

## IMMAC | TUELL

DIE KUNDENZEITSCHRIFT DER IMMAC IMMOBILIENFONDS GMBH

## EDITORIAL

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auch in diesem Jahr wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH wieder für den Scope Award 2006 als bestes Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds in Deutschland nominiert, was für die besondere Qualität der IMMAC Health property Fonds spricht. Dokumentiert ist die Performance dieser Fonds in der geprüften Leistungsbilanz 2005, die IMMAC als erstes Emissionshaus bereits Mitte März dieses Jahres präsentieren konnte.

In der Presse lesbar, wurde der Markt für stationäre Pflegeeinrichtungen von einer Vielzahl großer Kapitalanlagegesellschaften entdeckt, die für institutionelle Anleger in noch nicht da gewesener Weise Milliarden an Investments vornehmen wollen. Doch wie sieht es mit Markt-Know-how und laufendem Management von Sozialimmobilien bei diesen großen Fonds aus?

IMMAC jedenfalls bleibt der Linie treu, nur ausgesuchte und gut belegte Pflegeheime zu erwerben und diese in Fonds individuell und optimal zu betreuen, so dass jede Beteiligung für die Anleger ein lukratives und sicheres Investment darstellt. Nicht zuletzt hat dieser konservative Weg auch dazu geführt, dass IMMAC seit April diesen Jahres über ein A+ Rating von Scope verfügt und in der Fondsperformance und Managementqualität sogar auf ein AAA-Rating stolz sein kann.

Zur weiteren Optimierung der Fonds wurde der Bereich Analyse & Research der IMMAC Objektmanagement GmbH weiter ausgebaut, so dass IMMAC aus dem derzeit stark überhitzten Markt die optimalen Einrichtungen für Fonds herausfiltern kann.

Viel Freude beim Lesen unserer IMMAC TUELL!

Es grüßen Sie herzlich



Reimund Huß Jan Lucht  
Vorstände der IMMAC Holding AG

## UNSER AKTUELLER SPITZENFONDS

## IMMAC Pflegezentren Rheinland-Pfalz Renditefonds GmbH &amp; Co. KG

Am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald liegen die beiden Standorte Oberwinter und Dierdorf der Investitionsobjekte der IMMAC Pflegezentren Rheinland-Pfalz Renditefonds GmbH & Co. KG.

Oberwinter gehört zur Stadt Remagen und liegt im Landkreis Ahrweiler mit über 130.000 Einwohnern. Die Stadt ist über die A 61 wenige Kilometer von Bonn entfernt, linksrheinisch gegenüber von Bad Honnef gelegen. Oberwinter verfügt über einen eigenen Fähranleger.

Der idyllische Ort ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern. Das zentral in der Ortsmitte gelegene Seniorenheim „Haus Franziskus“, ein moderner Neubau von 2001 mit integrierter historischer Kapelle, hält für seine bis zu 76 Bewohner ein umfangreiches Pflege-, Verpflegungs- und Therapieangebot vor. Das in die Einrichtung integrierte Restaurant „Klosterstube“ ist öffentlich zugänglich.

Dierdorf liegt auf der anderen, der östlichen Seite des Westerwaldes an der BAB 3 im Landkreis Neuwied (über 185.000 Einwohner). Das Seniorenzentrum „Uhrturm“, an der direkt in die Stadtmitte führenden Hachenburger Straße gelegen, wurde im Jahr 2001 neu eröffnet.

Die Einrichtung verfügt über 84 stationäre Pflegeplätze und 27 außerordentlich großzügige Apartments



für Betreutes Wohnen. Die abwechslungsreiche Küche des Hauses beliebt mit „Essen auf Rädern“ noch weitere Senioren der Gemeinde.

Gemäß dem von IMMAC entwickelten Analysesystem FRAM wurden im Rahmen der Standort- und Konkurrenzanalyse alle über 20 im Umfeld konkurrierenden Einrichtungen hinsichtlich Pflegeangebot und -qualität sowie Preis-Leistungsverhältnis geprüft und analysiert, bevor die Investitionsentscheidung mit voller Überzeugung gefällt wurde.

Beide Einrichtungen sind auf 25 Jahre unkündbar verpachtet und werden von Betriebsgesellschaften der Procuritas Holding betrieben, zu der Sie in dieser Ausgabe auf Seite 4 detaillierte Informationen finden.

Die Dauer des Pachtvertrages erlaubt auch in diesem IMMAC Renditefonds wieder eine sichere Prognose über 25 Jahre. Anleger erhalten wie gewohnt ihre Ausschüttungen monatlich, sofort nach Kapitaleinzahlung. Sie beginnen bei 6,7% p.a. und steigen auf 11%.

Beteiligungen sind ab € 20.000 zuzüglich 5% Agio möglich. Der Prospekt wird kurzfristig der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zur Prüfung übergeben. Mit der Freigabe durch die BaFin wird noch im September 2006 gerechnet.

Auf Grund der bereits angemeldeten Nachfrage zufriedener Anleger und der Erfahrungen der letzten Fonds ist mit einer vollständigen Platzierung des Eigenkapitals von 5 Mio. Euro bis Ende Oktober 2006 zu rechnen.



## OETTINGEN II KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG



Was lange währt, wird endlich gut: Die bereits für 2004 geplante Realisierung der Baumaßnahme konnte erst im November 2005 in Angriff genommen werden.

Mittlerweile sind 20 neue Einzelzimmer mit behindertengerechten Nasszellen sowie zwei Pflegebäder, zwei Aufenthaltsräume mit

Teeküchen und die erforderlichen Serviceflächen entstanden. Sämtliche Zimmer erhalten außen liegenden Sonnenschutz.

Die gesamte Baumaßnahme wurde im Rahmen des Qualitätscontrollings vom TÜV Süd begleitet und soll nach der nun bevorstehenden Fertigstellung aller Arbeiten vom TÜV zertifiziert werden.

Die Übergabe an den Betreiber ist auf den 30. September 2006 terminiert. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahme wird auch die Fassade des Bestandsobjektes neu gestrichen. Mit Übergabe des Anbaus an den Betreiber wird auch das Hauptgebäude in neuem Glanz erstrahlen.

