

# IMMAC Immobilienfonds

### Initiator

#### IMMAC Immobilienfonds GmbH

Am Gymnasium 2  
24768 Rendsburg  
Telefon: 04331 / 276 17  
Telefax: 04331 / 276 16  
Internet: www.immac.de

Das erste Unternehmen der IMMAC-Gruppe wurde 1996 gegründet. Im Jahr 2000 wurden die operativen Gesellschaften unter dem Dach der IMMAC Holding AG zusammengefasst. Deren Hauptaktionäre sind nach Angaben des Unternehmens derzeit (August 2006) mit jeweils 42,6 Prozent die Profunda Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Schacht-Audorf, und die Adeco Beteiligungsgesellschaft mbH, Rendsburg, sowie mit 8,9 Prozent Marcus H. Schiermann, Hamburg. Eine Erweiterung des Aktionärskreises sei geplant.

**Sitz:** Rendsburg  
**Gründungsjahr:** 2001  
**Stammkapital:** 25.000 Euro

**Geschäftsführer:** Thomas F. Roth  
Reimund Huß

**Gesellschafter:** IMMAC Holding AG

**Verbundene Unternehmen:** IMMAC Health Property GmbH  
IMMAC Objektmanagement GmbH  
IMMAC Verwaltungsges. f. Immobilienfonds GmbH  
IMMAC Institutional Client Services GmbH  
IMMAC Energie GmbH  
Fidus Treuhand GmbH (49 Prozent)

**Analyse-Grundlage:** Leistungsbilanz zum 1.1.2006  
(für das Geschäftsjahr 2005) vom 1. März 2006

### Executive Summary



**Emissionserfahrung:** IMMAC ist auf Sozialimmobilien spezialisiert, die jeweils ein vergleichsweise geringes Finanzierungsvolumen benötigen.



**Vollständigkeit:** Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.



**Investition und Exits:** Die Investitionsphasen verliefen durchweg plangemäß. Ein Exit war noch nicht zu verzeichnen.



**Zielerreichung:** Die bisherigen Ergebnisse sind sehr gut.



**Testat:** Die wesentlichen Daten sind durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert.



**Gesamtbewertung:** Eine gute Leistungsbilanz

### Fazit

Die IMMAC-Gruppe ist auf Sozialimmobilien spezialisiert und verfügt in diesem Spezialsegment offenkundig über ausgeprägtes Know-how. Alle Immobilien sind langfristig vermietet, und die Pachten werden angebegemäß pünktlich und vollständig geleistet. Die Leistungsbilanz wurde vorbildlich früh - bereits im ersten Quartal 2006 - veröffentlicht. Obwohl die Angaben nicht in allen Teilbereichen ganz vollständig sind, lassen die Daten erkennen, dass bisher sämtliche IMMAC-Fonds wie geplant oder besser laufen und mindestens die prognostizierten Ausschüttungen erwirtschaftet haben. Trotz des noch vergleichsweise geringen Emissionsvolumens, das aus der begrenzten Maximalgröße von Sozialimmobilien resultiert, ist das ein sehr beachtliches Ergebnis.

Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorenleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

#### Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



## Emissionserfahrung

Die IMMAC-Gruppe ist auf den deutschen Markt für Sozialimmobilien spezialisiert. Von den 19 Fonds investieren 17 in Pflegezentren, zwei finanzieren Nahversorgungszentren. Angabegemäß wurden davon 14 als Publikumsfonds angeboten und fünf als „Private Placement“ konzipiert. Anders als sonst üblich enthält die Leistungsbilanz auch die Ergebnisse der „Private Placements“. Bedingt durch die begrenzte Maximalgröße von Sozialimmobilien ist das Emissionsvolumen noch vergleichsweise gering, konzentriert sich aber auf dieses ganz spezielle Segment. Der Geschäftsführer Thomas F. Roth bekleidet sein Amt seit 2004, Reimund Huß ist seit 2002 im Management der IMMAC-Gruppe tätig (unter anderem als Vorstand der Holding).

