

# Darum IMMAC

Seit unserer Gründung im Jahr 1997 haben wir uns als führendes Unternehmen in Europa im Bereich Immobilieninvestitionen im Gesundheitswesen etabliert. Mit einer Erfolgsgeschichte von über zwei Milliarden Euro Investitionen in mehr als 180 Betreiberimmobilien wissen wir, was es bedeutet, werthaltige und zukunftsorientierte Projekte zu realisieren.

Unsere Expertise umfasst nicht nur den Bau hochmoderner Gesundheitseinrichtungen, sondern auch die effiziente Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Immobilien. Durch unser fundiertes Research und unsere langjährige Erfahrung verstehen wir die spezifischen Anforderungen des Gesundheitssektors und können maßgeschneiderte Lösungen anbieten, die sowohl den Betreibern als auch den Investoren langfristige Werte sichern.

Die IMMAC group hat sich zu einem mittelständischen Unternehmen entwickelt, das für Qualität, Verlässlichkeit und Innovation steht. Dabei setzt die IMMAC group auf langfristige Partnerschaften und ein konservatives Werteverständnis, welches die Grundlage unserer Unternehmenskultur bildet.



## Hinweise

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

Hinweise zu den Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem aktuellen Produktinformation. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen und Ergebnisse geschlossen werden. Die Produktinformation, 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  
Tel.: +49 40.34 99 40-444  
www.IMMAC.de/vertrieb

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) 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

Die Ergebnisse des IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft stellen 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 Ergebnismittelungen.

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

Stand der Information gemäß Produktinformation: 26.09.2023



# Investieren in Pflegeimmobilien

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



**Eine  
Entscheidung,  
die sich  
lohnt!**

Hanseatische  
Kapitalverwaltung



## Der Vorteil von Immobilieninvestments im Pflegemarkt

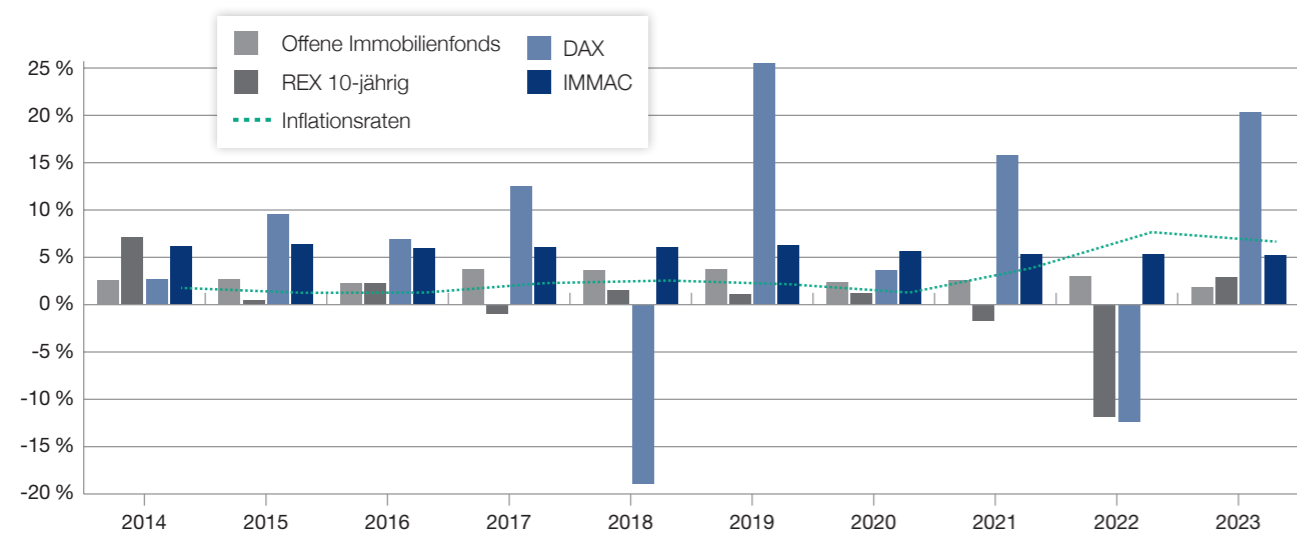
Ein wesentlicher Vorteil von Investitionen in Pflegeimmobilien liegt in der stabilen und langfristigen Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen aufgrund der demografischen Entwicklung und des steigenden Bedarfs an Pflegeleistungen für ältere Menschen. Diese Art von Investment bietet regelmäßig langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Betreibern, was zu einer zuverlässigen Einnahmequelle führt.

Darüber hinaus können staatliche Förderungen und steuerliche Anreize die Rentabilität solcher Investitionen erhöhen. Eine Investition in Pflegeimmobilien bietet die Möglichkeit unabhängig von konjunkturellen Schwankungen wertbeständige und planbare Erträge zu generieren.