## IMMAC ZIEHT UM

Zum 1. September 2006 bezog die IMMAC Verwaltung ihre neuen und repräsentativen Büroflächen in Rendsburg. Zukünftig finden Sie IMMAC im Herzen der Stadt in der neu eröffneten „Schiffbrückenplatz-Galerie“



IMMAC Holding AG  
Schiffbrückenplatz 17  
24768 Rendsburg



NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS +++

## Berlin



Der Heimleiterwechsel in den Einrichtungen Jungfernstieg und Boothstraße hat sich bereits für den Betreiber CURANUM bezahlt gemacht. Ein neues Pflegekonzept, das auch eine vollkommen neue Farbgebung voraussetzte und damit einen komplett neuen Innenanstrich zur Folge hatte, hat schnell zu einer Vollbelegung im Haus Jungfernstieg geführt.

Das etwas zeitversetzt in Angriff genommene Haus in der Boothstraße ist ebenfalls auf gutem Weg zur Vollbelegung. Die Einrichtung am Sandwerder ist nach wie vor voll belegt. Die Wartezeiten für den geschlossenen Bereich liegen wie gewohnt bei etwa einem Jahr.

## Lichtenau



Auf Initiative und Kosten der Betreibergesellschaft Phönix wurde in Lichtenau eine komplett neue Aufzugsanlage eingebaut. Nach der grundlegenden Modernisierung, die im Zuge des Erwerbs durch die Fondsgesellschaft im Jahr 2004 begonnen wurde, präsentiert sich die Einrichtung heute in technisch und optisch hervorragendem Zustand.

## Dormagen



Im Mai 2006 wurden in Dormagen die Sanierungsmaßnahmen am Dach erfolgreich beendet. Damit sind nun planmäßig alle Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, die im Zuge des Erwerbs durch die Fondsgesellschaft im Jahr 2004 festgelegt wurden.

Die Einrichtung, die in diesem Jahr 30 Jahre alt wurde, ist auf Grund der großzügigen Aufteilung sowohl der Bewohnerzimmer als auch der Gemeinschaftsflächen und des perfekten Erhaltungs- und Modernisierungsstandes weit über die Region hinaus beliebt. Die nachhaltig voll belegte Einrichtung hat für Einzelzimmer Wartezeiten von etwa einem Jahr.

## Ansbach



Die im Dezember 2004 an die Betreibergesellschaft Casa Reha übergebene Einrichtung mit 151 Pflegeplätzen in 115 Einzel- und 18 Doppelzimmern in Ansbach wurde hervorragend angenommen. Die Beliebtheit der Einrichtung führt dazu, dass sie weit über ihre eigentliche Bestimmung hinaus frequentiert wird.

Die regelmäßig in der Cafeteria stattfindenden Sitzungen von Vereinen und Organschaften verschiedenster Art bis hin zu Ortsverbänden der Parteien sorgen für ein reges Leben im Haus, was für die Bewohner immer wieder eine willkommene Abwechslung darstellt.

Das im Februar 2005 emittierte Beteiligungsangebot konnte sehr zügig platziert werden. Die von der damaligen rot-grünen Regierung in den letzten April- und ersten Maientagen durch die Diskussionen um den § 15 b EStG in Gang gebrachte Nachfrage sorgte für die Ausplatzierung des Eigenkapitals bereits Anfang Mai.

## Rheine



Die von der meritus als Betreiber übernommene und seither erfolgreich geführte Einrichtung in Rheine ist das Investitionsobjekt des letzten IMMAC Fonds der Produktlinie 12+1. Wegen der seit 01.01.2005 geltenden Ertragsbesteuerung von neu abgeschlossenen Lebens- und Rentenversicherungen ist eine Fortführung dieser

Konzeption nicht mehr möglich. Der Fonds Rheine konnte dennoch als 12+1-Fonds konzipiert werden, da die zur Tilgung der Fremdmittel verwendete Rentenversicherung bereits 2004 abgeschlossen worden war. Nachdem der Vertrieb parallel zu Ansbach bereits im März begonnen worden war, konnte schon vor Ende Mai das Eigenkapital in voller Höhe platziert werden.

## Neu Wulmstorf



Das neue Pflegeheim in Neu Wulmstorf wurde zum 1. Juli 2005 in Betrieb genommen. Das über 7.000 m<sup>2</sup> große Grundstück erlaubte eine großzügige Architektur. Der zweigeschossige Baukörper in U-Form umgibt einen aufwändig angelegten und begrünten Innenhof. Mit 124 Pflegeplätzen, ausschließlich in Einzelzimmern, ist diese moderne Einrichtung direkt vor den Toren Hamburgs eine gute Alternative zu vergleichbaren Pflegeheimen in der Metropole. Betreiber ist die Pro Vita (CASA REHA Gruppe Bad Homburg), die auch Pächterin der Einrichtungen der IMMAC Fonds Bad Bevensen und Ansbach ist.

Nach einer zum 01.07.2005 in Kraft getretenen Auflage war der Fonds Neu Wulmstorf der erste IMMAC Fonds, dessen Emissionsprospekt der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen) zur Genehmigung vorgelegt werden musste. Die von der BaFin vorgegebene Prüfungsfrist von drei Wochen wurde eingehalten. Die anschließende Platzierung des Eigenkapitals erfolgte in einem ähnlich kurzen Zeitraum.

## Schleswig Holstein II



Der nächste Fonds mit BaFin-genehmigtem Prospekt wurde am 15.12.2005 zum Vertrieb freigegeben. Auch hier konnte das Eigenkapital in wenigen Wochen platziert werden. Der Fonds investierte in zwei bestehende Pflegeeinrichtungen in Altenholz und Dänisch Nienhof. Zeitgleich mit dem Erwerb der

Immobilien durch IMMAC wurden die Betriebe von der meritus-Gruppe übernommen. Die meritus ist bereits seit 2001 erfolgreiche Betreiberin der Einrichtung des IMMAC Fonds Wagenfeld und hat im Frühjahr 2005 auch das Pflegeheim des IMMAC Fonds Rheine übernommen.

Die Betriebsübernahmen der voll belegten Einrichtungen in Altenholz und Dänisch Nienhof verliefen gewohnt reibungslos für Personal, Bewohner und Angehörige. In Dänisch Nienhof soll zum Ende des Jahres mit der Modernisierung des Altbauteils begonnen werden. So erhalten die Bewohnerzimmer neue Bäder, eine neue Elektrik und neue Bodenbeläge. Mit Rücksicht auf die Bewohner und den laufenden Betrieb werden die Arbeiten sehr behutsam und daher entsprechend zeitaufwendig durchgeführt. Die Maßnahme wird sich daher bis zum Sommer 2007 hinziehen.

