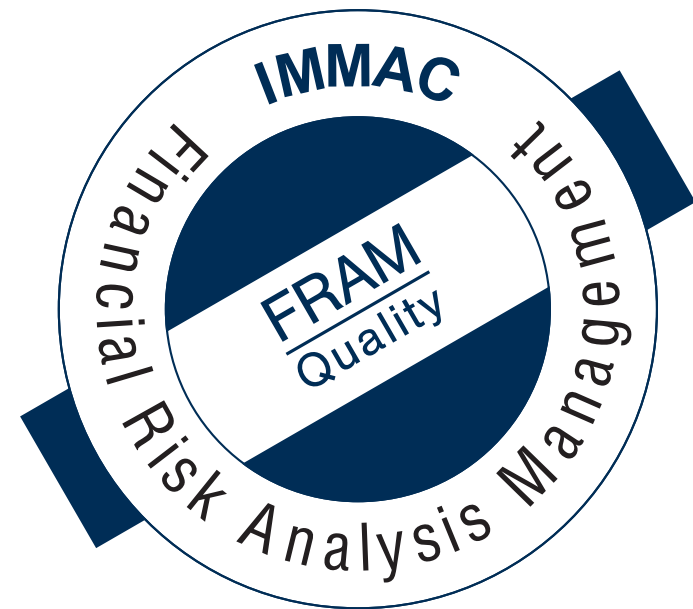




FRAM

Das Analysesystem der
IMMAC





Wofür steht FRAM?

FRAM verstanden als Financial Risk Analysis Management ist ein eigens von IMMAC für den Markt von Sozialimmobilien entwickeltes Analysesystem. Ein interdisziplinäres Team aus Kaufleuten, Technikern und Pflegefachkräften analysiert alle relevanten, marktspezifischen Parameter beginnend bei der Beurteilung von Investitionen bis hin zur kontinuierlichen Verlaufskontrolle der Sozialimmobilie:

- Daten zur wirtschaftlichen, technischen und qualitätsbezogenen Beurteilung der Investition in eine Sozialimmobilie,
- Daten zur Beurteilung des laufenden Betriebes sowie des Betreibers in der Vermietungsphase sowie
- Daten zum Objektmanagement während der Vermietungsphase.

Somit dient FRAM nach einer durchgeführten Investition zusätzlich als Frühwarn- und Steuerungssystem, um Risiken rechtzeitig erkennen und eine nachhaltige Steuerung gewährleisten zu können. Das Ergebnis sind hohe Transparenz und reduziertes Anlegerisiko.



Bausteine von FRAM

Die Objektprüfung besteht aus mehreren Bestandteilen und legt Augenmerk auf das Zusammenspiel von Objektzustand, betrieblicher Abbildung und Einwertung in unser speziell für Pflegeimmobilien entwickeltes Scoring-System. Zur Objektprüfung gehören im Einzelnen:

- Deckblatt mit den wichtigsten Eckdaten zum Objekt und dem Datum der letzten Begehung,
- Dokumentation des baulichen Zustands von Dach und Fach sowie des Gebäudeinneren,
- Sensitivitätsanalyse, bezogen auf die Kostenträgerstruktur der Bewohner, den Übersichtsplan der Haustechnik etc.,
- Scoring-Tabelle,
- Instandhaltungs- und Investitionsplan,
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Mietvertragsüberwachung,
- Fotodokumentation.

Diese Objektprüfung wird von der IMMAC Objektmanagement zweimal pro Jahr bei allen unter Vertrag stehenden Sozialimmobilien durchgeführt. Diesem Procedere steht zudem eine im Rahmen der Ankaufsprüfung erstellte ausführliche Objektprüfungsdokumentation vor. Bereits zu diesem Zeitpunkt werden alle wichtigen Verträge einer Pflegeeinrichtung eingesehen und überprüft.



Die Mieten von Sozialimmobilien sind heute auf Grund einer 100%igen, staatlichen Refinanzierung sicher!

Welche Risiken können dann noch entstehen?

