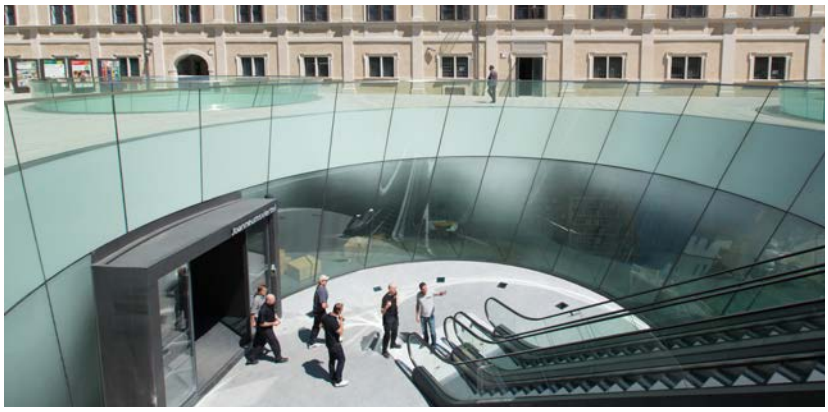
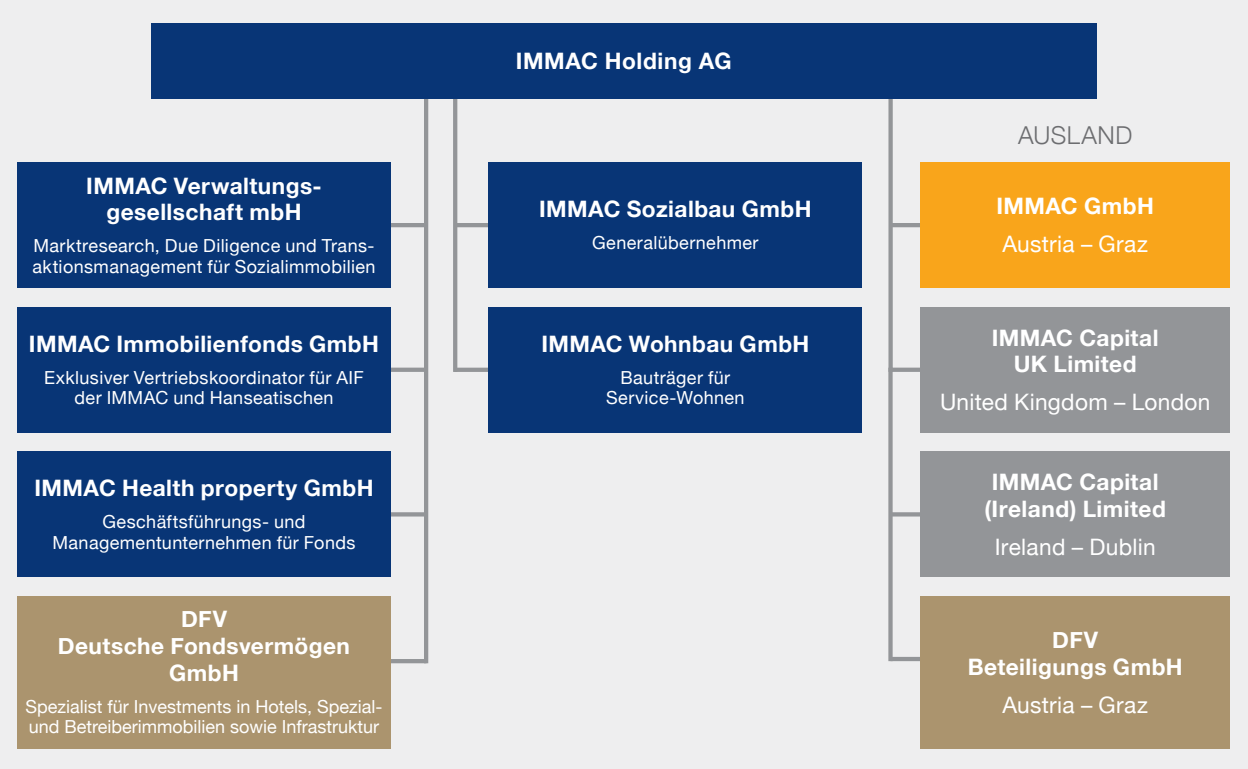
IMMAC

für starke Partnerschaften

IMMAC GmbH (Austria)



WILLKOMMEN BEI IMMAC



IMMAC-Organigramm

Von 1997 bis heute hat sich IMMAC in Deutschland zur führenden Fondsgesellschaft für Sozialimmobilien entwickelt. Mit der Gründung der IMMAC Holding AG im Jahr 2000 wurde die Unternehmensgruppe neu strukturiert und ist im Laufe der letzten Jahre sukzessive gewachsen.

