

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland







Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir laden Sie in die Welt von IMMAC ein, in der wir seit knapp drei Jahrzehnten mit Leidenschaft und Hingabe attraktive Möglichkeiten zu Investitionen in Pflegeheime, betreutes Wohnen, Reha-Kliniken und Hotels schaffen. Mit einem Portfolio von aktuell über 180 Immobilien und einem Investitionsvolumen von mehr als 2 Milliarden Euro sind wir stolz darauf, unsere über 8.500 Anlegerinnen und Anleger auf ihrem Weg zu einer langfristigen Vermögensmehrung vertrauensvoll zu begleiten.

Die Unternehmensphilosophie reicht dabei deutlich über den reinen finanziellen Erfolg hinaus. Gemeinsam mit Ihnen, den Investorinnen und Investoren, leistet IMMAC mit den derzeit im Portfolio befindlichen über 12.500 Pflegeplätzen, 1.253 Einheiten des betreuten Wohnens und fünf Reha-Kliniken in insgesamt 153 Fonds einen wichtigen Beitrag zum Gesundheitsmarkt.

In dieser Broschüre stellen wir Ihnen den IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland mit den ausgewählten Immobilien der Zielfonds vor. Das Anlagekonzept basiert auf den vielversprechenden Erkenntnissen der mit dem Nobelpreis ausgezeichneten Portfoliotheorie nach Markowitz. Demnach kann die Diversifikation über Standorte, Immobilien und/oder Pächterinnen und Pächter zu einer bedeutenden Stabilisierung des Anlagevermögens beitragen sowie die solide Grundlage für langfristige und stabile Erträge bilden.

Dabei sieht das Anlagekonzept ein Portfolio aus mindestens drei Zielinvestments der IMMAC group vor. Das bereits heute feststehende Initialportfolio des Fonds investiert in vier Pflegeimmobilien an drei Standorten in NRW in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg. Damit kann IMMAC bereits heute ein Ausschüttungspotenzial von mindestens 4 % p. a. prognostizieren.

Mit dieser Investition erhalten Privatinvestorinnen und -investoren ab 10.000 Euro den Zugang zu exklusiven Investments der IMMAC group, die ansonsten ausschließlich institutionellen Investorinnen und Investoren (Stiftungen, Pensionskassen etc.) sowie hochvermögenden Privatinvestorinnen und -investoren offenstehen. Das unabhängige Analyseinstitut TKL bewertet den IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland mit dem Best-Rating von ★★★★★.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit der Lektüre. Für alle Fragen rund um den Fonds stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Florian M. Bormann
Geschäftsführer
IMMAC Immobilienfonds GmbH

Die Kunst der Diversifikation

Entwicklung verschiedener Assetklassen

Eine breite Diversifikation ist der Schlüssel zur Stabilität Ihres Vermögens. Um die Bedeutung der Diversifikation zu verdeutlichen, lohnt sich ein Blick auf die historischen Schwankungen verschiedener Anlageklassen: Aktien bieten langfristig oft die höchsten Renditen, gelten zugleich jedoch als risikoreich und unterliegen häufig hohen Schwankungen. Rentenanleihen, Geldmarktfonds oder Kapitalversicherungen gelten traditionell zwar als sichere Häfen, bieten jedoch in der Regel geringere Renditen.

Immobilien stellen eine stabile Einkommensquelle dar, die durch die Möglichkeit der Wertsteigerung zusätzlich einen Inflationsschutz bietet. Durch die Streuung über verschiedene Vermögenswerte können Sie Risiken effektiv verteilen und so gleichzeitig von den Wachstumschancen verschiedener Märkte profitieren.

