Zeichen von Konsolidierung. Die vergangenen zwei Jahre haben wir dazu genutzt, sowohl die Objekte der Klosterbrauerei Königsbronn AG als auch die Objekte der VCI Venture Capital und Immobilien AG umfangreich zu renovieren. In den vergangenen zwei Jahren haben wir ca. € 250.000 in Renovierungsmaßnahmen für unsere Objekte investiert.

### **Mitarbeiter für Renovierungsmaßnahmen eingestellt**

Im Geschäftsjahr 2002 haben wir für Renovierungsmaßnahmen zwei Mitarbeiter fest angestellt. Diese Mitarbeiter führen die kompletten Renovierungsmaßnahmen unter Aufsicht von Vorstand und Aufsichtsrat durch. Für Sanitärarbeiten und Elektroarbeiten sowie für Hausmeistertätigkeiten haben wir weiteres Personal auf € 400,00-Basis angestellt, sodass wir alle anfallenden Renovierungsarbeiten in Eigenregie durchführen können.

### **Hohe Rendite auf selbst geschaffene Wohnungen**

Da wir für die Renovierung unserer Objekte keine externen Unternehmen in Anspruch nehmen müssen, können wir die Kosten für Renovierungsmaßnahmen erheblich senken. Mit relativ geringem Aufwand können wir Wohnungen um- bzw. ausbauen.

In den vergangenen zwei Jahren haben wir sieben Wohnungen renoviert, z. B. aus Gaststätten- oder Bühnenräumen Wohnungen komplett neu geschaffen.

Im Geschäftsjahr 2003 haben wir erstmals Aufträge für fremde Auftraggeber ausgeführt. Die Bearbeitung von Fremdaufträgen wird nur dann durchgeführt, wenn wir für unsere Mitarbeiter keine eigenen Aufträge haben.

Durch die Umwandlung von Bühnen- oder Gaststättenräumen in neuen Wohnraum erhöhen sich die Miet- und Pachteinnahmen relativ stark. Wir erzielen auf die von uns renovierten Wohnungen bzw. neu hergestellten Wohnräume Renditen von ca. 15 % auf das durch den Umbau eingesetzte Kapital.

Aufgrund dieser Renovierungsmaßnahmen wird kurzfristig viel Kapital gebunden, allerdings wird durch die hohen Miet- und Pachteinnahmen in den kommenden Jahren dieses Kapital erwirtschaftet.

### **Positive Geschäftszahlen für das Jahr 2003**

Aufgrund der hohen Renovierungsaufwendungen, die durch uns nur teilweise aktiviert werden, wird sich der Jahresüberschuss 2003 nur in einer Größenordnung von ca. € 25.000 bewegen.

Der Jahresüberschuss wird jährlich durch die hohen Abschreibungen auf den Immobilienbestand belastet. Die Abschreibungen belasten das jährliche Ergebnis der VCI Venture Capital und Immobilien AG und der Klosterbrauerei Königsbronn AG mit ca. € 70.000.

Die Abschreibungen in einer Größenordnung von 2-3 % auf den Substanzwert der Objekte werden durch die jährliche Inflation wieder aufgeholt, sodass sich im Laufe der Jahre aufgrund der hohen Abschreibungen erheblich stille Reserven bilden werden. Die Abschreibungen für die Jahre 2001, 2002 und 2003 belaufen sich bereits auf ca. € 180.000.

### **Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen**

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Geschäftsjahr 2003 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von € 750.000 um € 375.000 auf € 1.125.000 durch Ausgabe von 375.000 neuen Stückaktien zum Ausgabepreis von € 1,-- zu erhöhen. Die komplette Kapitalerhöhung in Höhe von € 375.000 wurde sowohl durch neue als auch alte Aktionäre der Gesellschaft gezeichnet. Alle Zeichnungswünsche von Neu- oder Altaktionären konnten vollständig bedient werden. Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt somit zum 31.12.2003 ca. € 2,625 Mio.. Der innere Wert je Aktie auf das ausgewiesene Eigenkapital beträgt somit ca. € 2,30 (ohne stille Reserven).

Die Aktien werden derzeit bei der VALORA EFFEKTEN HANDEL AG in Ettlingen ([www.valora.de](http://www.valora.de)) zu einem Kurs von ca. € 1,10 gehandelt. Die Aktie ist somit deutlich von ihrem inneren Wert entfernt und unterbewertet.

Die Kapitalerhöhung wurde zwischenzeitlich beim Registergericht zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet. Nach Eintragung der Kapitalerhöhung sind die Aktien rechtlich entstanden. Die Inhaberschaft wird bis zur Umsetzung der Girosammelverwahrung im Aktienbuch der Gesellschaft geführt. Nach Umsetzung der Girosammelverwahrung werden wir die Aktien in die Depots der Teilnehmer der Kapitalerhöhung übertragen.

### **Börsengang in den Freiverkehr geplant**

Die Gesellschaft plant für die kommenden 2 Jahre einen Börsengang (Listing) im Freiverkehr. Die Gesellschaft wird hierzu in den kommenden Wochen und Monaten mit Emissionshäusern Kontakt aufnehmen, um ein Listing im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse zu erreichen.

Sämtliche 750.000 alte Aktien der Gesellschaft verfügen bereits über die Girosammelverwahrung. Nach Eintragung der Kapitalerhöhung wird für die neuen 375.000 Stückaktien der Gesellschaft ebenfalls eine Girosammelverwahrung beantragt. Im Anschluss daran könnte ein Börsenlisting ohne Kapitalerhöhung erfolgen, unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft mit einem Emissionshaus einen entsprechenden Vertrag abschließt.

Wir möchten allerdings ausdrücklich darauf hinweisen, dass unser operatives Geschäft absoluten Vorrang genießt und wir nicht um jeden Preis möglichst schnell ein Börsenlisting anstreben. Daher haben wir für diese Maßnahme auch einen Zeitraum von 2 Jahren eingeplant.

### **Weitere Tochtergesellschaft gegründet**

Unsere Tochtergesellschaft, die ACI Aquileia Capital und Immobilien AG, hat vor einigen Wochen eine weitere Tochtergesellschaft gegründet. Diese Tochtergesellschaft hat bisher kein operatives Geschäft aufgenommen. In den kommenden Wochen ist geplant, weitere Tochtergesellschaften zu gründen.

Nach Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister werden wir in unseren kommenden Aktionärsbriefen die weitere Verwendung der Tochtergesellschaften bekannt geben.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Reich

- Vorstand -