Als erster Expansionsschritt ins europäische Ausland wurde 2008 die österreichische Tochtergesellschaft IMMAC GmbH mit Sitz in Graz gegründet und diese setzt seitdem das Know-how des Konzerns auch in Österreich erfolgreich um. Ihre Expertise liegt im Erwerb, in der Errichtung und der Finanzierung von Sozialimmobilien, die langfristig an private, gemeinnützige, kirchliche und öffentliche Träger verpachtet werden. IMMAC unterstützt die Betreiber bei deren Wachstum und Optimierung und stellt hierfür notwendige Finanzmittel und Eigenkapital zur Verfügung. Erworbene Einrichtungen werden langfristig im Bestand betreut. IMMAC ist somit ein nachhaltig planbarer Partner auf Augenhöhe.

IMMAC KONZERN

Der im Jahr 1997 gegründete und auf Investments im Healthcare-Sektor spezialisierte IMMAC Konzern besteht neben der Konzernmutter, der IMMAC Holding Aktiengesellschaft, mit Sitz in Hamburg aus Tochtergesellschaften im In- und Ausland.

Seit 1997 bietet IMMAC privaten und institutionellen Anlegern erstklassige Immobilienbeteiligungen an. Dabei hat sich IMMAC zum führenden auf die Sozialwirtschaft spezialisierten Investor entwickelt. IMMAC hat bereits rund 90 langfristig orientierte Fonds initiiert und dabei Investitionen von rund € 1,5 Milliarden Gesamtinvestitionsvolumen aus dem Bereich Sozialimmobilien wie stationäre Pflegeeinrichtungen, Kliniken und betreute Wohnanlagen verantwortet.

IMMAC ist der führende Investment-Spezialist für soziale Investitionen in Europa

Neben dem Sitz und der Verwaltung in Hamburg verfügt IMMAC über Auslandsniederlassungen in Graz (Österreich), London (Vereinigtes Königreich) und Dublin (Irland). Als spezialisierte Gruppe der Finanzwirtschaft ist IMMAC ein bankenunabhängiger, sehr transparenter Konzern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gruppe verfügt über ein AA-Rating von Scope und gehört hiermit zu den besten Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland.

Unternehmenszentrale in Hamburg

IMMAC UND DFV DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN IN ÖSTERREICH
DER STANDORT GRAZ

IMMAC Austria-Team

Empfangsbereich

Als marktführendes Investmentunternehmen für Immobilien im Healthcare-Sektor in Europa hat die IMMAC Holding AG im Jahr 2008 die IMMAC GmbH und die DFV Beteiligungs GmbH als Tochtergesellschaften mit Sitz in Graz gegründet.

Diesem Markteintritt in Österreich gingen umfangreiche Analysen des Gesamtmarktes, einzelner Objekte und Betreibergruppen voraus und diese Standortwahl stellte die Weichen für den Start einer dauerhaften Produktlinie mit österreichischen Sozialimmobilienfonds auf dem deutschen Kapitalmarkt dar. Die erste Fondsemission wurde noch im Gründungsjahr erfolgreich platziert. Die Expansion ins europäische Nachbarland zeigte sich als ideale Ergänzung zur Marktbearbeitung in Deutschland und so konnte sich die IMMAC GmbH bereits innerhalb der ersten sechs Jahre zum marktführenden Investor für Healthcare in Österreich entwickeln.

Österreich ist einer der wirtschaftsstärksten Staaten der EU und zählt zu den wichtigsten Industrieländern der Welt. Die Rechtsstabilität sowie die ähnlich gelagerten Rechtsnormen waren wichtige Faktoren im Rahmen der Entscheidungsfindung für den Standort Graz.

Graz hat durch seine Lage im Südosten Österreichs eine wichtige Standortfunktion. Die steirische Landeshauptstadt ist Zentrum für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Die von IMMAC verfolgte klar definierte Unternehmenspositionierung wird auch in Österreich erfolgreich umgesetzt.

