

## EDITORIAL

Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,

erstmal dürfen wir Sie im Rahmen unserer neuen Kundenzeitschrift IMMAC TUELL herzlich begrüßen.

Die Initialzündung für diese Zeitung gab unsere neue Produktlinie IMMAC Health property Fonds.

Die Nachfrage nach diesen Renditefonds, die ausschließlich in Sozialimmobilien in den alten Bundesländern und Berlin investieren, hat sich in diesem Jahr sehr positiv entwickelt. Hierzu beigetragen hat auch unsere gute Fondsperformance der letzten Jahre.

Alle Pflegeeinrichtungen der IMMAC Health property Fonds sind annähernd zu 100% mit Bewohnern belegt, bei allen Fonds ist die Ausschüttung besser verlaufen als prospektiert. Hierauf sind wir stolz und wir freuen uns darauf, dass wir Sie mit den aktuellen Neuigkeiten aus unserem Hause im Rahmen dieser Zeitschrift zukünftig informieren können.

 

Peter Franke Hans-Dieter Hüschen

## INHALT

- 1 Grundsteinlegung für das Pflegezentrum St.-Viti in Uelzen
- 2 Die Phönix-Gruppe – ein Betreiber im Aufwind
- 2 Die Fidus Treuhand als neuer Treuhänder der IMMAC Renditefonds
- 3 IMMAC erwirbt drei Pflegezentren in Berlin
- 3 Synergie in der Beratung – die CC AG in Stuttgart
- 4 Starke Nachfrage IMMAC Sipplingen Renditefonds
- 4 IMMAC setzt Segel und sponsort ab 2002 eine Regattacrew

## BAU DES PFLEGEZENTRUMS IN UELZEN GEHT VORAN

## Grundsteinlegung für das neue stationäre Pflegeheim St.-Viti in Uelzen

Im August diesen Jahres wurde mit der Errichtung des neuen St.-Viti Pflegezentrums in Uelzen begonnen.

Die K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG lässt diese Einrichtung, in der zukünftig mindestens 132 pflegebedürftige Bewohner ein Zuhause finden, als Bauherr von der Hamburger Immobilien & Bau-träger AG erstellen.



Am 31. Oktober waren rund 50 Vertreter aus Politik, Wirtschaft und finance community erschienen um die Grundsteinlegung mit den Handwerkern zu feiern.

So spielte auch das Wetter mit, als der Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH, Herr Hans-Dieter Hüschen, der Bürgermeister der Stadt Uelzen, Herr Leifert und der Vertreter des zukünftigen Betreibers, Herr Hans-Josef Noppeney von der Curanum Bonifatius AG, die Gäste im Rahmen ihrer Festreden begrüßten.

Besondere Fähigkeiten zeigte Herr Hüschen bei der Legung des Grundsteines.



So wurden, in einer Kupferrolle versiegelt, die aktuelle Tageszeitung



der Stadt Uelzen, die Baupläne des Objektes und ein Satz Deutsche Münzen mit handwerklichem Geschick eingemauert.

Auch haben sich die Vertreter des Architekturbüros, der Baufirma Meyer Bau, der Stadt und der Banken auf einer Betonplatte mit ihren Handabdrücken verewigt.



Just in dem Moment, in dem die Zeremonie zu Ende gebracht wurde, begann es zu regnen und die gesellige Runde konnte in dem Festzelt bei Getränken und Buffet weitergeführt werden.

Eine "gelungene Grundsteinlegung" titelte sodann auch die örtliche Presse.

Auf das nächste Fest freuen sich schon die rund 160 Handwerker, die im März 2002 bereits das Richtfest der Pflegeeinrichtung feiern wollen.

Also hoffen wir, dass der Winter nicht zu kalt wird und die Errichtung des Hauses weiter so zügig voranschreitet.



