

Rendite und Sicherheit

Werte mit Zukunft



Der Klassiker



Ihre Zukunft

Sie suchen hohe Renditen. Aber vor allem möchten Sie Sicherheit.

Heute ist es für Anleger so schwierig wie selten zuvor, Geld richtig anzulegen. IMMAC hat bereits 1996 mit Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung Spezialfonds entwickelt, die Ihnen glänzende Perspektiven eröffnen.

IMMAC Health property Fonds erfüllen sämtliche Erwartungen. Und sie bieten alles, was Sie sich als Anleger wünschen:

- Sicherheit für das Anlagekapital
- Hohe monatliche Ausschüttungen
- Kontinuierliche Wertsteigerungen

Denn IMMAC ist der auf Pflegeeinrichtungen spezialisierte Investor – ein Bereich, der einerseits nur begrenzt von der Konjunktur beeinflusst werden kann und dem andererseits noch auf Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum vorausgesagt wird.

Deshalb sind IMMAC Health property Fonds vergleichsweise sicher und sie realisieren gute Renditen. In IMMAC Fonds fließt das ganze, speziell in diesem Marktsegment vorhandene Know-how der Unternehmensgruppe IMMAC ein.

Das IMMAC eigene Analysesystem FRAM, mit detaillierter Bedarfs- und Standortanalyse, schützt Sie als Anleger und sichert Ihre Renditen langfristig.

Überzeugen Sie sich auf den nächsten Seiten selbst von den Vorzügen der IMMAC Health property Fonds.

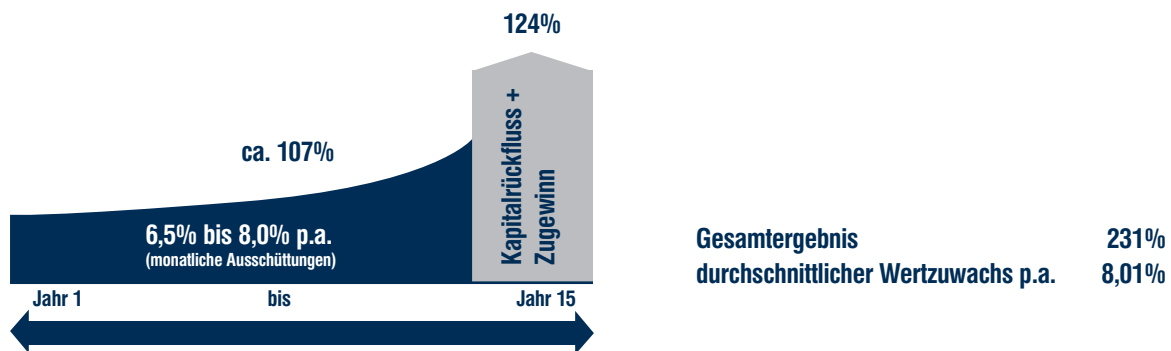


Langfristige Ertragssicherheit durch eine intelligente Lösung.

IMMAC finanziert fast ausschließlich in Sozialimmobilien, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft sind und die sich über den Pflegesatz refinanzieren. Deshalb bieten IMMAC Health property Fonds über gute Renditen hinaus eine ganze Reihe weiterer Vorteile:

- **Monatliche Ausschüttungen**
während der Laufzeit steigend, anfangs steuerfrei
- **Anlagesicherheit**
durch langfristig sichere Pachten, die über öffentlich geregelte Wohnermieten refinanziert sind
- **Stabiler Wertzuwachs**
durch professionelles Objekt- und Fondsmanagement

Monatliche Ausschüttungen: sofort nach Einzahlung



Grafische Darstellung der Entwicklung einer Beteiligung am Beispiel des IMMAC Renditefonds Braunschweig.