## Troisdorf



Im Frühjahr 2006 wurde die Pflegeeinrichtung im Troisdorfer Stadtteil Sieglar erworben. Betreiber ist die CURANUM AG aus München. Auch zu CURANUM sind die Beziehungen über Jahre hinweg gewachsen und gefestigt. Sie betreibt erfolgreich die Einrichtungen der IMMAC Fonds Berlin und „St. Viti“ in Uelzen. Das Pflegeheim Sieglar ist seit Jahren voll belegt und wurde mit einem Kostenaufwand von ca. T€ 400 optisch und technisch modernisiert. So erhielt die komplette Fassade einen neuen wasserabweisenden Anstrich (Lotusblüteneffekt), sämtliche Sonnenschutzelemente wurden mit neuen Stoffen bespannt, die Dachhaut wurde erneuert, die Haustechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht, sämtliche Flure erhielten eine neue Beleuchtung und neue Bodenbeläge. Der gesamte Gartenbereich einschließlich einem Teich ist neu angelegt worden.

Das 1991 sehr aufwändig erstellte Gebäude, das sich architektonisch gelungen in das historische Stadtbild einfügt, präsentiert sich heute in absoluter Neubauqualität. Nach Freigabe des Prospekts durch die BaFin konnte das Eigenkapital in vier Wochen vollständig platziert werden.

## DIE PROCURITAS - BETREIBERPORTRÄT



Anlässlich des kommenden IMMAC Health property Fonds für die Investition in zwei bestehende Pflegeeinrichtungen in Rheinland-Pfalz stellt sich bei IMMAC ein neuer Betreiber vor.

Bei der Unternehmensgruppe **procuritas** handelt es sich um einen mittelständischen Pflegeheimbetreiber, der im Jahre 2004 mit Sitz in Bad Honnef gegründet wurde.



Die Gruppe betreibt aktuell fünf Einrichtungen der voll- und teilstationären Pflege mit insgesamt rund 900 Wohn- und Pflegeplätzen. Weitere Geschäftsfelder sind die ambulante Pflege sowie alle mit den Pflegebetrieben verbundenen Dienstleistungen.



Die Investitionsobjekte der IMMAC Pflegezentren Rheinland-Pfalz Renditefonds GmbH & Co. KG betreffen das von **procuritas** betriebene Seniorenheim „Haus Franziskus“ in Remagen-Oberwinter und das Seniorenzentrum „Uhrenturm“ in Dierdorf.

Oberwinter verfügt über 76 vollstationäre Pflegeplätze, Dierdorf über 84 Pflegeplätze und 27 Einheiten für Betreutes Wohnen.



Darüber hinaus betreibt **procuritas** das Seniorenzentrum „Otterbach“ in Bad Münstereifel mit 80 Pflegeplätzen und 165 Wohnungen sowie das Seniorenzentrum „Sonnenhof“ in Lehrte mit 155 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen.

Neben den eigenen Pflegebetrieben verantwortet **procuritas** den Betrieb der Taunus-Residenzen in Bad Soden über einen umfassenden Managementvertrag. Bad Soden verfügt über 285 Pflegeplätze und 27 Wohnungen.

Im August stellte der Geschäftsführer der **procuritas** GmbH, Muttergesellschaft der neun einzelnen Betriebs- und Servicegesellschaften, Eberhard Jach, die Unternehmensgruppe der Geschäftsleitung von IMMAC vor.



Eberhard Jach (50) ist von beruflicher Herkunft Diplom-Bankbetriebswirt und war jahrelang in verantwortlichen Positionen bei Kreditinstituten tätig, zuletzt als Vorstand einer Genossenschaftsbank.

IMMAC erkundigte sich bei Herrn Jach über die Gegenwart und Zukunft der Unternehmensgruppe **procuritas**.



Eberhard Jach, geschäftsführender Gesellschafter der Procuritas

**IMMAC:** Herr Jach, hat die **procuritas** ein definiertes Unternehmensleitbild? Wenn ja, wie würde Sie es charakterisieren?

**Jach:** Angefangen beim Unternehmensleitbild über das Corporate Design bis hin zu einzelnen Arbeitsabläufen ist die Identität der **procuritas** Unternehmensgruppe festgelegt und dokumentiert. Im Zentrum unseres Leitbildes steht die Zufriedenheit unserer Kunden. Diese erreichen wir bei unseren Bewohnern nur durch kompetente Pflege und Menschlichkeit, Selbstbestimmung und Geborgenheit, Individualität und Lebensfreude.

**IMMAC:** Aktuell verantworten sie den Betrieb von rund 900 Wohn- und Pflegeplätzen an fünf Standorten. Wo will die **procuritas** mal hin?

**Jach:** Der Aufbau der Managementstrukturen und der zentralen Betriebssteuerung ist abgeschlossen. Unter der vorhandenen Leitung ist ein Aufbau der Kapazitäten auf rund 1.500 problemlos möglich und wird von uns mit viel Einsatz angestrebt.

Ein Wachstum darüber hinaus bedarf einer zweiten Managementebene und wird zu gegebener Zeit entschieden.

**IMMAC:** Wie schnell und auf welchem Wege planen Sie Ihr Wachstum?

**Jach:** Unser Wachstum konzentriert sich auf die Betriebsübernahme bestehender Pflegeheime und wird mit Ruhe und Vorsicht gestaltet. Nur wenn alle Standort- und Wirtschaftlichkeitsparameter erfüllt sind, kommt ein Neuengagement in Frage.

Unter anderem durch unregelmäßige Nachfolgen von Familienbetrieben rechnen wir künftig mit einer Vielzahl von Angeboten. Regional liegt unser Fokus auf den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen.

Das IMMAC Research Team teilt die Auffassung von Eberhard Jach, dass es in naher Zukunft zu einer Vielzahl von Trägerschaftswechsels bestehender Pflegeeinrichtungen kommen wird.

IMMAC wird sich für seine kommenden Investitionsvorhaben ebenfalls für diese Vorhaben engagieren und Betriebsübernahmen als Immobilieninvestor begleiten, wie bereits mehrfach in der Vergangenheit geschehen.