DIE FONDS VON IMMAC UND DFV

Bis Mitte 2013 wurden von IMMAC und DFV als Emissionshäuser eigene Fonds konzipiert und das eingeworbene Eigenkapital wurde zur Refinanzierung der eigenen Investitionen genutzt.

Im Jahr 2013 wurde auf europäischer Ebene der Fondsmarkt durch das Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) mit seiner Regulierung der Alternativen Investmentfonds (AIF) durch Festlegung von Konzessionierungs- und Registrierungspflichten sowie auf nationaler Ebene in Deutschland durch das neu geschaffene Kapitalanlagegesetzbuch (KABG) reguliert.

Um auf diese gesetzlichen Änderungen zu reagieren, wurde seitens der Aktionäre der IMMAC Holding AG entschieden, eine eigene, durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft zu errichten.

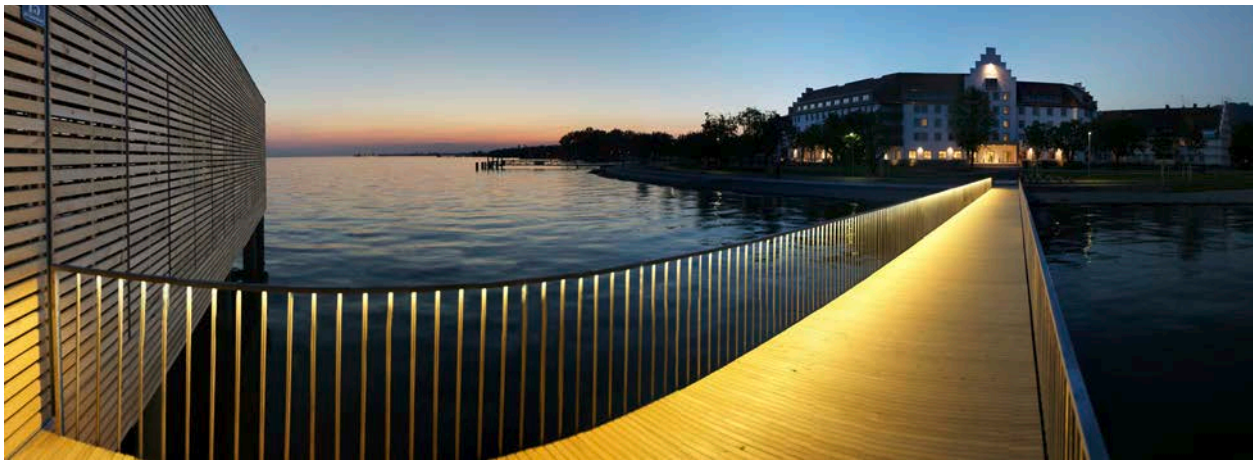
So wurde 2013 als Schwestergesellschaft der IMMAC Holding AG und der DFV die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (HKA) mit Sitz in Hamburg gegründet. Am 08.10.2013 wurde der HKA als erstem deutschen Fondsunternehmen seitens der Bafin die Erlaubnis nach den §§ 20, 22 KABG zur Verwaltung von geschlossenen inländischen und europäischen Publikums-AIF sowie Spezial-AIF erteilt. Unter bankähnlichen Strukturen umfassen die wesentlichen Haupttätigkeiten der HKA das Portfolio- sowie Risikomanagement für die kollektive Vermögensverwaltung geschlossener Investmentvermögen.

Die HKA wird seit 2014 vom Analysehaus Scope mit einem Rating bewertet. Aktuell verfügt die HKA über ein AA-Rating und gehört zu den besten Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland. IMMAC und die DFV fungieren heute als Geschäftsbesorger und exklusive Vertriebspartner für die HKA, wobei diese auf die langjährige Erfahrung und Expertise von IMMAC und DFV, insbesondere bei der Akquisition von geeigneten Objekten als auch beim Vertrieb von Anteilen der Publikums-AIF an private und institutionelle Kunden zurückgreift.

IMMAC wird weiterhin Pflegeheime, Reha-Kliniken und Einrichtungen für betreutes Wohnen bauen oder erwerben, die anschließend von der HKA in Form von AIF konzipiert und angeboten werden. Diese werden sodann über den gesamten Lebenszyklus von der HKA verwaltet Gleiches gilt für Hotelinvestitionen der DFV.