Ein Wachstumsmarkt

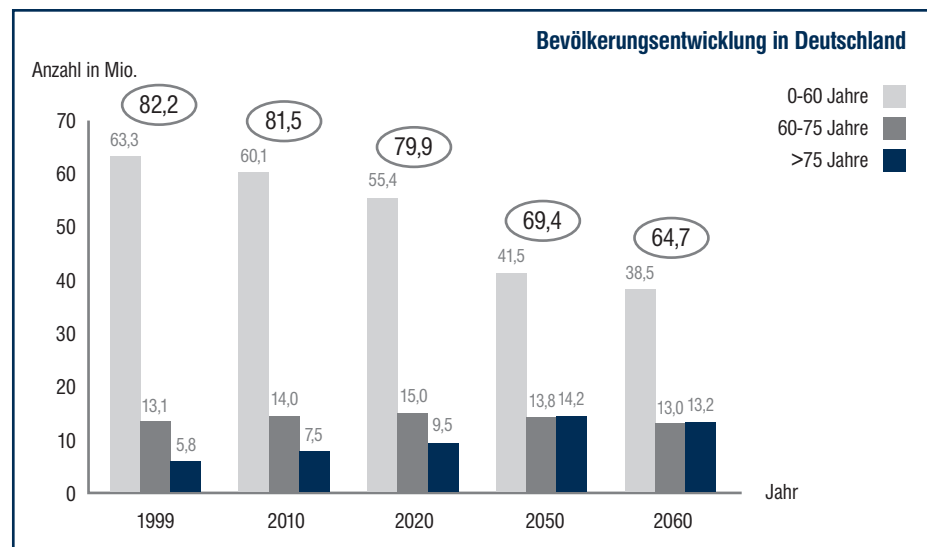
Der Markt – Ihre Sicherheit

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

Bereits heute leben in Deutschland gut 16,8 Millionen Senioren, die älter als 65 Jahre sind. Im Jahr 2015 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes etwa 17,5 Millionen sein.

Noch deutlicher wird diese Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind: Im Jahr 2015 werden es gut 4,8 Millionen, also mehr als ein Viertel der über 65-Jährigen sein.

Die aktuelle Pflegestatistik vom Statistischen Bundesamt hat festgestellt, dass die Menschen mit zunehmendem Alter in der Regel eher pflegebedürftig sind. Während bei den 70- bis unter 75-Jährigen fünf Prozent pflegebedürftig sind, steigt die Pflegebedürftigkeit mit höherem Alter an. Die Pflegequote bei den 85- bis unter 90-jährigen Frauen liegt bei 41 Prozent, bei den ab 90-jährigen Menschen sogar bei 62 Prozent.

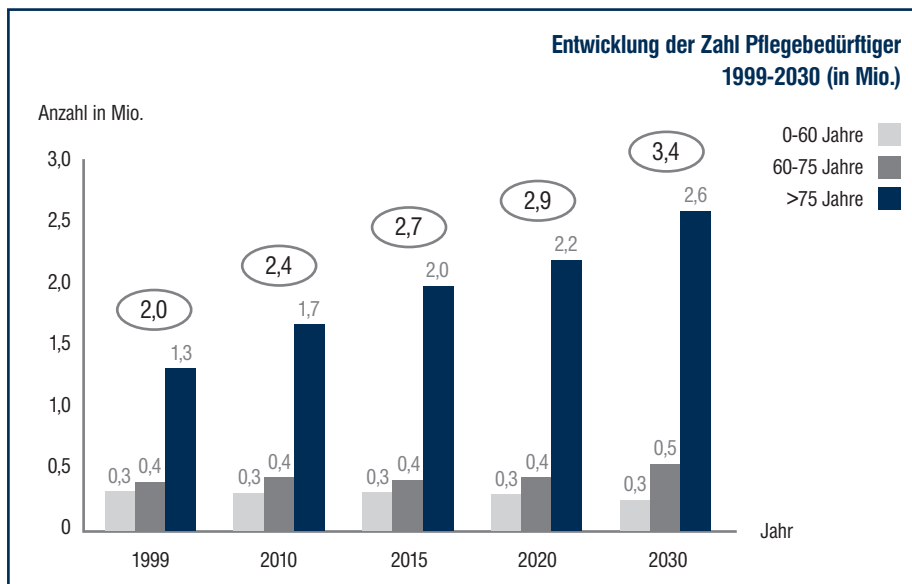


Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sind:

- Kumulation von – insbesondere chronischen – Erkrankungen
- Altersbedingte Funktionseinschränkungen sowie psychische und dementielle Störungen, die eine selbstständige Lebensführung häufig unmöglich machen



- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und eine zunehmende Erwerbstätigkeit der Frauen führen zu einer Verringerung des für eine häusliche Pflege zur Verfügung stehenden Personenkreises
- Die Einführung des DRG-Systems (Diagnosis Related Group = Fallpauschalen) in den Krankenhäusern führt dazu, dass weitere Pflegeplätze benötigt werden, weil die Krankenhäuser ihre Patienten früher entlassen.



Investitionsbedarf

Allein die Erstellung dringend notwendiger stationärer Pflegeeinrichtungen erfordert in den nächsten 40 Jahren Investitionen in Höhe von über 40 Milliarden Euro, die im Wesentlichen nur noch von privaten Investoren erbracht werden können.