## IMMAC WIEDER FÜR DEN SCOPE AWARD NOMINIERT



**Scope: IMMAC-Fonds gehören auch 2006 wieder zu Deutschlands besten Immobilienfonds!**

Das Analysehaus Scope hat im letzten Jahr zum ersten Mal die besten deutschen Fonds mit dem Scope Award prämiert.

IMMAC gehörte in der Kategorie „Geschlossene Immobilienfonds Deutschland“ zu den drei Initiatoren, deren Produkte den Analysten von Scope am besten gefielen.

In die Entscheidung über diese Auswahl gehen Faktoren ein wie die Qualität der Produkte und Prospekte, Daten aus der Leistungsbilanz und weitere Informationen, die die Analysten im Rahmen ihrer Recherche gesammelt haben.

Scope zeichnet mit dem Scope Award Initiatoren aus, die sich über lange Zeit mit guten Produkten, guten Prospekten und erfolgreicher Arbeit für den Anleger

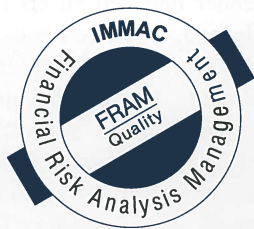
einen Namen gemacht haben. Dass IMMAC nach Ansicht von Scope auch in diesem Jahr wieder in der Spitzengruppe der drei besten Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland liegt, beweist, dass Scope auch die aktuellen Fondsangebote und die aktuellen Leistungsbilanzen der IMMAC als hervorragend einschätzt.

Der neue IMMAC Finanzvorstand Jan Lucht hat es geschafft,

im Frühjahr dieses Jahres nicht nur die Leistungsbilanz für das Jahr 2004 vorzulegen, sondern wenige Wochen danach auch noch die Leistungsbilanz für das Jahr 2005. Damit war IMMAC in diesem Jahr auch die erste Fondsgesellschaft, die eine Leistungsbilanz für das Jahr 2005 abgeliefert hat.

Fazit: Zwei Jahre hintereinander in der Spitzengruppe – das hat Seltenheitswert!

## SYSTEMATISCHE MARKT- UND BEDARFSANALYSE



Der Fachbereich Analyse & Consulting der IMMAC Objektmanagement GmbH ist seit Oktober 2005 um den neuen Mitarbeiter Herrn Hans Kohrs erweitert worden.

Die sachverständige Analyse von Standorten ist insbesondere bei dem stark und schnell wachsenden Markt der stationären Pflege von sehr hoher Bedeutung. IMMAC erstellt im Rahmen des hauseigenen FRAM-Systems für jede Pflegeeinrichtung, die in die engere Auswahl für ein Investment kommt, eine vollständige Markt-, Bedarfs- und Konkurrenzanalyse, beleuchtet die regiodemografische Situation, die Kaufkraft, die Altersstruktur und vor Ort die Qualität und Preisstruktur der Wettbewerber. Ein positives Analyseergebnis ist für IMMAC

wichtigste Voraussetzung für eine Investitionsentscheidung. Trotz steigenden Kostendrucks bei den Betreibern ist die angewandte Pflegequalität ein wichtiges Kriterium für den nachhaltigen Erfolg einer Einrichtung.

Daher ist es von besonderer Bedeutung, nicht nur die technischen und kaufmännischen Benchmarks zu prüfen, sondern insbesondere auch die Pflegequalität zu durchleuchten, denn mit Einführung der Pflegeversicherung Mitte der 90er Jahre stiegen die Qualitätsanforderungen und -ansprüche in der Pflege bei gleichzeitig geringer werdenden Budgets der Kassen gewaltig.

Während seiner aktiven Zeit war Herr Kohrs maßgeblich an der Einführung und Weiterentwicklung von einrichtungsinternen Qualitätsmanagementsystemen beteiligt und verfügt hierdurch über optimale Kenntnisse zur Beurteilung der Pflegequalität. Die Erweiterung der Analysen um die Pflegequalität ist ein weiterer Baustein zur nachhaltigen Sicherung unserer Investments.



**Hans Kohrs**  
Bereichsleiter Analyse & Consulting  
IMMAC Objektmanagement GmbH

Als staatlich anerkannter Pflegedienst- und Heimleiter ist Hans Kohrs außerdem QMB (Qualitätsmanagementbeauftragter im Gesundheitswesen) und blickt auf eine 16-jährige Erfahrung im Betrieb von Pflegeeinrichtungen zurück.

Er leitet den Bereich Analyse & Consulting seit Oktober 2005 und ist in der IMMAC Niederlassung Hamburg tätig.

## BETREIBERWECHSEL:

### Erfolgreicher Wechsel des Pächters für die Pflegezentren in Plön, Lütjenburg und Wankendorf

Die stationären Pflegeeinrichtungen in Plön, Lütjenburg und Wankendorf sind Investitionsobjekte der IMMAC Pflegezentren Schleswig-Holstein Renditefonds GmbH & Co. KG.

Die Verhandlungen mit einem optimalen Betreiber einwandfreien Leumunds wurden nunmehr zu einem erfolgreichen Ende geführt, so dass die Betriebe mit Wirkung zum 1. Juni 2006 auf die Vitana Gruppe übertragen wurden. Zugleich hat der Fonds mit Vitana neue Pachtverträge abgeschlossen.



Mit dem neuen Betreiber, der Vitana GmbH & Co. KGaA mit Sitz in Berlin, einem bundesweit erfolgreich agierenden Pflegeheimbetreiber mit insgesamt rund 3.700 Plätzen, hat die Fondsgesellschaft einen neuen Pächter gewinnen können, der aufgrund seiner Erfahrung und seiner Marktstellung in der Lage ist, die Betriebe an den Standorten Plön, Wankendorf und Lütjenburg erfolgreich langfristig zu führen.

Zugunsten der Wertsteigerung der Anlageobjekte konnte mit Vitana eine neu beginnende und unkündbare Grundmietzeit von jeweils 25 Jahren bei geringfügig angehobenen Anfangspachten vereinbart werden.



IMMAC Pflegezentrum in Plön

IMMAC hat mit der Gestaltung und Begleitung der Prozesse die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit seines aktiven Fondsmanagements beweisen können. Möglich war dieses nur auf Grund der angemessenen Kaufpreise und Pachtbedingungen der Objekte infolge der vorsichtigen Einkaufsstrategie von IMMAC.