Diversifikation innerhalb einer Assetklasse

Der Renditedachfonds investiert in mehrere Zielfonds der IMMAC group – mit dem Ziel, das eingesetzte Kapital innerhalb der Assetklasse

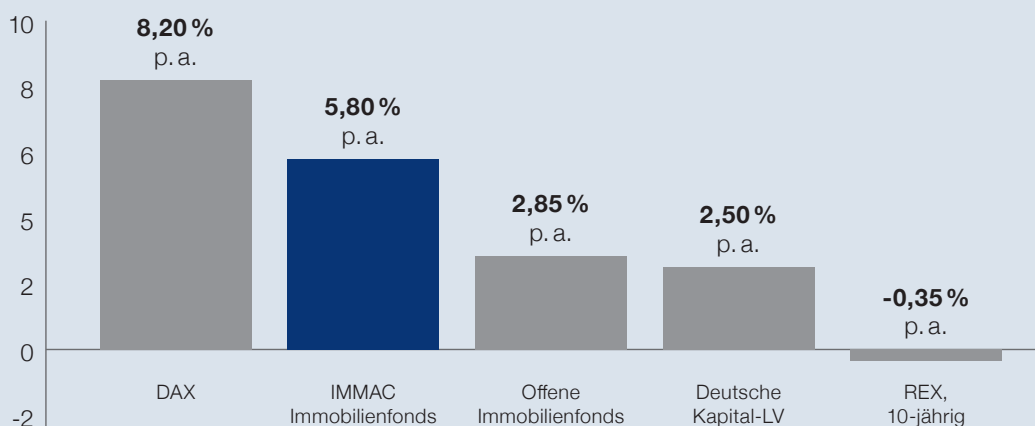
Immobilien über verschiedene Objekte zu streuen. Dank unterschiedlichen Betreiberkonzepten an verschiedenen Standorten bietet der Fonds eine solide Basis für ein langfristig stabiles und ertragreiches Investment, das auch in turbulenten Zeiten an den Kapitalmärkten regelmäßig monatliche Auszahlungen erwirtschaftet.

Entwicklung der verschiedenen Anlageklassen im Vergleich 2015–2024*

- Offene Immobilienfonds: 2,85 % p. a.
- Rentenanleihen (REX), 10-jährig: -0,35 % p. a.
- DAX: 8,20 % p. a.
- Geschl. Immobilienfonds, IMMAC-AIF (IMMAC Spezialimmobilien): 5,80 % p. a.

Unter Berücksichtigung der für Deutschland relevanten Inflationsentwicklung der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass Geldmarktfonds oder festverzinsliche Wertpapiere (Renten) für eine reale Wertsteigerung Ihres Vermögens nicht ausreichen.

Durchschnittliche Wertentwicklung verschiedener Assetklassen von 2015–2024*



Quellen: Boerse.de, Statista.de 2024, eigene Berechnungen.

*Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Die Märkte des Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland



Zum einen ist es durch das Dienstleistungsangebot eine Wohnform, die vielen Menschen unabhängig von ihrer Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht. Zum anderen bieten entsprechende Wohnkonzepte Angehörigen von pflegebedürftigen Personen die Möglichkeit, diese als Alternative zur stationären Pflege selbst zu pflegen und zu betreuen.

Die demografische Entwicklung einer alternden Gesellschaft begründet einen nachhaltigen Bedarf an Pflegeplätzen. Im „Pflegeheim Rating Report 2024“ kommt das RWI Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2040 in Deutschland 322.000 stationäre Pflegeplätze fehlen. Dies entspricht mehr als 3.000 Pflegeheimen und etwa der Einwohnerzahl von Münster/Westfalen!

Der Reha- und Pflegemarkt

Aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung wird der Bedarf an Gesundheitsleistungen in den nächsten Jahren stark steigen.

Rehabilitationseinrichtungen

Die Anhebung des Renteneintrittsalters auf 67 Jahre führt zu der Notwendigkeit, die Arbeitskraft länger zu erhalten. Gleichzeitig nimmt die Zahl von Menschen mit chronischen Erkrankungen zu, was zu einer steigenden Nachfrage nach Rehabilitationsleistungen führt, um die Lebensqualität und Arbeitsfähigkeit der Betroffenen zu verbessern.

Pflegeeinrichtungen

Auch der Bedarf an Pflegeeinrichtungen wird durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung weiter steigen, da aufgrund der demografischen Entwicklung mehr Menschen pflegebedürftig werden.

Betreute Wohnanlagen

Betreutes Wohnen als Wohnform für ältere Menschen umfasst im Wesentlichen zwei Aspekte:

Investitionen in Pflegeimmobilien sind somit Investitionen in einen Wachstumsmarkt für Jahrzehnte und die Immobilien erfüllen zugleich einen wertvollen gesellschaftlichen Nutzen.