EINE PHILOSOPHIE – ZWEI STARKE MARKEN

DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN



Seehotel am Kaiserstrand

Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, eine weitere Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG, fungiert als Investmentspezialist für Immobilien im Bereich der Hotel- und Wohnungswirtschaft in Deutschland, Österreich und anderen europäischen Ländern sowie für Infrastrukturinvestitionen in den USA. Das Unternehmen wurde im Jahr 2008 aus einem Netzwerk international erfahrener, institutioneller und privater Partner gegründet und gehört seit 2017 vollständig zur IMMAC group.

Die Investments werden von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (HKA) in Form von Alternativen Investmentfonds (AIF) konzipiert und angeboten. Die DFV leistet hier als Geschäftsbesorger die Objektakquisition sowie das Transaktionsmanagement und koordiniert die gesamte Due Diligence. Aufgrund des ausgeprägten Know-how-Transfers mit IMMAC kann die DFV bei ihrer Tätigkeit als Geschäftsbesorger für die HKA höchste Produktqualität gewährleisten.

Die österreichische DFV Beteiligungs GmbH, die im Konzern ebenso als Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG angesiedelt ist, wurde im Jahr 2011 mit Sitz in Graz gegründet.

Das erste österreichische Investment wurde im Jahr 2012 mit dem 4-Sterne-Haus „Seehotel am Kaiserstrand“ in Bregenz/Vorarlberg getätigt.

member of IMMAC group

IMMAC
für starke Partnerschaften

TRANSAKTIONSMANAGEMENT

Der Schwerpunkt von IMMAC liegt auf dem Erwerb von stationären Pflegezentren, Kliniken und Seniorenwohnanlagen. In Ergänzung dazu hat sich IMMAC darauf spezialisiert, Pflegeheime und Einrichtungen des betreuten Wohnens selbst zu bauen oder zu modernisieren.

Im Rahmen der Ankaufs-Due-Diligence-Prüfungen liegt der Fokus auf der Analyse von Betrieben und der präventiven Risikoerkennung unter Zusammenführung kaufmännischer sowie technischer Kompetenzen in den Bereichen Immobilien und Finanzierungsstrukturierung.

IMMAC RESEARCH

Der Pflegemarkt ist von regionalen Rahmenbedingungen geprägt. Die positive Entscheidung für einen Standort setzt eine sorgfältige und umfangreiche Markt- und Standortanalyse voraus.

IMMAC verfügt über eine eigene Research-Abteilung, welche im Rahmen einer Ankaufsprüfung jedes Investitionsvorhaben einer detaillierten Analyse hinsichtlich Lage, Nachfrage, Marktpotenzial und Wettbewerb in Form von Internet-Recherchen, Vor-Ort-Besichtigungen und -Befragungen sowie unter Einbindung der zuständigen öffentlichen Stellen überprüft.

Ziel der Analyse ist es, auf Basis der allgemeinen Entwicklung des österreichischen Healthcare-Marktes die regionalen Standortgegebenheiten vor dem Hintergrund der sozialdemografischen Entwicklung in Kombination mit einer Analyse der Wettbewerbssituation einer intensiven Prüfung zu unterziehen, um daraus eine Handlungsempfehlung bezüglich der zu treffenden Investitionsentscheidung abzuleiten.

FINANZIERUNG

Jede Finanzierung wird individuell an die Besonderheiten der Projekte angepasst. IMMAC beschafft vollständig die benötigten Finanzierungsmittel und arbeitet hier seit vielen Jahren partnerschaftlich und nachhaltig mit regionalen österreichischen Banken zusammen.

RECHT

Mit Beginn der Angebotsphase erfolgt bereits die Einbindung von Rechtsspezialisten, die den Ankaufsprozess bis zur Unterzeichnung der Vertragswerke und auch darüber hinaus unter Berücksichtigung von pflegemarktspezifischen Bedürfnissen begleiten.

TECHNIK

Aufbauend auf einer intensiven Prüfung der baulichen Anforderungen vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen, Regularien und betrieblichen Bedürfnisse werden konkrete Maßnahmenpläne zur Umsetzung der Transaktion erarbeitet.