St.-Viti Kapelle, Bestandteil der Parklandschaft dieser neuen Pflegeeinrichtung

## AUF EXPANSIONSKURS

Die Phönix-Gruppe –  
ein Betreiber im Aufwind

www.phoenix.nu Seit nunmehr 11 Jahren gibt es die Phönix-Gruppe in Füssen. Im Laufe der letzten Jahre hat sich diese Betreibergruppe, die unter dem Dach der Phönix Verwaltungs- und Betriebs GmbH von den Geschäftsführern Jürgen und Norbert Dietz geführt wird, sehr positiv entwickelt.

Grundlage hierfür war eine Umstrukturierung mit dem Ziel, sich stärker auf die reine Betreuung zu konzentrieren und die kapitalintensive Immobilieninvestition an entsprechend kompetente und kapitalstarke Immobilienpartner zu vergeben.

So wurden in den letzten Jahren auch die im Eigenbestand der Gruppe befindlichen Einrichtungen verkauft. Mit den entstandenen Erlösen und den freigewordenen Finanzierungsmitteln konnte die Gruppe erfolgreich expandieren.

**Norbert Dietz:** Die Expansion erfolgt zum einen durch die Übernahme bestehender Einrichtungen und zum anderen durch den Neubau solcher Einrichtungen, für die Phönix dann als Betreiber fungiert.

IMMAC hat bereits gute Erfahrungen mit der Phönix und bisher in zwei bestehende und erfolgreiche Einrichtungen und einen Neubau mit diesem Betreiber investiert.

**Peter Franke:** Auch in den nächsten

Jahren werden wir gern als Partner der Phönix zur Verfügung stehen. Möglichkeiten hierfür wird es einige geben, denn Phönix wird bis 2005 rund 1.000 weitere Pflegebetten an den Standorten Erfurt, Göttingen, Dresden, Nürnberg, Willingen und Detmold betreiben.

IMMAC wird sich bei der Zusammenarbeit mit Phönix jedoch auch weiterhin nur auf Investitionen in den alten Bundesländern Deutschlands konzentrieren.

Dass Phönix nicht nur wächst sondern auch die in Betrieb befindlichen Einrichtungen gut im Griff hat, zeigt das Ergebnis der durchgeführten Pflegesatzerhöhungen: In fast allen Einrichtungen konnten die Pflegesätze deutlich erhöht werden.

Besonders interessant für den IMMAC Health property Fonds in Oettingen: auch hier konnten Budgeterhöhungen durch Phönix verhandelt werden, so dass der Fonds im Jahr 2002 bereits eine Ausschüttung von über 9,5% p.a. für die Anleger realisieren wird.



## INDIREKTE BETEILIGUNG AN DEN IMMAC FONDS

## Die Fidus Treuhand GmbH

Erstmals bei der IMMAC Pflegezentrum Sipplingen Renditefonds GmbH & Co. KG können sich Anleger nicht nur als Direktkommanditisten mit Eintragung in das Handelsregister sondern auch als Treugeber über die Fidus Treuhand GmbH an dem Fonds beteiligen.

Die Beteiligung als Treugeber macht durchaus Sinn. Einerseits wird der Treugeber durch die Fidus Treuhand kompetent und zuverlässig betreut, andererseits werden Kosten, wie z.B. die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht oder die Eintragungskosten des Handelsregisters eingespart.

Geschäftsführer der Fidus Treuhand GmbH ist der in Hamburg ansässige Rechtsanwalt Christian Dehmel.

Wo ist der Unterschied zwischen einer Beteiligung als Direktkommanditist und der Beteiligung als Treugeber?

**Christian Dehmel:** Der Direktkommanditist ist unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt, während der Treugeber mittelbarer Gesellschafter ist. Im Außenverhältnis ist lediglich der Treuhänder mit Eintragung im Handelsregister Kommanditist.

Grundsätzlich hat der Treugeber uneingeschränkt die gleichen Rechte wie der Direktkommanditist. Der Vorteil für den Treugeber liegt darin, dass er sich in den Gesellschafterversammlungen der Fonds durch die Treuhandgesellschaft vertreten lassen kann. Er kann Weisungen über die Ausübung seines Stimmrechtes erteilen oder auch, sofern er dies wünscht, selbst sein Stimmrecht in der Versammlung ausüben.

Die Fidus Treuhand führt für jeden Fonds ein Treugeberregister, in dem alle Beteiligungsdaten erfasst sind.