Weitere Betreiberkonzepte

Neben Investitionsobjekten, die mehrheitlich auch unter dem Begriff von Healthcare- oder Gesundheitsimmobilien zusammengefasst werden, kann das Fondsmanagement in ausgewählte, erfolgversprechende Beherbergungskonzepte investieren.



Der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland – eine Kombination aus Stabilität und Renditechancen.



Ein Portfoliofonds ist weit mehr als eine Anlagestrategie. Er bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Investitionen auf einfache Weise zu diversifizieren. Der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland investiert in verschiedene Immobilienfonds der IMMAC group, bei denen eine Beteiligung sonst semiprofessionellen und professionellen Investoren vorbehalten ist.

Auch soziales Engagement und Fürsorge sind hierbei wichtige Aspekte. Der Fonds investiert in Betreiberimmobilien wie Rehabilitationszentren, Pflegeheime und Einrichtungen des betreuten Wohnens. Somit werden nicht nur attraktive Immobilien erworben, sondern wird auch in die Zukunft älterer Menschen investiert und deren Wohlbefinden realisiert.

Für wen ist dieses Angebot gedacht?

Dieses Angebot richtet sich an Anleger, die den Wunsch haben, ihr Kapital bei attraktiven Erträgen in Sachwerte zu investieren, ohne sich um die Verwaltung von Immobilien kümmern zu müssen. Mit einer Zeichnungssumme ab 10.000 Euro können Sie sich an dem IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland beteiligen, der von einem professionellen, hochspezialisierten Management profitiert. Der Portfoliofonds sieht bereits ab dem zweiten Monat nach der Kapitaleinzahlung monatlich laufende Auszahlungen vor, die über viele Jahre konstant geleistet werden sollen. Zusätzlich ist am Ende jedes Jahres eine Sonderauszahlung aus den erwirtschafteten Überschüssen vorgesehen.

Das bereits heute feststehende Initialportfolio investiert in vier Pflegeimmobilien an drei Standorten in NRW in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg. Damit kann IMMAC bereits heute ein Ausschüttungspotenzial von mindestens 4 % p. a. prognostizieren.

Durch die mit den Pächtern vereinbarten indexierten Pachtverträge der Zielfonds sollen im Laufe der Jahre die Einnahmen und damit auch die Auszahlungen an den IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland steigen. Dadurch steigt auch das Ausschüttungspotenzial für den Portfoliofonds.

Das bereits heute feststehende Initialportfolio investiert in vier Pflegeimmobilien an drei Standorten in NRW in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg.

Fondsobjekte des Initialportfolios aus dem Spezial-AIF IMMAC 131. Renditefonds



Altenpflegeeinrichtung „Haus Müller“
in Möhnesee/NRW



Anlage des betreuten Wohnens für Senioren
„Haus Westfalenmeer“ in Möhnesee/NRW

Fondsobjekte des Initialportfolios aus dem Spezial-AIF IMMAC 127. Renditefonds



Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ in
Alpen-Veen/NRW



Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ in
Sonsbeck/NRW



Altenpflegeeinrichtung „Haus Müller“ in Möhnesee

Bei dieser Altenpflegeeinrichtung handelt es sich um ein 2008/2009 in Massivbauweise errichtetes U-förmiges Gebäude mit fünf Wohngruppen auf drei Etagen mit insgesamt 48 Einzel- und sechs Doppelzimmern. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 2.772 Quadratmeter.

Auf dem Grundstück stehen insgesamt 32 Außenstellplätze zur Verfügung, die sich an der West- und Nordseite des Gebäudes befinden.

Das Haus zeichnet sich durch eine familiäre und herzliche Atmosphäre aus und bietet älteren Menschen ein liebevolles Zuhause, das Geborgenheit, Sicherheit und Lebensfreude vermittelt.

Das Ziel des Betreibers ist, dass sich die Bewohner rundum wohlfühlen und ihren Alltag aktiv und individuell gestalten können. Sei es in modernen, wohnlichen Wohnbereichen, bei gemeinsamen Aktivitäten oder in den liebevoll gestalteten Gemeinschaftsräumen.