Der Markt der stationären Pflege ist ein Bereich, der einerseits nicht von der Konjunktur beeinflusst werden kann und in dem andererseits noch über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum stattfinden wird.

Konjunkturunabhängig

Auf Grund der demografischen Entwicklung und der Veränderung der Familienstrukturen wird der bereits heute bestehende hohe Bedarf an Pflegeplätzen innerhalb der kommenden Jahre weiter extrem steigen.

Somit investieren Sie mit IMMAC in einen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt.



... mit sicheren Einnahmen

Sicher kalkulierbare Einnahmen

Im Gegensatz zu Gewerbe- oder Büroflächen, bei denen sich der Grundeigentümer darauf verlassen muss, dass seine Mieter nachhaltig den Mietzins erwirtschaften, gibt es bei Sozialimmobilien – und dazu zählen Pflegeheime – eine von vornherein bekannte, immobilienbezogene Einkommensgröße, den so genannten Investitionskostenanteil. Dies ist die Komponente des Pflegesatzes, die der Betreiber einer Pflegeeinrichtung pro Tag und Bett für die Überlassung von Raum und Inventar erhält.

Förderungswürdig mit Refinanzierung der Mieten

Psychiatrische Einrichtungen

Behindertenheime

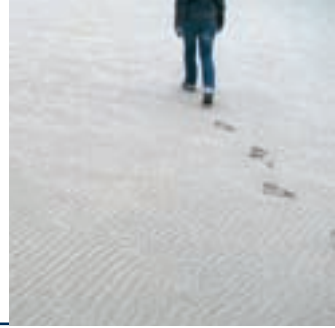
Hospizeinrichtungen

Stationäre Pflegeeinrichtungen

Geringes Mietrisiko
100% staatliche Refinanzierung

Losgelöst von der Pflegeversicherung werden der Investitionskostenanteil wie auch die Kosten für Unterbringung und Verpflegung von den Heimbewohnern bezahlt. Die meisten Senioren sind dazu selbst in der Lage. Falls die eigenen Mittel nicht ausreichen, trägt das Sozialamt die Kosten. Ein Mietausfallrisiko ist somit für die Betreibergesellschaft ausgeschlossen.

Alle IMMAC Health property Fonds verlaufen bisher prognosegetreu.



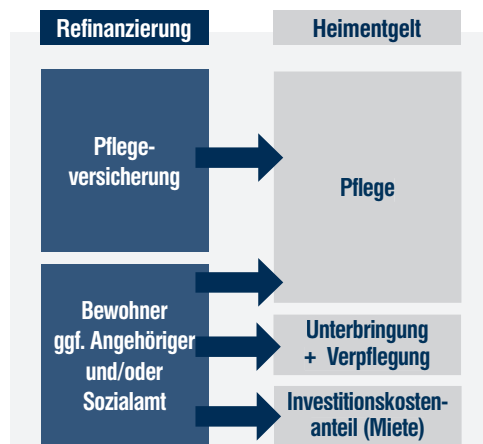
So finanziert sich der stationäre Pflegemarkt

Bei der Ermittlung des Pachtzinses kalkuliert IMMAC einen Sicherheitsabschlag von den Einnahmen des Betreibers aus den Investitionskostenanteilen.

Die dadurch entstehende Liquiditätsreserve ermöglicht dem Betreiber eine dauerhafte Qualitätssicherung und festigt seine Wettbewerbsposition im Markt, was wiederum eine nachhaltig hohe Belegung der Einrichtung zur Folge hat.

Der hohe Qualitätsstandard kommt letztendlich den Bewohnern der Einrichtungen zugute.

Sicherheit: Zu 100 Prozent refinanzierte Mieten in Deutschland

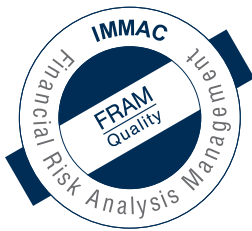


Der Betreiber zahlt damit pro Pflegeplatz an IMMAC Fonds grundsätzlich weniger Miete, als er durch den Investitionskostenanteil erhält.

Diese Voraussetzungen sind für den Betreiber ideal und schaffen für den Anleger ein Höchstmaß an Sicherheit.



Ihr Management



Spezialisiertes Know-how zahlt sich für Sie aus

Als führender Spezialist für Sozialimmobilien verfügt IMMAC neben tiefgreifenden Kenntnissen des Immobilienmarktes über umfangreiche Erfahrungen und erstklassige Verbindungen in Bezug auf Planung, Bau und Betrieb von Pflegeeinrichtungen.