Näheres zur Vitana Gruppe erfahren Sie in einer der nächsten Ausgaben der IMMAC TUELL oder unter [www.vitana.de](http://www.vitana.de).

## NEUE KOOPERATIONEN MIT IMMAC

Im Zuge der ständigen Prüfung und Auswahl neuer Anlageobjekte im Bereich der stationären Gesundheitswirtschaft lernt IMMAC laufend weitere Leistungserbringer sozialer Dienstleistungen sowie potentielle Pächter und Betreiber künftiger IMMAC Pflegezentren kennen. Diese Ausgabe der IMMAC TUELL stellt vor:

### Deutsches Rotes Kreuz

#### DRK Berlin Süd-West Behindertenhilfe gGmbH

Mit der Gründung im Jahr 2000 hat der junge moderne Träger gemeinnütziger Sozialdienstleistungen seine Tätigkeiten in Berlin aufgenommen. Sein Angebotsspektrum reicht von der ambulanten und stationären Betreuung psychisch erkrankter sowie geistig und mehrfach behinderter Menschen über die Jugend- und Familienhilfe bis hin zur vollstationären Seniorenpflege.

Der Bereich der stationären Seniorenpflege wird im regionalen Tätigkeitsumfeld der Organisation weiter ausgebaut. So hat das DRK mit Jahresbeginn u.a. den Betrieb eines stationären Pflegeheimes in dem gutbürgerlichen Stadtteil Lichtenfelde, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, übernommen und plant kurzfristig die Übernahme eines weiteren Hauses des gleichen Wettbewerbsfeldes.

IMMAC beabsichtigt noch im laufenden Geschäftsjahr den Erwerb dieser beiden Häuser und den Abschluss von langfristigen Pachtverträgen mit dem DRK. In den bisherigen Gesprächen erwies sich die Geschäftsführung des DRK als fachlich kompetenter und umsichtiger Partner für gemeinsame Vorhaben. Weitere Informationen finden Sie unter [www.drk-berlin.net](http://www.drk-berlin.net)

#### INCURA GmbH

Die Unternehmensgruppe INCURA betreibt derzeit sechs stationäre Einrichtungen in Hessen und Rheinland-Pfalz mit insgesamt rund 1.100 Wohn- und Pflegeplätzen.



Die Unternehmensgruppe sieht sich als reine Betriebsgesellschaft, die ihr gesamtes Know-how auf das Kerngeschäft und die ganzheitliche Erfüllung der übernommenen sozialen Verantwortung konzentriert.



Wohnen. Leben. Sicherheit.

Die von INCURA geführten Häuser befinden sich in Lindenfels im Odenwald, Linz am Rhein, Bad Salzschlirf, Dudenhofen bei Speyer sowie am Hauptsitz in Darmstadt. Zuletzt im Frühjahr 2006 wurde die Senioren-Residenz in Schifferstadt mit 145 Pflegeplätzen eröffnet.



Die Unternehmenszentrale von INCURA hat ihren Sitz in Darmstadt und wird ihr weiteres Wachstum durch die Übernahme von Bestandsbetrieben sowie die Anpachtung von Neubauprojekten gestalten.

IMMAC beabsichtigt noch im laufenden Geschäftsjahr den Erwerb von zwei etablierten stationären Pflegeeinrichtungen in Rheinland-Pfalz und Hessen, die bereits von INCURA seit Jahren erfolgreich betrieben werden, sowie den Abschluss entsprechender Pachtverträge mit den INCURA Betriebsgesellschaften.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.incura.de](http://www.incura.de).

## MERITUS AUF WACHSTUMSKURS



Die Geschäftsführung der **meritus**: Claus-Peter Schulz, Klaus Melbeck, Josef Nottelmann (v.l.)



Die **meritus** Seniorenzentren GmbH ist auf Wachstumskurs und hat zum Anfang des Jahres ihre Geschäftsführung verstärkt und eine Spartenrennung eingeführt. Neuer Vorsitzender der Geschäftsführung ist Klaus Melbeck, der bereits seit Jahren die norddeutschen Einrichtungen der **meritus** sehr gut kennt und neben der Verwaltung die Pflegequalität verantwortet. Josef Nottelmann, ebenfalls seit Anfang 2005 dabei, zeichnet verantwortlich für die Bereiche Expansion und Baumanagement.

Claus-Peter Schulz ist für das Controlling der Gruppe verantwortlich und im April dieses Jahres neu in die Geschäftsführung der **meritus** eingetreten. Zur Verbesserung der Logistik wurde im April ein Büro in Hamburg bezogen, in dem hausintern die Buchhaltung, der Einkauf, das Marketing und das Controlling umgesetzt wird.

**meritus** hat viel vor. So sollen noch in 2006 zwei weitere Einrichtungen übernommen werden, die Einrichtung in Dänisch-Nienhof soll umgebaut, und eine neue Einrichtung in Kooperation mit dem Marienhospital Bottrop soll 2007 errichtet und 2008 eröffnet werden.

## SENIOREN BEI DER IMMAC TROPHY IN RENDSBURG



Die IMMAC Trophy ist ein Welt-ranglisten Segel-Matchrace, das mit Hochleistungsreglern erstmals in Rendsburg stattfand.

Ein ungewöhnliches Bild bot sich den Zuschauern und Leistungsreglern während des Rennens, als die **meritus** mit rund 30 Senioren und Pflegeheimbewohnern das Rennen auf Einladung von IMMAC besuchte.

Begleitet von Helfern und Pflegerinnen der **meritus** waren die Senioren begeistert von dem Treiben auf dem Wasser, den Segelbooten und dem Flair dieser Segelveranstaltung.

Abgerundet wurde der Besuch bei der IMMAC Trophy durch ein Kaffeekränzchen im Riverside, das von der Gastronomie des veranstaltenden Clubs RVS in Rendsburg liebevoll organisiert wurde.

Eines steht bereits fest: Senioren und Pflegerinnen waren so begeistert, dass sie im nächsten Jahr wieder dabei sein wollen.