IMMAC 131. Renditefonds Seniorenzentren Möhnesee, „Haus Müller“, Zum Weiher

Objektart	Altenpflegeeinrichtung
Baujahr	2008/2009
Kapazität	60 Pflegebetten in 48 Einzel- und sechs Doppelzimmern
Grundstücksgröße	3.999 qm
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Pächterin	Senioren- und Pflegeheim Haus Müller GmbH
Pachtvertrag	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)

Betreutes Wohnen

„Haus Westfalenmeer“ in Möhneseesee

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein in den Jahren 2005/2006 errichtetes Gebäude. Die Seniorenwohnanlage erstreckt sich über vier Geschosse mit einer Wohnfläche von ca. 993 m² und verfügt über insgesamt 20 Einheiten für betreutes Wohnen. Im Erdgeschoss befindet sich neben vier betreuten Wohneinheiten ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Sanitärräumen, der allen Mietern zur Verfügung steht.

Pächterin beider Anlageobjekte ist die Senioren- und Pflegeheim Haus Müller GmbH, die diese bereits vor dem Erwerb der Anlageobjekte durch die Fondsgesellschaft betrieben hat.

Mit dem Erwerb des Eigentums an den Anlageobjekten wurde die Pächterin von der Auvictum Pflege Holding GmbH übernommen. Die Auvictum Pflege Holding GmbH wurde am 07.01.2022 gegründet. Die Auvictum Gruppe betreibt neben vollstationären Pflegeheimen mehrere ambulante Pflegedienste, eine Tagespflege und mehrere Einrichtungen des betreuten Wohnens.

Der Fokus des Betreibers ist auf die bestehende kommunale Verwurzelung und die Nähe zu den Menschen in der Region gerichtet.



IMMAC 131. Renditefonds Seniorenzentren Möhneseesee, „Haus Westfalenmeer“, Zum Weiher

Objektart	Betreutes Wohnen
Baujahre	2005/2006
Kapazität	20 Einheiten des betreuten Wohnens
Grundstücksgröße	1.583 qm
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Pächterin	Senioren- und Pflegeheim Haus Müller GmbH
Pachtvertrag	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)



Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ in Alpen-Veen

Die Altenpflegeeinrichtung wurde 1994 in Massivbauweise errichtet sowie im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und modernisiert. Die Einrichtung verfügt über 74 Pflegeplätze, die sich auf 50 Einzel- und 12 Doppelzimmer verteilen. Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Nasszelle mit Dusche. Neben den Bewohnerzimmern befinden sich Aufenthaltsräume, Therapieräume, Pflegebäder, Dienstzimmer, Lager- und Verwaltungsräume. Um das Gebäude gruppieren sich Außenanlagen mit Garten- und Terrassenflächen, die zum Verweilen einladen.

Die Einrichtung ist darauf ausgerichtet, eine unterstützende und angenehme Umgebung zu schaffen, um die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern.

Der Betreiber ist seit 50 Jahren als Familienunternehmen in der Pflege mit dem Schwerpunkt Gerontopsychiatrie tätig.

Die Eheleute Rosemarie und Hans-Jürgen Brunngraber gründeten 1974 ein Unternehmen zum Betrieb des „Gerontopsychiatrischen Alten- und Betreuungszentrums Brunngraber“. Inzwischen sind die Einrichtungen der nächsten Generation übergeben worden und bleiben somit im Familienbesitz.

IMMAC 127. Renditefonds Seniorenzentren Niederrhein, „Haus Sebastian“ in Alpen-Veen

Objektart	Altenpflegeeinrichtung
Baujahr	1994
Kapazität	74 Pflegebetten in 50 Einzel- und 12 Doppelzimmern
Grundstücksgröße	7.050 qm
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Pächterin	GPA Brunngraber Alpen GmbH
Pachtvertrag	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)

Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ in Sonsbeck



Das ursprünglich 1977 errichtete Gebäude wurde 1990 aufgrund der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen erweitert und umgebaut. Aufgrund eines Brandschadens wurde das 1977 errichtete Gebäude im Jahr 2022 vollständig durch einen Neubau ersetzt.

Das Anlageobjekt verfügt insgesamt über 76 Pflegeplätze, die sich auf 64 Einzel- und sechs Doppelzimmer verteilen. Das Gebäudeensemble ist in Massivbauweise errichtet, die Gebäude aus dem Jahr 1990 sind verkleinert, der Neubau hat eine Putzfassade. Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk.