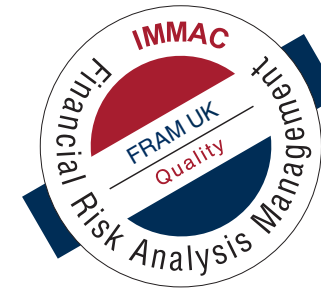
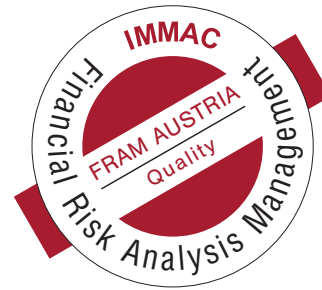
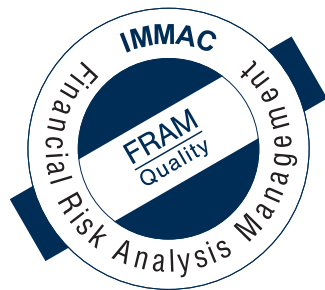
Die Mieten sind grundsätzlich nur dann sicher

- wenn die Einrichtung den marktspezifischen Baumerkmale entspricht
- wenn der Betreiber über eine entsprechende Größe, Bonität und Pflegequalität verfügt
- wenn eine Einrichtung nicht am Bedarf vorbei errichtet wurde
- wenn eine Einrichtung zu mindestens 80% mit Bewohnern belegt ist



Wie steuert IMMAC diese Risiken?

- IMMAC hat das Analysesystem FRAM entwickelt
- FRAM analysiert nach grundsätzlichen Parametern das Risikopotenzial und senkt bei Einhaltung dieser Parameter bestehende Risiken
- Eine nach FRAM positiv bewertete Sozialimmobilie gewährleistet für den Anleger höchste Sicherheit



- Regionale und länderspezifische Gegebenheiten haben zu einer Weiterentwicklung des FRAM-Systems in Österreich und England geführt.



Welche Risikoparameter werden durch FRAM analysiert?

Die Investitionsentscheidung

Für den Erwerb von Sozialimmobilien gelten eigene Regeln. So sind nicht die für Immobilien üblichen Kriterien wie der Kaufpreis pro Quadratmeter oder Kubikmeter oder die vermietbare Fläche von vorrangigem Interesse, sondern vielmehr die marktspezifischen Parameter. Diese sind:

- Der regionale Bedarf
- Die Refinanzierungsmöglichkeiten der Miete pro Bett und Tag
- Die preisliche und bauqualitative Konkurrenzsituation
- Der Erwerbspreis pro Pflegebett
- Der Preis für das Inventar und die Höhe eines etwaigen Pre-Openings einer Einrichtung



Die Eventualrisiken (Investitionsphase)

Darstellung aller Eventualrisiken und der wichtigsten Steuerungsparameter

Eventualrisiko:

1. Erstbelegungsrisiko

Steuerung:

- Erstellung umfangreicher Standortanalysen und Bedarfsanalysen
- Erstellung von Konkurrenzanalysen unter Berücksichtigung von Objektqualität, Preisgestaltung und Qualitätsmerkmalen
- Einschätzung der Betreiberbonität
- Einschätzen der Pflegequalität des Betreibers Aufwandes

2. Mietsicherheit bei Neubauten

- Analysen bestehender Pflegesätze und Investitionskostenanteile
- Sicherungsabtretung der Bewohnerrechte (hierdurch entsteht das Inkassorecht an den Investitionskosten, unabhängig von dem Betreiber)*

*länderspezifisch nur eingeschränkt möglich



Die Eventualrisiken (Investitionsphase)

Eventualrisiko:

3. Mietsicherheit

Steuerung:

- Sowohl bei Neubauten als auch bei bestehenden Einrichtungen werden bei der Pachtermittlung Sicherungsabschläge von 15-20% zu den Investitionskosten kalkuliert

4. Investitionshöhen

- Bei einem "durchschnittlichen" Standort werden i.d.R. € 80.000,00 für ein Pflegebett bezahlt
- Dieser Satz ist unter Annahme bundesweit durchschnittlicher Investitionskosten mietseitig immer refinanzierbar
- Eine Einrichtung wird i.d.R. zum 12,5-fachen der nach FRAM ermittelten Jahresmiete erworben

5. Betreiber

- Er muss über eine bestimmte Mindestgröße verfügen
- Er muss über eine gute Bonität verfügen
- Er muss über Referenzen hinsichtlich der Pflegequalität verfügen



Die Eventualrisiken (Vermietungsphase)

Während der Vermietungsphase in einer Sozialimmobilie reduzieren sich die Hauptrisiken auf die Belegung einer Pflegeeinrichtung, den Leumund und die Bonität des Betreibers. Diese Risiken werden wie folgt durch IMMAC reduziert:

Eventualrisiko:

1. Belegung der Einrichtung

Steuerung:

- Permanentes Führen von Belegungsstatistiken
- Enger, direkter Kontakt zu den Heimleitern
- Halbjährliche, regionale Befragung zur Einrichtung und dem Leumund des Betreibers
- Jährliche Vorlage der Pflegesätze und der Investitionskostenbescheide
- Jährliche Vorlage der Abschlüsse des Betreibers bezogen auf die konkrete Einrichtung und das gesamte Unternehmen des Betreibers
- Jährliche Überprüfung der Konkurrenzangebote und Vergleich zu dem Angebot der eigenen Einrichtung



Die Eventualrisiken (Vermietungsphase)

Eventualrisiko:

2. Objektmanagement

Steuerung:

- Halbjährliche Begehung der Objekte durch die IMMAC Objektmanagement GmbH, ein Unternehmen, das auf das Immobilienmanagement von Sozialeinrichtungen spezialisiert ist
- Führen von Objektdateien, in die mittels eines speziellen Objektbewertungsbogens die Substanz, voraussichtliche Instandhaltungen der Art und Höhe nach, sowie die Verpflichtungen des Betreibers zur Instandhaltung erfaßt wird.
- Permanente Überprüfung der gesetzlichen Auflagen wie heimaufsichtliche Auflagen, Auflagen gem. HeimMindBv und Heimgesetz mit Abgleich und Rückschluss auf die Objekte der IMMAC Health property Fonds

Diese Vorgehensweise führt dazu, daß Instandhaltungsrücklagen und Instandhaltungsaufwendungen in den Prognoserechnungen der Fonds eine hohe Zuverlässigkeit und Realitätsnähe zulassen



Was passiert, wenn die Sollparameter der FRAM Analyse bei einer Einrichtung nicht erfüllt werden?

- Wenn die Belegung einer Einrichtung nicht stimmt, kann der Grund anhand der Marktbefragungen, Anmerkungen der Bewohner hinsichtlich der Zufriedenheit, der Heimaufsichtsprotokolle analysiert werden. Mit dem Betreiber werden dann Gespräche geführt und Maßnahmen ergriffen, die zu einer Verbesserung der Auslastung führen sollen
- Wenn ein Betreiber in Insolvenz geraten würde, hat IMMAC durch die Abtretung von Rechten im Pachtvertrag das Recht auf Inkasso der Investitionskosten. Somit ist bei einer belegten Einrichtung zunächst die Pachtzahlung sichergestellt. Ferner wird IMMAC selbst umgehend einen anderen Betreiber beschaffen, zu dem auf Grund der bestehenden Kontakte ein hohes Leistungsvertrauen besteht
- Alle Erkenntnisse aus dem Objektmanagement und der FRAM-Analyse werden jeweils nach Fertigstellung mit den Betreibern erörtert. Die Verbesserungsvorschläge werden diskutiert und führen i.d.R. dazu, dass Verbesserungen umgesetzt werden. Sofern der Betreiber Wünsche hat, die im Verantwortungsbereich der IMMAC liegen, so werden diese Wünsche ebenfalls i.d.R. umgesetzt



Das bisherige Ergebnis unserer nach FRAM analysierten Investitionen

- Alle bestehenden Einrichtungen sind überdurchschnittlich mit Bewohnern belegt
- Enge Kooperation mit allen Betreibergesellschaften durch gleichgerichtete Interessenslagen
- Hohe Markttransparenz und von Betreibern, Banken und Vertriebspartnern anerkannt hohe Akzeptanz der IMMAC als Spezialist für den Bereich der Sozialimmobilien
- In allen Fonds werden die Mieten pünktlich und in voller Höhe geleistet
- In allen Einrichtungen liegen die Pachtzahlungen in der Größenordnung der seitens der Kostenträger vereinbarten Refinanzierung für den Betreiber
- Alle Ausschüttungen in den Fonds sind wie prospektiert oder besser verlaufen
- Hoher Zufriedenheitsgrad unserer Betreiber, der Fondsanleger und hohe Wiederanlagequote



Sie haben Fragen? Rufen Sie uns gerne an!



IMMAC Immobilienfonds GmbH Büro Hamburg

**ABC-Straße 19, 20354 Hamburg
Deutschland**

Telefon 040.34 99 40-0
Telefax 040.34 99 40-20
info@IMMAC.de

www.IMMAC.de



IMMAC GmbH (Austria) Büro Graz

**Joanneumring 18, A – 8010 Graz
Austria**

Telefon + 43 316.82 83 80
Telefax + 43 316.82 83 80-2
info@IMMAC.at

www.IMMAC.at



IMMAC Capital UK Ltd. Büro London

**31A St. James's Square
London SW1Y 4JR
United Kingdom**

Telefon + 44 207.839 43 32
Telefax + 44 207.930 83 41
info@immac-capital.co.uk

www.IMMAC-CAPITAL.co.uk