## IMMAC INTERN

Jan Lucht, bereits seit Mai 2005 Geschäftsführer der IMMAC Institutional Client Service GmbH, wurde mit Wirkung zum 01.01.2006 zum weiteren Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG bestellt. Herr Lucht ist seitdem für das Resort Finanzen verantwortlich und hat im ersten Halbjahr 2006 die Gruppe fit für die Zukunft gemacht.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2005 wurden alle Geschäftsjahre der IMMAC Operativgesellschaften einheitlich auf das Kalenderjahr umgestellt. Unter der IMMAC Holding AG wurde erstmals für 2005 ein konsolidierter Konzernabschluss für die gesamte Gruppe aufgestellt. Bankenpartner sind mit der hohen Transparenz der IMMAC sehr zufrieden. Bestandteil jedes Investments ist schließlich die Hypothekenfinanzierung. Die hohe Transparenz bei IMMAC, die frühzeitig fertig gestellte und testierte Leistungsbilanz des Fondsportfolios sowie das positive Unternehmensrating, der Konzernabschluss und nicht zuletzt der attraktiver gewordene Markt führen insgesamt auch zu einem größeren Interesse an der Finanzierung von Sozialeinrichtungen bei den Banken.

## Institutionelles Geschäft

Im Rahmen der Fondskonzeptionen für institutionelle Investoren hat die IMMAC Institutional Client Service GmbH (ICS) zuletzt den Ankauf eines größeren Portfolios

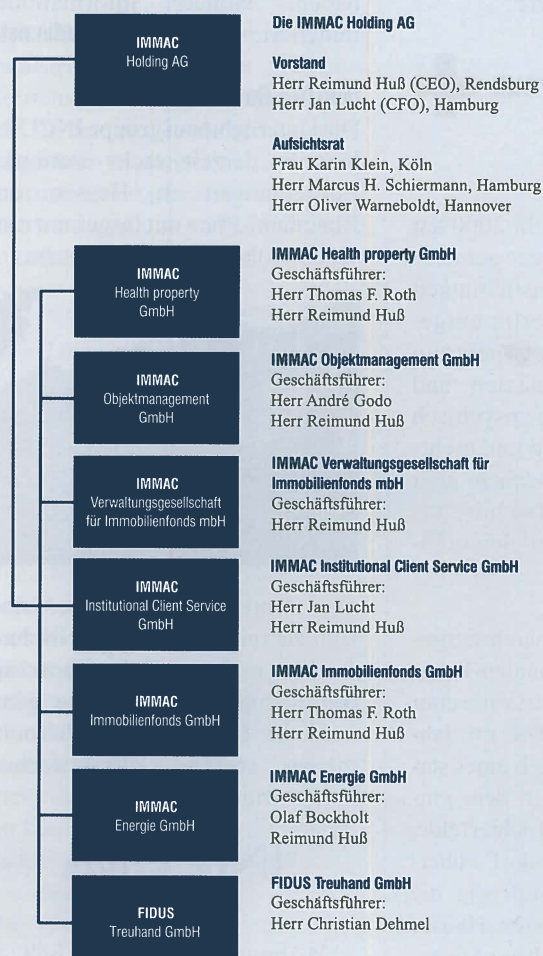
bestehender und neu zu errichtender Pflegeeinrichtungen mit einer Kapazität von über 2.500 Betten und einem Investitionsvolumen von rund € 120 Mio. geprüft. Das Eigenkapital der angelsächsischen Kunden, die Hypothekenfinanzierung sowie ein namhafter Betreiber und Pächter als Konsortialpartner konnten für die Übernahme der Häuser im Rahmen der Privatisierung eines kommunalen Trägerverbandes durch IMMAC organisiert werden. An dem strukturierten Bietverfahren haben sich annähernd 30 Interessenten beteiligt.

IMMAC ICS prüft darüber hinaus weitere Paketangebote, um diese in vergleichbaren Fonds mit deutschen und ausländischen Investoren, darunter Großbanken, Investmentgesellschaften und Versicherungen, zu realisieren.



Jan Lucht, Finanzvorstand der IMMAC Holding AG

## Die IMMAC Gruppe 2006



## INSTITUTIONELLE ANLEGER DRÄNGEN AUF DEN MARKT

### Institutionelle Investoren im Einkaufsrausch

Überzeugt durch die Sicherheit und das Wachstum im Segment der Sozialimmobilien und hier speziell im Bereich der stationären Seniorenpflegeeinrichtungen verlautbaren immer neue institutionelle Investoren großvolumige Vorhaben in der überregionalen Presse.



Allein die offen ausgesprochenen Investitionsvorhaben von jeweils mehreren hundert Mio. Euro sollten für einen Gesamtmarkt von rund zwei Mrd. Euro ausreichen. So weit, so gut.

Nur bedenkt offensichtlich keiner der Beteiligten, denen die Wachstumsstrategien in den ureigenen Zielmärkten dieser Gesellschaften verloren gegangen zu sein scheinen, dass finanzierbare Pflegeeinrichtungen in der hierfür erforderlichen Stückzahl am Markt gar nicht zu finden sind.

Das Vorhaben einmal öffentlich deklariert, eilen die Investoren über den Markt. Dieses birgt für IMMAC selbst das temporäre Problem der Marktüberhitzung.

Solange schwer vermittelbare Einrichtungen ihren neuen Besitzer

finden, ist das jedoch kein Nachteil für einen etablierten aber umsichtigen Investoren wie IMMAC.

Sobald jedoch die kaufmännisch vernünftige Grenze der Immobilienpreise überschritten wird, erschwert dies den Einkauf geeigneter Zielobjekte künftiger IMMAC Fonds deutlich.

Gleichwohl werden auch in dieser Situation von IMMAC laufend gute Häuser zu vernünftigen Konditionen gefunden, erworben und im Rahmen der bekannten IMMAC Health Property Fonds aufgelegt.

Seitens von IMMAC halten wir die Marktüberhitzung für einen lediglich temporären Zustand, da die selbst erklärten Spezialfonds sich nach unserer Einschätzung entweder nach dem ersten Engagement zurückziehen werden oder dieses gar nicht erst realisieren.

### Denn eines wird für alle neuen Marktteilnehmer eine neue Erfahrung:

Das kaufmännisch langfristig erfolgreiche Investment im Bereich der Sozialimmobilien erfordert ein hohes Maß an Spezial-Know-how und Fleißarbeit, um die Güte des Standortes sowie die wirtschaftlichen Bedingungen des Betriebes und des Pächters treffsicher zu analysieren und das Investment laufend zu managen.

IMMAC hat sich auf diese Erfordernisse seit Jahren eingestellt und hat das Ziel der Spezialist für Investments in Sozialimmobilien zu bleiben.