Etwa ein Drittel der älteren Menschen sind von psychischen Erkrankungen betroffen. Das Leistungsangebot des Unternehmens umfasst die Pflege und Betreuung von verwirrten, dementen und psychisch veränderten Menschen. Die Vorbeugung, Erkennung und Behandlung von psychischen Erkrankungen stehen im Mittelpunkt der Pflegeeinrichtung.

Ein Ziel ist, den Bewohnern der Altenpflegeeinrichtungen einen sicheren und geschützten Raum zu bieten, in dem sie sich frei bewegen und ein angenehmes Leben führen können. Darüber hinaus ist es nach Angaben der Betreiber eines der wichtigsten Ziele, den Mitarbeitern ein Umfeld zu bieten, in dem sie sich unter fairen Bedingungen beruflich entfalten können.

IMMAC 127. Renditefonds Seniorenzentren Niederrhein, „Haus Schöneck“ in Sonsbeck

Objektart	Altenpflegeeinrichtung
Baujahr	1977
Kapazität	76 Pflegebetten in 64 Einzel- und 6 Doppelzimmern
Grundstücksgröße	9.532 qm
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Pächterin	GPA Brunngraber Alpen GmbH
Pachtvertrag	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)

Hinweise

Diese Information stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung an der Fondsgesellschaft dar. Verbindliche Grundlagen für die Beteiligung an einem Fonds sind der Verkaufsprospekt in deutscher Sprache einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und – im Falle einer treuhänderischen Beteiligung – Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt (BiB) und die Beitrittserklärung.

Risiken

Mit einer Beteiligung an dem IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland sind auch Risiken verbunden. So bestehen u. a. das Risiko einer fehlenden Anschlussvermietung oder -verpachtung sowie Auslastungs- und Belegungsrisiken und das Risiko der künftigen Zinsentwicklung. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland in Zielfonds der IMMAC group investiert, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind (Semibindpool). Da es keinen geregelten Markt für den Handel dieser Beteiligungen gibt, besteht eine eingeschränkte Übertragbarkeit der Beteiligung. Diese und weitere Risiken können einzeln oder zusammen bis zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.

Ausführliche Hinweise zu den Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen und Ergebnisse geschlossen werden. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und in gedruckter oder digitaler Form kostenlos erhältlich bei:

IMMAC Immobilienfonds GmbH
Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg

Telefon: +49 40.34 99 40-444
E-Mail: vertrieb@IMMAC.de
www.IMMAC.de/vertrieb

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll-, Mitspracherecht) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditisten gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsregisterlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

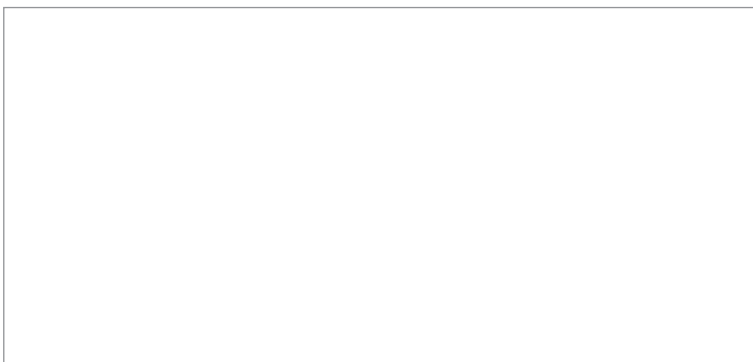
Eine Anlageentscheidung kann nur anhand des Verkaufsprospektes getroffen werden.

Steuerliche Behandlung

Wie die Zielfonds stellen auch die Ergebnisse des IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Die steuerliche Behandlung im konkreten Einzelfall hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterliegen. Selbstverständlich erhalten Sie als Anleger alle notwendigen Unterlagen und Ergebnismitteilungen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen weiblich, männlich und divers (w/m/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Stand der Information gemäß Verkaufsprospekt:
09.12.2024.



Fotos:
IMMAC group
iStock.com/Halfpoint
[iStock.com/Dean Mitchell](https://iStock.com/Dean_Mitchell)
Felix Matthies