## Fazit Emissionserfahrung:

IMMAC ist auf Sozialimmobilien spezialisiert, die jeweils ein vergleichsweise geringes Finanzierungsvolumen benötigen.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Immobilien Deutschland	1997	19	166,7	61,1
Gesamt	1997	19	166,7	61,1
			in Mio. Euro	in Mio. Euro

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

## Vollständigkeit

Die Leistungsbilanz enthält Angaben zu den wesentlichen Punkten des DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs. Die Daten zu den einzelnen Fonds werden ergänzt durch Lebensläufe der Geschäftsführer, die Unternehmensdaten sowie die Darstellung der Unternehmensgruppe. Allerdings werden die Aktionäre der IMMAC Holding AG nicht genannt, der Soll-Ist-Vergleich für die Betriebsphasen enthält nur kumulierte Werte und bei einigen Fonds fehlen einzelne Angaben. Zudem sind die erwirtschafteten Überschüsse nicht separat aufgeführt. Rückschlüsse auf diese wichtige Kennzahl sind aber durch die Ausschüttungen, Tilgungen und den Stand der Liquiditätsreserve möglich. Die Richtigkeit der wesentlichen Daten wird durch die ACT Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, bestätigt.

## Fazit Vollständigkeit:

Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Angaben zur Unternehmensgruppe		•	
Angaben zu den verantwortlichen Personen	•		
Abbildung aller emittierten Fonds	•*		
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	•*		
Angaben über laufende Emissionen	•		
<b>Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung</b>			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase	•		
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase		•	
Erläuterungen zu Abweichungen	•		
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand			•
Entwicklung nach Stichtag / Aussicht		•	

\* Gemäß separater Erklärung des Initiators sind in der Leistungsbilanz alle Fonds enthalten, zu Rückabwicklungen kam es nicht.

Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

## Investition und Exits

Die Investitionsphasen der IMMAC-Fonds verliefen ausnahmslos plangemäß; ein Fonds befand sich Ende 2005 noch in der Platzierung. Auch die steuerlichen Ziele wurden weit überwiegend erreicht. Die Abweichungen sind gering. Sie führen nur wegen der geringen Basis zur Überschreitung der Toleranzgrenze des DFI (plus/minus fünf Prozent), denn die geplanten Werbungskosten lagen durchweg unter 40 Prozent der Einlage. Auch für die beiden Fonds, die steuerlich unter Plan blieben, war die Abweichung absolut gesehen marginal: Sie betrug weniger als zwei Prozentpunkte. Einen Exit, also die Auflösung und vollständige Abwicklung eines Fonds, hat IMMAC noch nicht vorzuweisen.

**Fazit Investition und Exits:** Die Investitionsphasen verliefen durchweg plangemäß. Ein Exit war noch nicht zu verzeichnen.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds *)			Steuerliches Ergebnis (Anzahl Fonds *)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	Im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Immobilien Deutschland	0	18	0	6	6	2	0	-
Gesamt	0	18	0	6	6	2	0	-

\* Restliche Fonds keine Angabe oder keine Planwerte

Im Plan = Planwert +/- 5%.

## Zielerreichung

Alle Fondsobjekte sind laut Leistungsbilanz langfristig verpachtet, und in allen Einrichtungen werden die Pachten pünktlich und vollständig geleistet. Die kumulierten Ausschüttungen erreichen bei allen Fonds - sofern bisher vorgesehen - das prospektierte Niveau. Die erwirtschafteten Einnahmeüberschüsse der Fonds sind zwar nicht angegeben, die Ausschüttungen wurden aber gemäß den Erläuterungen „ausschließlich aus realisierten Pachteinahmen“ geleistet. Auch die Tilgungsleistungen liegen bei allen Fonds mindestens im Plan, bei knapp der Hälfte der Beteiligungsgesellschaften sogar darüber. Jeweils sieben Fonds verfügten zum Stichtag über eine geringere bzw. eine höhere Liquiditätsreserve als geplant. In der Summe liegen die Reserven der auswertbaren Fonds rund 100.000 Euro höher als prospektiert; allerdings fehlt beim Pflegezentrum Uelzen (Soll-Reserve: 242.079 Euro) der Ist-Wert. Insgesamt laufen bislang offenbar alle IMMAC-Fonds ohne wesentliche Abweichungen.

## Fazit Zielerreichung:

Die bisherigen Ergebnisse sind sehr gut.

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Tilgung / Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Immobilien Deutschland	2	13	0	101,4%	7	8	0
Gesamt	2	13	0	101,4 %	7	8	0
	kumulierter Überschuss				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Immobilien Deutschland	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	7	0	7
Gesamt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	7	0	7

\* Restliche Fonds keine Planwerte oder keine Angaben

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds. Überschuss = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.