## DFI: IMMAC HAT EINE GUTE LEISTUNGSBILANZ VORGELEGT

Das DFI, Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum, ist eine Institution. Es hat in der Branche der Geschlossenen Fonds wesentlich daran mitgewirkt, Standards für Leistungsbilanzen zu entwickeln. Dabei hat es in der Vergangenheit zeitweise eine stärkere Rolle gespielt als Branchenverbände.

Im Gegensatz zu den meisten Analysehäusern beschäftigt sich das DFI heute allein mit der Analyse von Leistungsbilanzen.

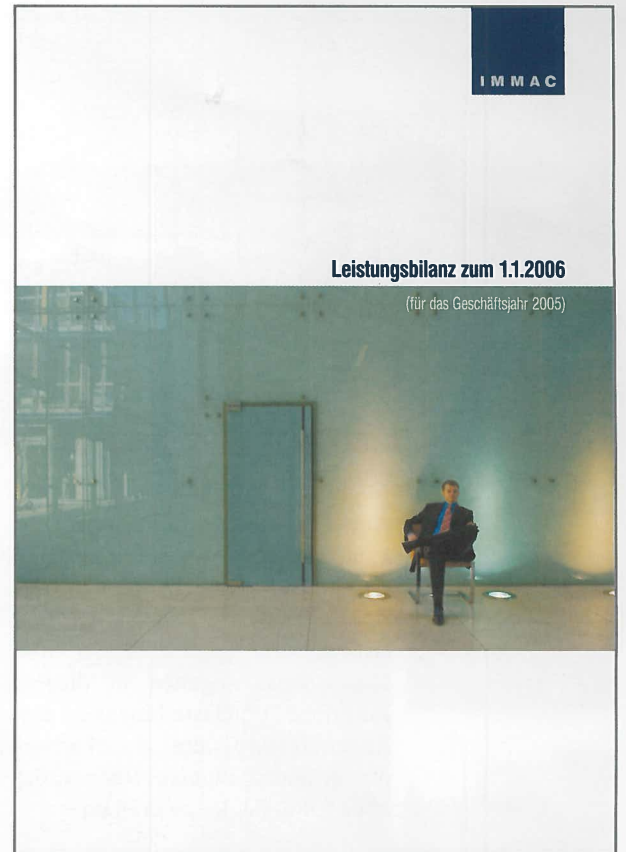
Die Leistungsbilanz der IMMAC Immobilienfonds GmbH bewertete das DFI im August dieses Jahres als „Gut“. Das ist die drittbeste Note auf einer sechsstufigen Skala, die von sehr schwach (ein Stern) bis ausgezeichnet (sechs Sterne) reicht.

### Das DFI selbst stellt seine Arbeit auf der Website so dar:

Geschlossene Fonds unterliegen – mit Ausnahme einer rein formalen gesetzlichen Prospektspflicht – keinerlei staatlicher Kontrolle. Praktisch jedermann kann ohne spezielle Zulassung oder Erlaubnis einen Geschlossenen Fonds auflegen und Anteile daran verkaufen.

Neben professionellen Anbietern tummeln sich auf diesem Markt deshalb auch schwarze Schafe. Wer an den falschen Initiator gerät, dem drohen nicht nur hohe Verluste, sondern oftmals auch Risiken, die weit über die Einlage hinausgehen und eine existenzielle Höhe erreichen können.

Die wichtigste Möglichkeit für die Anleger, sich über die Qualität des Initiators zu informieren, ist dessen Leistungsbilanz, also der Soll-Ist-Vergleich seiner bisherigen Fonds. Nur auf diese Weise lässt sich feststellen, ob der Initiator sein Handwerk versteht.



Die IMMAC Leistungsbilanz ist bereits im März 2006 erschienen

Ganz wichtig: Die DFI-Leistungsbilanzanalyse erfolgt ohne Auftrag des betreffenden Initiators.

### Zur IMMAC Leistungsbilanz:

Das DFI hat einen umfangreichen Fragenkatalog abgearbeitet. In den fünf Teilbereichen vergab das Institut einmal die Höchstnote (sechs Sterne) für die Zielerreichung, sprich die Performance der bisher aufgelegten Fonds.

Für die Punkte „Vollständigkeit der Leistungsbilanz“ und „Investition“ gab es jeweils vier Sterne.

### Fazit:

IMMAC kann sich mit den bisher vollbrachten Leistungen wirklich sehen lassen, aber es gibt noch Verbesserungspotenzial in der Darstellung in der Leistungsbilanz. Daran wird gearbeitet.

## DIE GUTE SEELE DES HAUSES: KIRSTEN JUNGWIRTH



Kirsten Jungwirth, Leiterin Referat Vorstand/Aufsichtsrat

Als Frau der ersten Stunde ist Kirsten Jungwirth die am längsten beschäftigte Mitarbeiterin der IMMAC und feiert 2006 ihr 10-jähriges Jubiläum.

Außergewöhnlich, da IMMAC eigentlich erst im nächsten Jahr zehn Jahre alt wird. Aber der Sachverhalt ist leicht aufgeklärt:

Kirsten Jungwirth hat als Assistentin des heutigen Aufsichtsratsmitgliedes Marcus H. Schiermann bereits die Vorgründungsphase und Geburt der IMMAC miterlebt, die ersten Briefbögen entworfen und die ersten Mitarbeiter eingestellt.

Auch heute noch prägt Frau Jungwirth das Unternehmen und seine Mitarbeiter, erzieht zur Ordnung in den Abteilungen, ist gute Seele und hat für jeden ein offenes Ohr.

So ganz nebenbei leitet sie das gesamte Referat Vorstand/Aufsichtsrat in der IMMAC Holding AG.

Im nächsten Jahr feiert Kirsten Jungwirth bereits ihren sechzigsten Geburtstag. Doch weil sie die Energie einer 30-Jährigen hat, möchte sie mindestens auch noch die nächsten 10 Jahre der IMMAC und dem Team treu bleiben.



## KIELER WOCHE 2006: EIN VOLLER ERFOLG



Die Kieler Woche 2006: Sonnenschein ...

Auch in diesem Jahr hatten die Kunden der IMMAC wieder die Gelegenheit, hautnah das Flair der Kieler Woche zu erleben. Mit den Großseglern Regina Maris und Maria Rosa segelten in diesem Jahr über 500 Gäste hinaus zu den Regattafeldern, um die Farbenpracht und spannende Rennen der über 5.000 Segler zu erleben.