Im Unterschied zum Direktkommanditisten wird nicht jede einzelne Beteiligung sondern die Summe des Treugeberkapitals in das Handelsregister eingetragen. Dies spart einerseits unnötige Kosten. Der Treugeber ist andererseits jedoch in gleichem Maße so sichergestellt, als wäre er im Handelsregister selbst eingetragen.

Auch hat der Treugeber immer einen kompetenten Ansprechpartner für seine Beteiligung, der ihm wirtschaftliche Hintergründe zu Entscheidungen, z.B. in der Gesellschafterversammlung, verständlich erläutern kann.

Fidus Treuhand GmbH  
Am Gymnasium 2  
24768 Rendsburg

Telefon 04331 - 43 63 54

## ZUR PERSON

Rechtsanwalt  
Christian Dehmel



Geboren am 28. September 1958 in Hamburg. 1977 Abitur und anschließendes Jura-Studium in Hamburg. 1988 erhielt Christian Dehmel nach seiner Referendarzeit die Zulassung als Rechtsanwalt.

Seit 1992 ist er Fachanwalt für Steuerrecht. Seit 1990 ist Herr Dehmel regelmäßig auch als gerichtlich bestellter Nachlassverwalter tätig.

Im Juni 2001 wurde Christian Dehmel zum Geschäftsführer der Fidus Treuhand GmbH bestellt.

## IMMAC ERWIRBT DREI PFLEGE-EINRICHTUNGEN IN BERLIN

Für einen neuen **IMMAC Health property Fonds**, der in 2002 herausgebracht wird, wurden im November drei bestehende und zu 100% voll belegte Pflegeeinrichtungen in Berlin erworben

Mit einem Investitionsvolumen von 36,3 Mio. DM (18,6 Mio €) konnten die drei Einrichtungen, die mit einer Fläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup> insgesamt 223 Bewohnern ein Zuhause bieten, zu einem für Berliner Verhältnisse sehr guten Preis erstanden werden.

**Herausragend:** die äußerst attraktiven Grundstückslagen der Objekte. So befindet sich eine der Einrichtungen rund 150 m vom Ufer des Wannsees entfernt in einer der exponiertesten Villenlagen von Berlin unweit des Schloß Glienicke. Die beiden anderen Einrichtungen liegen am Jungfernstieg und an der Boothstrasse in Berlin Lichtern-

felde, ebenfalls sehr gute Stadtteil-lagen.

Betrieben werden diese drei Einrichtungen zukünftig durch die Curanum Bonifatius AG, die für alle Häuser jeweils einen Pachtvertrag über 25 Jahre fest abgeschlossen hat.

Der Fonds, der ab April 2002 am Markt erscheint, wird wie alle **IMMAC Health property Fonds** ebenfalls eine Anfangsausschüttung von 7% p.a. ausweisen. Auch hier wird die Ausschüttung monatlich an die Anleger erfolgen.



Berlin



## SYNERGIEN OPTIMAL NUTZEN

Competence-Center AG  
Gerokstraße 11  
70184 Stuttgart

Telefon 0711-2 39 38 - 0  
Telefax 0711-2 39 38 - 25  
info@cc-competencecenter.de

www.cc-competencecenter.de

## IMPRESSUM

### — Verantwortlich für den Inhalt

IMMAC Immobilienfonds GmbH  
Am Gymnasium 2  
24768 Rendsburg

Telefon 04331-2 76 17  
Telefax 04331-2 76 16

www.IMMAC.de  
info@IMMAC.de

### — Redaktion

Marcus H. Schiermann (verantwortlich)  
Peter Franke  
Jan Riisgaard  
Manuela Dörnte  
redaktion@IMMAC.de

### — Auflage

6.000 Stück  
IMMAC TUELL erscheint  
vierteljährlich

### — Konzept und Gestaltung

plan<sup>2</sup>b werbung gmbh  
Hamburg  
www.planquadratb.de

Kompetenz setzt sich bei Kunden durch. Sehr erfolgreich war in den letzten Jahren die Competence-Center AG. Hier ein Portrait:



Ralph Bullinger  
Vorstandsvorsitzender der  
Competence-Center AG, Stuttgart

Der qualifizierte Finanzberater von heute braucht nicht nur das Fachwissen seines Kernkompetenzbereiches, sondern auch einen umfassenden Marktüberblick, der innovative Lösungsansätze für seine Kunden erst möglich macht. Wer qualifiziert informieren will, sieht sich einer Vielzahl von Produkten, Steuervorschriften und Kapitalanlagemöglichkeiten gegenüber.