## Positive Entwicklung der verschiedenen Anlageklassen im Vergleich (in %) 2014–2023\*

- Offene Immobilienfonds: 28,6 %
- Rentenanleihen (REX) 10-jährig: 2,0 %
- DAX: 65,6 %
- Geschl. Immobilienfonds, IMMAC-AIF (IMMAC Spezialimmobilien): 58,55 %

Betrachtet man die Inflationsentwicklung in Deutschland über die letzten zehn Jahre, so zeigt sich, dass Geldmarktfonds oder festverzinsliche Wertpapiere (Renten) für eine reale Wertsteigerung Ihres Vermögens nicht ausreichen.



Quellen: Statista 2024, Deutsche Bundesbank 01.03.2024, Destatis 13.03.2024, IMMAC Performanceberichte  
\*Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.



**Darum lohnt sich eine Investition in Pflegeimmobilien**

Immobilieninvestments bieten langfristige Stabilität, Wertsteigerungspotenzial und Diversifikation im Portfolio.

### Pflegezentrum Haus Sebastian

Der Ortsteil Alpen-Veen gehört zu der Gemeinde Alpen am schönen Niederrhein. Die ländliche Umgebung bietet Seniorinnen und Senioren Ruhe und Erholung. Das Anlageobjekt Pflegezentrum „Haus Sebastian“ ist in dieser Region sehr bekannt, hier wird spezialisierte Betreuung für ältere Menschen, insbesondere mit psychischen Erkrankungen wie Demenz angeboten und stellt somit eine wichtige Ressource für die Region dar.

Das vierstöckige Gebäude wurde 1994 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster und wird durch eine Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk beheizt. Das Gebäude wurde regelmäßig modernisiert und verfügt über helle Gemeinschaftsräume, große Bewegungsflächen und einen gepflegten Garten, der den Bewohnern viel Platz bietet. Auf drei Etagen sind 62 Einzel- und Doppelzimmer untergebracht, jedes mit eigenem Bad. Weitere Räume umfassen Aufenthalts- und Therapiebereiche sowie Verwaltungsräume. Das Haus bietet eine hohe Lebensqualität und ein sicheres, angenehmes Umfeld für Seniorinnen und Senioren.

### Pflegezentrum Haus Schöneck

Das zweite Anlageobjekt befindet sich in Labbeck, ein Ortsteil der Gemeinde Sonsbeck im Kreis Wesel. Die Region ist geprägt durch seine naturnahe Umgebung und seine kulturelle Geschichte. Die Umgebung ist bekannt für ihre historischen Zeugnisse, die auf ihre lange Geschichte verweisen. Zudem finden sich in der Region Spuren antiker Bauwerke, die einst eine bedeutende Rolle in der Wasserversorgung

spielten und ein beeindruckendes Beispiel römischer Ingenieurskunst darstellen.

Das Anlageobjekt Sonsbeck besteht aus einem unregelmäßig geschnittenen Gebäude, das aus mehreren Bauabschnitten stammt und ebenfalls als geronto-psychiatrisches Pflegezentrum dient. Das Gebäude wurde 1977 zur Pflegeeinrichtung umgebaut und 2022 durch einen Neubau ergänzt. Die älteren Gebäudeteile sind eingeschossig, der Neubau ist zweigeschossig. Es ist teils unterkellert, verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster und wird durch eine Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk versorgt. Der Außenbereich umfasst diverse Gartenflächen, Garagen und einen idyllischen Teich.

### Die Pächterin

Die Pächterin GPA Brunngraber Sonsbeck/Alpen GmbH betreibt mehrere gerontopsychiatrische Altenpflegeeinrichtungen in der Region Niederrhein. Das Familienunternehmen wurde in den 1970er Jahren gegründet und verfügt damit über eine langjährige Erfahrung in der Altenpflege. Die Gruppe fokussiert sich auf die Betreuung von Seniorinnen und Senioren mit psychiatrischen Erkrankungen.

Das Unternehmen ist stark in der Region verwurzelt und arbeitet eng mit den Gemeinden zusammen, um pflegebedürftigen Menschen nicht nur eine Betreuungseinrichtung, sondern ein „Zuhause“ zu bieten. Es wird mittlerweile von der nächsten Generation der Familie Brunngraber geleitet, was für Kontinuität und familiäre Werte spricht.



Anlageobjekt	Baujahr	Kapazität	Grundstücksgröße
Haus Sebastian Alten- und Pflegeheim	1994	62 Zimmer	7.050 qm
Haus Schöneck Alten- und Pflegeheim	1977 Erweiterung 2022	72 Zimmer	9.532 qm

Pachtlaufzeit	Einkunftsart	Mindestbeteiligung	Ausschüttung
Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)	Vermietung und Verpachtung	€ 200.000,00	monatlich 5,0 % p. a. steigend auf 5,25 %
		Fondslaufzeit 15 Jahre	