INVESTITIONSBEISPIELE IMMAC AUSTRIA

Reha-Zentrum Münster

Seniorenkompetenzzentrum Tannenhof

Seniorenpflegeresidenz Hoffmann-Park

Pflegezentrum Villach

Pflegezentrum Gössendorf

Pflegezentrum Oberaich

Bei der Auswahl der Sozialimmobilien und ihrer Betreiber legt IMMAC neben detaillierten Due-Diligence-Analysen und Objektprüfungen Wert auf spezifische Betreuungsmodelle, wie oder beispielsweise:

- **aktivitätsfördernde, mobilisierende rehabilitative Pflege und Betreuung**
- **bedarfsbezogene Schwerpunktsetzung auf Demenz- sowie Hospizbetreuung**
- **psychologische und psychotherapeutische Betreuung, Angehörigen- und Sozialarbeit**
- **Vermittlung von Lebensfreude durch Animation, Spiel und Spaß sowie**
- **ein ganzheitliches altersmedizinisches Behandlungskonzept**

Dadurch leistet IMMAC einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung einer konstanten Auslastung der Immobilien.

Die Betreibergesellschaften schätzen die Erfahrung und das Know-how von IMMAC und erkennen in ihrer Kooperation mit dem Immobilieninvestor eine zukunftsorientierte Partnerschaft auf Augenhöhe, die von gegenseitigem Vertrauen und entsprechender Stabilität geprägt ist.

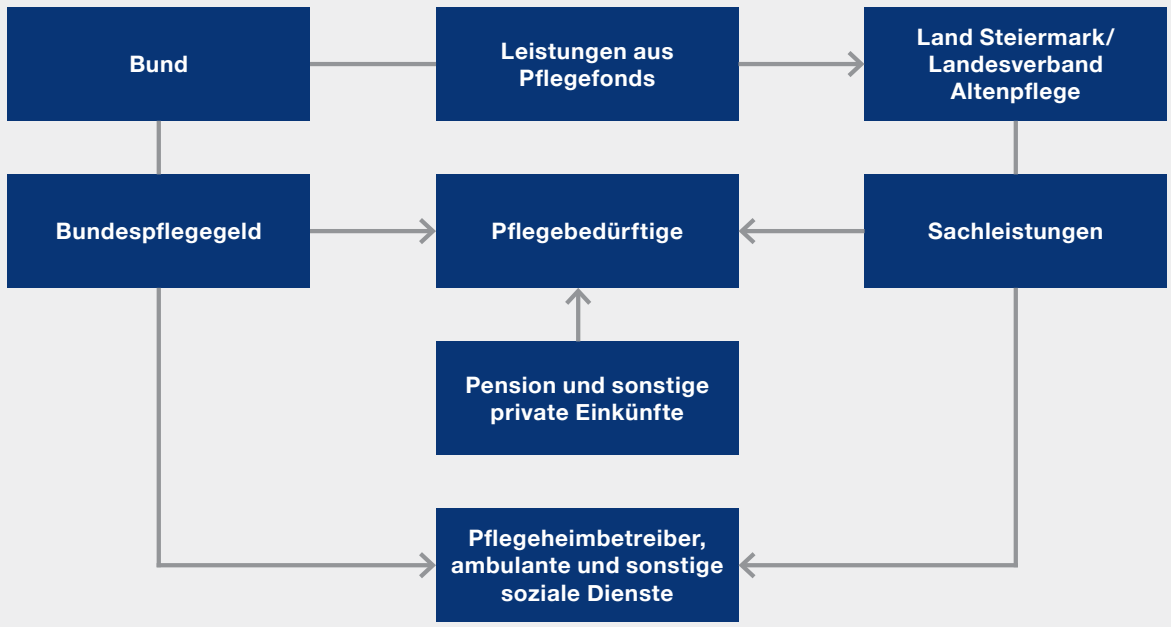
Durch diese und weitere geplante Investments hat IMMAC sehr gute Perspektiven, um die bisher gelebte Philosophie verbunden mit den Stärken des Unternehmens auch in Österreich weiter zu forcieren.

DER PFLEGEMARKT IN ÖSTERREICH

Die Pflegevorsorge hat sich aufgrund der demografischen Entwicklung sowie des Wandels der Lebensformen zu einem zentralen Thema der österreichischen Sozialpolitik entwickelt.

Ein geregeltes Sozialsystem in Österreich sichert die Versorgung aller sozialen Schichten. Zu seinen Vorzügen zählt neben der wirtschaftlichen Stabilität und der hohen Qualität der Pflegeeinrichtungen die nachhaltige öffentliche Unterstützung. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen lassen einen steigenden Bedarf an Sozial- und Pflegeeinrichtungen mit regional unterschiedlicher Ausprägung auch weiterhin erwarten. Dadurch zeigt sich auch die nachhaltige Auslastung bestehender und künftiger Einrichtungen als gesichert.