Wollen Finanzberater erfolgreich sein, müssen sie auf Fragen eine klare sowie verlässliche Antwort haben. Dabei unterstützt sie seit Jahren die Competence-Center AG –

und das seit ihrem Start sehr erfolgreich.

### Synergetische Beratungs-Sozietät – simpel und doch einmalig in Deutschland

Die Competence-Center AG vernetzt seit 1992 das Wissen von unabhängigen Finanz- und Steuerberatern, Financial Plannern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten zu einem in Deutschland bislang einmaligen Beraterpool. Das gemeinsame Ziel lautet: Das Streben nach höchster Kundenzufriedenheit.

### Unabhängiges Marktresearch für die Kooperationspartner

Die Aufgabe des Beraters ist es, Kunden zu akquirieren und diesen das passende und bestmögliche Produkt aus den umfangreichen Produktpaletten der zahlreichen Anbieter zu empfehlen. Aber kann ein Finanzberater heute noch die Vielfalt des Marktes vollständig überblicken?

Schwer möglich, meint Ralph Bullinger von der Competence-Center AG, schließlich liegt die Aufgabe in der Beratung. Eine umfassende Analyse in dem sich rasant verändernden Finanzmarkt erfordert viel Zeit und zusätzliches Personal, das sich der einzelne Berater und kleinere Pools nicht leisten können.

Da die Competence-Center AG konzernunabhängig ist, werden alle Produkte des Marktes einer objektiven Prüfung unterzogen. Geprüft werden alle Formen der Sach- und Lebensversicherung, Altersversorgungswerke sowie alle Kapitalanlageformen, die der Markt derzeit bietet.

Die Ergebnisse des Researchs geben dem Finanzberater sowie seinem Kunden ein sicheres Gefühl für Risiken und Chancen der jeweiligen Anlage – umfassend und spartenübergreifend.

### Best Advice – bei der Competence-Center AG mehr als nur schöne Worte

Ralph Bullinger:

Nur wer die individuelle, persönliche und finanzielle Situation seines Kunden vollständig erfasst und die gesamte Vielfalt des Marktes kennt oder auf das Wissen zurückgreifen kann, ist in der Lage, seinen Kunden korrekt und ausschließlich im Kundeninteresse zu beraten.

Nur Finanzberater, die sich nach diesem Grundsatz richten, werden dem steigenden Bedarf nach qualifizierter Beratung gerecht und auch in Zukunft erfolgreich sein.



## GROSSES INTERESSE AN DEM NEUEN IMMAC RENDITEFONDS SIPPLINGEN



Die Bodenseeregion war auf Grund der reizvollen Landschaft schon immer ein bevorzugtes Gebiet für Immobilieninvestitionen.



Im Juni 2001 hat ein IMMAC Health property Fonds die stationäre Pflegeeinrichtung Haus Silberdistel in Sipplingen erworben. Dieses aus drei Gebäudeteilen bestehende Gebäudeensemble wurde zwischen 1970 und 1996 errichtet. Seit zehn Jahren wird die Pflegeeinrichtung erfolgreich von der Phönix-Gruppe aus Füssen betrieben und ist seitdem fast durchgängig zu 100% mit Bewohnern belegt.



Aber nicht nur die Lage des Objektes ist attraktiv. Auch der Fonds selbst bietet Interessenten eine optimale Anlage!



Wie immer bei den IMMAC Health property Fonds erhält der Anleger eine monatliche Ausschüttung, die anfänglich bereits 7% p.a. ausmacht und durch einen indizierten, langfristigen Pachtvertrag (25 Jahre fest abgeschlossen) während der Fondslaufzeit von 25 Jahren insgesamt auf



214% Gesamtausschüttung steigt.

