

Wir investieren in Gewinner. Das bedeutet, dass wir in starke Unternehmen investieren, die mit nachhaltigen Geschäftsmodellen, soliden Bilanzen und hohen Margen einen Mehrwert für ihre Anteilseigner schaffen. Wir halten die Risiken klein und investieren dann, wenn unser Engagement von einem positiven Ereignis beflügelt wird. Wir nennen das die Kombination aus Value und Event.

Ryman Healthcare Ltd.

Ryman wurde im Jahr 1984 in Christchurch gegründet und ist Neuseelands führender Anbieter von Seniorenwohnanlagen. Das Unternehmen hat sich einen beispiellosen Ruf erworben, indem es außergewöhnliche Residenzen mit professionellen und fürsorglichen Mitarbeitern betreibt. Das Wohn- und Betreuungsmodell umfasst unabhängige Häuser und Apartments, betreutes Wohnen sowie ein Kompetenzzentrum aus Krankenhaus, Pflegeheim und Demenzversorgung. Als einziges Unternehmen im Markt bietet Ryman das gesamte Spektrum an Wohnen, Freizeitaktivitäten, Fürsorge und Pflege an, das üblicherweise von Menschen, die sich in ihrem letzten Lebensabschnitt befinden, nachgefragt wird. Derzeit besitzt Ryman 30 Residenzen in Neuseeland und eine erste Residenz in Australien. Als vertikal integrierter Anbieter plant, baut und betreibt Ryman seine Anlagen in Eigenregie. Die Belegungsquote beträgt hohe 99%. 4.500 Mitarbeiter kümmern sich um das Wohl von rund 10.500 Bewohnern.

Ryman erhält von neuen Bewohnern einen Belegungsvorschuss für das lebenslange Wohnrecht in einer neu errichteten unabhängigen oder betreuten Einheit. Der Preis liegt 20-25% über den Baukosten, aber unter dem Marktwert einer alternativen Wohneinheit. Sobald ein Bewohner seine Einheit wieder räumt, erhält er den Belegungsvorschuss abzüglich einer Managementvergütung zurück. Diese

beträgt 4% pro Jahr und ist auf 20% begrenzt. Darüber hinaus verdient Ryman an laufenden Pflegevergütungen sowie am Wiederverkauf von Belegungsvorschüssen. Die Erträge bilden eine starke Antriebsfeder für das Geschäftsmodell. Sie erlauben es Ryman, frei werdendes Kapital aus fertiggestellten Projekten für den Bau neuer Residenzen zu nutzen. Gleichzeitig wachsen die jährlich wiederkehrenden Einnahmen aus der Management- und Pflegevergütung, mittlerweile auf über 200 Mio. NZD. Zusätzlich profitiert Ryman vom langfristigen Trend steigender Immobilienpreise. Die stillen Reserven auf den zukünftigen Belegungsvorschuss betragen rund 770 Mio. NZD.

Seit dem Börsengang im Jahr 1999, als man 25 Mio. NZD erlöste und über eine Bilanzsumme von nur 69 Mio. NZD verfügte, konnte Ryman dank seiner enormen Innenfinanzierungskraft 2,8 Mrd. NZD in ein Gesamtvermögen von 5,3 Mrd. NZD investieren, das Eigenkapital auf 1,8 Mrd. NZD ausbauen und zusätzlich 0,6 Mrd. NZD an Dividenden ausschütten. Die zinstragende Nettoverschuldung in Höhe von 0,9 Mrd. NZD dient dem Grundstückskauf und Bau weiterer Anlagen. 14 Anlagen wird Ryman in den kommenden Jahren fertigstellen, um die starke Nachfrage zu bedienen. Allein in den nächsten 10 Jahren ist mit einer Verdopplung der über 75-Jährigen in den Ballungszentren Neuseelands und Australiens zu rechnen. Insofern dürften die bereinigten Gewinne und Dividenden weiterhin um 15% p.a. steigen, d.h. Ryman verdoppelt seinen fairen Wert alle fünf Jahre. Daran wollen wir teilhaben.

Mit freundlichen Grüßen



J. Henrik Muhle



Dr. Uwe Rathausky