Finanzierung des österreichischen Pflegemarktes (Beispiel Steiermark):



DAS KNOW-HOW

Die IMMAC GmbH in Österreich nutzt das Know-how und die Erfahrung des gesamten IMMAC Konzerns in Kombination mit dem Portfolio- und Risikomanagement der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (HKA) bei der Bewertung, Analyse und Bewirtschaftung der Objekte.

Dies dient der Sicherstellung einer umfassenden professionellen Betreuung der Betreiber sowie laufenden Überprüfung und technischen Bewirtschaftung der Immobilien.

FRAM-Analysen

IMMAC verfügt über tiefgreifende Kenntnisse im Immobilienmarkt sowie über umfangreiche Erfahrungen betreffend Planung, Bau und Betrieb von Sozialeinrichtungen. Auf Basis dieses kontinuierlich wachsenden Know-hows wurde ein ausgereiftes Analyse-System eigens von IMMAC für den Markt der Sozialimmobilien entwickelt: FRAM (Financial Risk Analysis Management).

Das von der HKA 2013 übernommene und gemeinsam mit IMMAC weiterentwickelte FRAM prüft alle Marktparameter und wertet diese aus, sowohl bei der Investitionsentscheidung als auch während der gesamten Vermietungsphase. Im Speziellen beinhaltet die Analyse folgende Parameter:

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

FRAM dient nach einer durchgeführten Investition als Frühwarn- und Steuerungssystem. Es hilft, Risiken rechtzeitig zu erkennen und diese nachhaltig zu steuern. Dadurch werden eine sehr hohe Transparenz erzeugt sowie marktspezifische Risiken deutlich reduziert.

Objektanalyse – Objektprüfung

Die Objektprüfung besteht aus mehreren Qualitätsbausteinen. Sie ist auf das Zusammenspiel von Objektzustand und betrieblicher Situation fokussiert, woraufhin sodann die Einordnung in ein von IMMAC speziell für die Bewertung von Sozialimmobilien entwickeltes Scoring-System erfolgt.

Zudem werden umfassende Objektbesichtigungen und -prüfungen aller im Bestand befindlicher Immobilien halbjährlich durchgeführt.

DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN

IMMAC für starke Partnerschaften

ZWEI MARKEN, EIN TEAM DIE IMMAC GROUP AUSTRIA

Manfred Kahr
Geschäftsführer/Leitung

- Transaktionen
- Geschäftsbesorgung
- Finanzierung
- Asset-/Objektmanagement
- Verwaltung

Reimund Huß
Geschäftsführer/Leitung

- Zahlungsverkehr

Claudia Schmid
Prokuristin

- Transaktionen
- Geschäftsbesorgung
- Finanzierung
- Assetmanagement
- Verwaltung

Gerald Pilz

- Objektmanagement

Manuela Muchitsch

- Assistentin der Geschäftsführung
- Vorbereitende Buchhaltung
- Verwaltung/Büroorganisation

Fotos: S. 1 (iStock.com/Orietta Gaspari; Graz Tourismus/Harry Schiffer; Simone Scardovelli). S. 3 Achim Reissner. S. 4 Hannes Loske, S. 11 (OPERNFOTO). S. 5 (shutterstock/Indypendenz). S. 6 (Manfred Kepp). S. 7 (cambo photography - stock.adobe.com). S. 8 (Betreiberfotos). S. 9 (rea_molko - stock.adobe.com)

IMMAC GmbH (Austria)

Keesgasse 4
A-8010 Graz

Telefon: +43 316.82 83 80-0
Telefax: +43 316.82 83 80-2

info@IMMAC.at
www.IMMAC.at

DFV Beteiligungs GmbH

Keesgasse 4
A-8010 Graz

Telefon: +43 316.82 83 80-0
Telefax: +43 316.82 83 80-2

info@dfv-invest.at
www.dfv-invest.at

IMMAC Holding AG

Große Theaterstraße 31–35
D-20354 Hamburg

Telefon: +49 40.34 99 40-0
Telefax: +49 40.34 99 40-119

info@IMMAC.de
www.IMMAC.de

www.IMMAC.at