... Wind, geselliges Beisammensein und tolle Impressionen für die Kunden der IMMAC

Einen besonderen Erfolg konnte bei dieser Kieler Woche auch das IMMAC Sailing Team verbuchen.

Die Beneteau 25 IMMAC ENERGIE von Kai Mares holte zum achten Mal den Kieler-Woche-Sieg. Die anderen Teams um Dave Tillmanns, Helmar Nauck und Christian Soyka belegten ebenfalls vordere Ränge, so dass die Kieler Woche 2006 auch aus sportlicher Sicht ein voller Erfolg war.

Erstmals in diesem Jahr segelten IMMAC Kunden im Matchrace auf den Yachten DÜSE und THILA gegeneinander.



Regattabriefing der IMMAC Kunden beim Matchrace

Am zweiten Samstag, der bei herrlichem Wetter früh morgens mit dem Regattabriefing von Wettfahrtsleiter Reimar Papenfuß begann, nahmen die Yachten zunächst an der traditionellen Auslaufparade in der Kieler Förde teil.



THILA und DÜSE bei der traditionellen Windjammerparade

Anschließend wurde um 13:30 Uhr zum Matchrace gestartet.

Zwar kam auf Grund des schwachen Windes nur ein Rennen zustande, dennoch hat jeden das Regattafieber gepackt.



Kunden-Matchrace der IMMAC, Yacht gegen Yacht, Crew gegen Crew

Sieger des ersten Matchraces wurde die Crew der DÜSE unter Skipper Dieter Behl.



Das Timing des Matchraces war an diesem Tag besonders wichtig, denn um 17:00 Uhr spielte Deutschland und dieses WM-Fußballspiel wollte sich keiner entgehen lassen.

Eine tolle Veranstaltung und auch das Wetter spielte in diesem Jahr mit. Besonderes Highlight für die Gäste war die Großbildleinwand auf der Hafenmeile an der Kieler Förde: Erst segeln, dann WM-Fußball schauen ... das wird es sobald nicht wieder geben.

## KAI MARES GEWINNT

## IMMAC Sailing Team wird mit Kai Mares Deutscher Meister 2006

Trotz Crewumstellung zum Jahresanfang konnte Kai Mares mit seinem neuen Nachwuchstaktiker Garvin Grebe (Kiel) und dem neuen Vorschiffsmann Dines Pontoppidan (Kiel) die Kieler Woche gewinnen, belegte den 3. Platz in Warnemünde und fuhr somit gut vorbereitet nach Travemünde zur Deutschen Meisterschaft.

Die hart umkämpften Wettfahrten und besonders die dänische Konkurrenz um Mads Christensen (mehrfacher Weltmeister in verschiedenen Klassen) zeigten eine harte Konkurrenz. Bis zur letzten Wettfahrt war der Gesamtsieg offen und bereits am Start wurde in Matchrace-Manier hart attackiert. Trotzdem konnte Kai Mares den Start gegen Mads Christensen gewinnen und führte somit auch auf dem ersten Vormwindgang, bis er durch eine sehr zweifelhafte Juryentscheidung (unerlaubtes Pumpen) eine Strafdrehung hinnehmen musste und hinter die Dänen zurückfiel. Durch eine tolle Mannschaftsleistung kämpfte sich das Team wieder nach vorne und konnte doch noch erfolgreich den Deutschen Meistertitel 2006 (nach 2005 in Warnemünde) verteidigen.



Wieder Deutscher Meister 2006: Kai Mares und Crew

## NEUER PROJEKTLEITER IM IMMAC SAILING TEAM



Seit 2004 hat Boris Brauer das IMMAC Sailing Team als Werkstudent bei der IMMAC betreut. Nach Beendigung des Studiums endet nun auch dieses Engagement.

Ab dem 1. September 2006 übergibt Boris Brauer das Ruder an Reimar Papenfuß aus Kiel, der bereits seit 2003 dem IMMAC Sailing Team angehört.

Das Team, bestehend aus 4 international erfolgreich segelnden

Beneteau-25-Crews, einer X-99- und der Hochseeyacht „THILA“, beheimatet zwischenzeitig rund 35 Segler im Leistungssegeln. IMMAC übernimmt hierbei die Logistik, die Finanzierung, das Marketing und die Organisation des Teams. Die erfolgreichen Teams haben u.a. bereits 8 Mal die Kieler Woche, die Deutsche Meisterschaft, den Vize-Europameistertitel sowie den Weltmeistertitel in der X-99-Klasse erreicht.

Reimar Papenfuß will gemeinsam mit IMMAC weitere Konzepte für die Betreuung des Teams und die Ausweitung des IMMAC Engagements entwickeln und so noch bessere Rahmenbedingungen für das erfolgreiche Team schaffen. Hierzu gehört auch die dauernde Refinanzierung des Segelsponsoring durch von IMMAC betreute Co-Sponsoren.

## IMMAC TROPHY 2006



Erstmals fand Ende August die IMMAC Trophy im Matchrace Segeln in Rendsburg statt. Als Unternehmen mit Hauptsitz in Rendsburg stellte IMMAC während dieses Weltranglisten Matchraces auch seine Produkte und den neuen Verwaltungssitz vor. Besonders begeisterten die Crews, die sogar aus England, Singapur und Holland angereist waren, die Vorführungen des Rettungshubschraubers der SAR, die tollen Live-Bands und der Austragungsort direkt im Obereiderhafen der Stadt.

## IMPRESSUM

**Verantwortlich für den Inhalt**  
IMMAC Immobilienfonds GmbH  
Niederlassung Hamburg  
ABC-Straße 19  
20354 Hamburg

Telefon 040.34 99 40-0  
Telefax 040.34 99 40-20

[www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de)

**Redaktion**  
Thomas F. Roth (verantwortlich)  
Jan Riisgaard  
Annette Schädel  
Manuela Schiermann  
Jürgen Braatz

[redaktion@IMMAC.de](mailto:redaktion@IMMAC.de)

**Auflage**  
10.000 Exemplare, halbjährlich

**Konzept und Gestaltung**  
plan2b werbung gmbh, Hamburg

[www.plan2b.biz](http://www.plan2b.biz)