Selbstverständlich sind auch bei diesem Objekt die Pachten durch die Pflegekassen und Sozialversicherungsträger vollständig gedeckt, so dass das Risiko eines Mietausfalles durch die Kostendeckung äußerst gering erscheint.

Ein weiteres highlight: das bereits vorliegende notarielle Kaufangebot für das Objekt. Danach kann das

Objekt im Jahr 2016 mit einer rund 20%-igen Wertsteigerung bereits veräußert werden.

Dieser Fonds ist daher nicht nur für Anleger mit langfristigen Interessen sondern auch für solche Anleger interessant, die sich nur mittelfristig binden wollen.

Im Rahmen des Objekterwerbes wird für rund TDM 600 eine Modernisierungsmaßnahme an der

technisch und optisch einwandfreien Immobilie durchgeführt. Diese erhöht nicht nur die Objektsubstanz sondern ist auch Bestandteil der initialen Werbungskosten des Fonds, die in 2001 rund 33% ausmachen werden.

Übrigens: Der Fonds "IMMAC Pflegezentrum Sipplingen Renditefonds GmbH & Co. KG" ist von der CC AG, Fachsozietät für Geld- und Wirtschaftsanalytik in Stuttgart, mit einer hervorragenden Note von 1,6 (analog Schulnotensystem) als Anlage beurteilt und empfohlen worden.

Interessenten können sich ab einer Anlagesumme von DM 20.000,00 zzgl. 5% Agio an dem Fonds beteiligen. Umfangreiches Informationsmaterial erhalten Anleger bei ihrem Anlageberater oder direkt telefonisch bei der

CC Competence-Center AG  
Telefon 0711-2 39 38 - 0

## IMMAC SETZT SEGEL

## IMMAC sponsort ab dem Jahr 2002 eine international erfolgreiche Regattacrew



Die IMMAC hat ihren Sitz in Rendsburg und an der Küste liegt es nah, dass man ein enges Verhältnis zum Wasser und zum Meer hat.

Der Grund für ein Sponsoring-Engagement der IMMAC im Bereich des Segelsports ist jedoch ein anderer:

Segeln ist positiv besetzt. Segeln macht Spaß, fördert den Teamgeist und die Teamleistung. Ein gutes Regattaschiff ist nur so erfolgreich wie das Team, wie die Crew, die es segelt. Um erfolgreich zu segeln ist Präzision, Engagement und Enthusiasmus gefragt. All dies sind Eigenschaften, die auch die Kundschaft der IMMAC von einem zuverlässigen

und leistungsfähigen Emissionshaus erwartet.

"Zusätzlich für unser Engagement war ausschlaggebend, dass Segler eine für IMMAC interessante Zielgruppe darstellen" teilte Peter Franke, Vorstand der IMMAC Holding AG, mit. Dieses Engagement ermöglicht IMMAC eine Präsenz nicht nur an den wichtigsten Standorten in Deutschland sondern auch über die Grenzen hinaus:

Kieler Woche, Travemünder Woche, Senatspreis in Berlin, European circuit am Bodensee und die Europameisterschaft in Italien stehen auf dem Programm.

Ziel der Crew unter Skipper und Steuermann Dave Tillmanns aus Kiel ist nicht nur die Teilnahme an den Regatten. Das Ziel ist in 2002 eine hohe Platzierung in der deutschen Rangliste. Die Crew des hightech-Schiffes der Beneteau25-Klasse will gewinnen. Dass sie das kann, hat sie bereits seit einigen

Jahren eindrucksvoll bewiesen. Wir wünschen der Crew viel Glück und Erfolg für die Saison 2002.

Die Crew der neuen Regattayacht  
IMMAC Health property



Dave Tillmanns (Steuermann)  
Jörg Paelke (Genuatrimm)  
Heiko Schütze (Pit)  
Marc Tillmanns (Großtrimm u. Taktik)  
Nils Müller (Vorschiff)