Auf Basis dieses Know-hows hat IMMAC das Analysesystem FRAM entwickelt. FRAM prüft alle Marktparameter und wertet diese aus, sowohl bei der Investition als auch während der gesamten Vermietungsphase. Falls erforderlich, kann das Management so jederzeit eingreifen.

Das Ergebnis: Alle IMMAC Investments verlaufen bislang wie prognostiziert.

Geplanter Erfolg von Anfang an

FRAM gibt nur dann grünes Licht für eine Investition, wenn durchweg alle für den Erwerb oder den Bau einer Pflegeeinrichtung vorgegebenen Parameter erfüllt sind. Zum Beispiel:

- Die Wettbewerbs- und Bedarfssituation am Standort ist gut
- Die Pacht zuzüglich Sicherheitsabschlag wird durch Investitionskostenanteile refinanziert
- Die Betreibergesellschaft hat Bonität und Pflegequalität nachgewiesen
- Die Immobiliensubstanz lässt eine nachhaltige Wertsteigerung erwarten

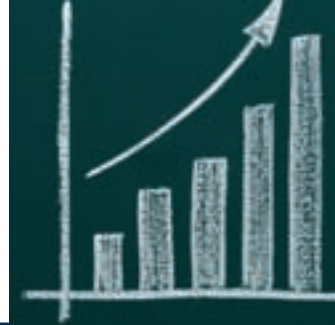
Kontrolle und Frühwarnsystem in der Vermietungsphase

FRAM prüft und kontrolliert während der Vermietungsphase den laufenden Betrieb und den Betreiber hinsichtlich Belegungsquote, Pflegequalität und Ergebnisentwicklung, um rechtzeitig Tendenzen zu erkennen, auf die IMMAC zum Wohle des betreffenden Fonds reagiert.

Professionelles Objektmanagement für solide Wertentwicklung

Die Konzerngesellschaft IMMAC Objektmanagement GmbH kontrolliert nach den von FRAM vorgegebenen Richtlinien die Pflegeeinrichtungen. Dadurch ist gewährleistet, dass Instandhaltungsrücklagen und -aufwendungen in den Prognoserechnungen der Fonds zuverlässig und realitätsnah berücksichtigt werden. So wird die Wertentwicklung der Liegenschaften konstant gesichert.

Beste Ergebnisse



Analysten vergeben Bestnoten für IMMAC Fonds

Neben der G.U.B., der ältesten Ratingagentur für geschlossene Fonds in Deutschland, haben sich auch die Analysehäuser Scope und TKL Fonds am Markt etabliert. Die Prospekte zu IMMAC Fonds werden permanent den Analysehäusern zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Wie bereits in den Jahren zuvor wurden auch die Fondsangebote des Jahres 2009 durchweg mit Bestnoten bewertet.



Management Rating „AA“

Scope führt neben den Fondsanalysen zusätzlich auch Ratings von Emissionshäusern geschlossener Fonds durch. IMMAC hatte erstmals 2006 ein Management Rating durchführen lassen und wurde mit A+ bewertet. 2008 und im November 2009 erfolgten jeweils Aktualisierungen. In sieben von neun geprüften Kriterien wird IMMAC eine sehr hohe bzw. hervorragende Qualität bescheinigt.



Im Gesamtergebnis erhielt IMMAC eine Bewertung von AA (sehr hohe Qualität) und zählt mit diesem Management Rating zu einem sehr kleinen Kreis von Emissionshäusern in Deutschland, denen eine so hohe Qualität von Scope bescheinigt wird.

Sehr gute IMMAC Leistungsbilanz

Die geprüfte Leistungsbilanz eines Emissionshauses, die einen Soll-Ist-Vergleich aller emittierten Fonds vornimmt, spiegelt die langfristige Performance wider. Die Leistungsbilanz-Analyse vom DFI Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH testierte IMMAC für das Geschäftsjahr 2008 erstmals eine sehr gute Leistungsbilanz. In den geprüften Bereichen erzielt IMMAC ausschließlich gute oder sehr gute Bewertungen. Im Fazit heißt es u.a.: „Kumuliert über alle Publikumsfonds erreichen sowohl die geleisteten Ausschüttungen als auch die Tilgungersatzleistungen nahezu exakt die vorgesehenen Prospektwerte. Insgesamt erzielen die Beteiligungsangebote der IMMAC-Gruppe sehr gute Ergebnisse.“



Gewinner Investment Award 2008

2008 wurde IMMAC mit dem Investment Award als bestes Emissionshaus im Bereich geschlossene Immobilienfonds Deutschland vom Analysehaus Scope ausgezeichnet. Nach 2006 hat IMMAC diesen Preis bereits zum zweiten Mal erhalten. Die Jury begründete die erneute Preisverleihung damit, dass IMMAC ohne Zweifel zu den Spezialanbietern gehört und die herausragende Marktstellung insbesondere in der Tatsache begründet ist, dass sich der Anbieter als aktiver Manager und kompetenter Service-Dienstleister für Fondsimmobilen versteht, was sich kontinuierlich in der Qualität der Emissionsangebote widerspiegelt.





Herzlich willkommen!

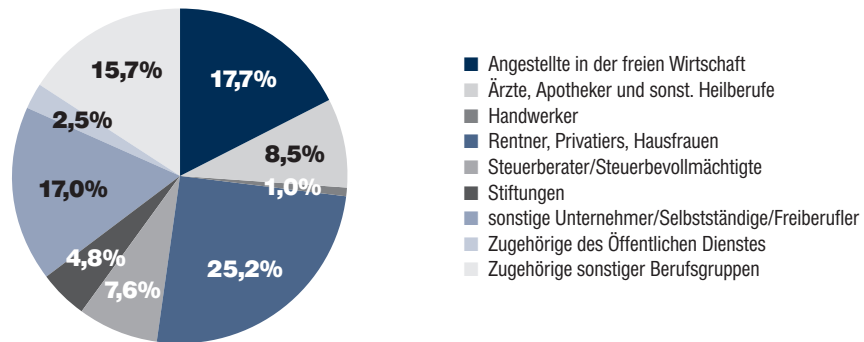
Bei IMMAC sind Sie in bester Gesellschaft

Eine Kundenumfrage von IMMAC hat ergeben, dass alle Anleger mit ihren Beteiligungen an IMMAC Fonds hoch zufrieden sind und fast ausnahmslos beabsichtigen, auch künftigen Anlagebedarf erneut über IMMAC einzudecken.

Dass dieser Vorsatz auch von vielen Kunden regelmäßig in die Tat umgesetzt wird, zeigt die hohe Wiederanlagequote.

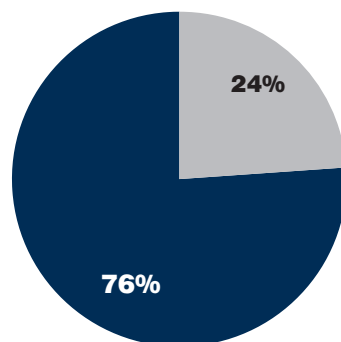
Beteiligungsquoten nach Berufsgruppen

(Quoten der Beteiligungsvolumen, Stand Februar 2010)



Quote der Wiederanleger

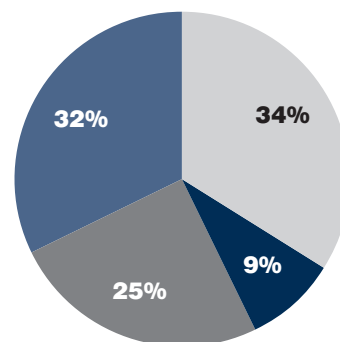
(Stand Februar 2010)



■ von Neukunden
■ von Wiederanlegern

Altersstruktur der Anleger

(Stand Februar 2010)



■ Anleger bis 40 Jahre
■ Anleger 41 bis 55 Jahre
■ Anleger 56 bis 65 Jahre
■ Anleger 66 Jahre und älter

Beteiligen Sie sich jetzt. Und bereits ab dem nächsten Monat erhalten auch Sie Ihre Ausschüttungen. Monat für Monat. Jahr für Jahr.

Konzernstruktur der IMMAC Holding



Die 1996 gegründete IMMAC Gruppe wurde im Jahr 2000 mit allen Operativgesellschaften unter der IMMAC Holding AG strukturiert.

Die Unternehmensgruppe wurde sukzessive erweitert. So kamen im Jahr 2003 die IMMAC Institutional Client Service GmbH und im Jahr 2007 die IMMAC Sozialbau GmbH hinzu. Im Januar 2008 erfolgte mit der in Österreich neu gegründeten IMMAC GmbH (Austria) der Expansionsschritt ins europäische Ausland. Die IMMAC Unternehmensgruppe hat Ende 2009 eine weitere ausländische Tochtergesellschaft gegründet, die IMMAC Capital UK Limited mit Sitz in London. Eine weitere Auslandsniederlassung ist für Ende 2010 in Brüssel geplant. Unter dem Dach der Holding sind jetzt acht Gesellschaften zusammengefasst.

