

## Kurzanalyse: Verifort Capital HC1

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

### Allgemeine Daten der Beteiligung

|  |  |
|--|--|
| Bezeichnung des Fonds                                | Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG                 |
| Initiator  | Verifort Capital Gruppe  |
| Investitionsobjekt                                   | Mittelbare und unmittelbare Investition in Pflegeimmobilien in Deutschland |
| Datum der Prospektaufstellung                        | 1. Oktober 2020  |
| Analysedatum   | 28. Januar 2021  |
| Ende der Platzierungsfrist                           | zum 30. April 2022   |
| Dauer der Gesellschaft                               | bis zum 31. Dezember 2031  |
| Kündigung frühestens möglich zum                     | vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich                             |
| Währung des Fonds                                    | EUR  |
| Mindestzeichnungssumme in EUR                        | 5.000  |
| Einzahlungstermine                                   |  |
| nach Annahme   | 100% der Pflichteinlage zzgl. Agio   |
| Kommanditkapital ohne Agio in TEUR                   | 15.827   |
| Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR                      | 35.171   |
| Agio in % des einzuwerbenden Kapitals                | 5,0%   |
| Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR | 35.963   |
| Anmerkungen:   | -  |

### Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar oder unmittelbar in Immobilien im Pflegebereich in Deutschland investiert. Eine Neubauimmobilie wurde bereits erworben, weitere Zielobjekte mit einem Investitionsvolumen von ca. 60 Mio. EUR befinden sich in der Due-Diligence- oder Ankaufsprüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, sowie die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors erhöhen die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Newsletter und die Internetseite des Initiators statt.

Für das Management der Fondsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Wesentliche Aufgaben im Rahmen des Ankaufsprozesses und des Asset Managements wurden auf Unternehmen der Verifort Capital Gruppe übertragen. Zusätzlich kann auf die Expertise und den Marktzugang des Schwesterunternehmens Carestone GmbH zurückgegriffen werden. Die Carestone GmbH ist einer der führenden Entwickler und Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland. Verifort Capital wird auch durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilien- und Fondsexpertise unterstützt.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, in der Betriebsphase sind die Fondskosten marktüblich.

**Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem im Ankauf sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.**

#### Rating



|       |                   |
|-------|-------------------|
| ★★★★★ | Sehr gut          |
| ★★★★  | Gut               |
| ★★★   | Platzierungsfähig |
| ★★    | Uninteressant     |
| ★     | Mangelhaft        |

## Kurzanalyse: Verifort Capital HC1

### Initiator

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Erfahrung  |                                      |
| Anzahl platzierter Fonds                                 | 12                                   |
| Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €               | 1.000,0                              |
| Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds      | 12                                   |
| Performance bereits aufgelegter Fonds                    |                                      |
| Alle Fonds des Initiators                                |                                      |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | - unter Plan, - im Plan, - über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen      | - unter Plan, - im Plan, - über Plan |

Die Verifort Capital Gruppe mit Sitz in Tübingen wurde 2002 gegründet und ist auf Alternative Investments im Bereich Immobilien spezialisiert. Verifort Capital verwaltet aktuell ein Immobilienvermögen von ca. 720 Mio. EUR mit 120 Immobilien deutschlandweit und einem durchschnittlichen Vermietungsstand von 85%. Verifort Capital gehört zur Activum SG Unternehmensgruppe, die mehr als 2 Mrd. EUR in Immobilien investiertes Eigenkapital verwaltet. Bislang hat Verifort Capital zwölf Real-Estate-Private-Equity-Fonds platziert. Zwei Fonds wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erzielten dabei eine Rendite von 21%. Das vorliegende Angebot ist der 13. Real-Estate-Private-Equity-Fonds des Initiators.

### Teilrating



Anmerkungen:

-

### Konzeption

|  |  |
|--|--|
| Kapitalverwaltungsgesellschaft   | ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH |
| Prospektprüfungsbericht  | vorhanden                                |
| Steuerliche Konzeption   | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung |
| Platzierungsgarantie   | nicht vorhanden                          |
| Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Kommanditkapitals | 10,11%                                   |

#### Konzeptionelle Besonderheiten:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar oder unmittelbar in Immobilien im Pflegebereich in Deutschland. Verwahrstelle ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2031 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden. Da jedoch nach Angaben des Initiators das erste Objekt für den Fonds bereits erworben wurde, dürfte kein Rückabwicklungsrisiko bestehen. Die hohe Eigenbeteiligung des Initiators schwächt potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich ab. Ein Prospektprüfungsbericht ist vorhanden. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

### Teilrating



Anmerkungen:

-

## Kurzanalyse: Verifort Capital HC1

### Investitionsobjekt

|  |   |
|--|---|
| Angestrebte Arten der Zielobjekte  | 100% Core   |
| Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte  | mind. 3   |
| Angestrebte Immobilienarten  | Immobilien im Pflegebereich   |
| Angestrebte Regionen und Länder  | Deutschland   |
| Blind-Pool-Charakter   | 11% der Zielobjekte stehen fest; 89% der Zielobjekte sind in Verhandlung                |
| <u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u><br>Eine Neubauimmobilie, die für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie Tagespflege genutzt wird, wurde bereits zu einem Kaufpreis von 3,26 Mio. EUR erworben. Weitere Zielobjekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 60 Mio. EUR befinden sich im Due-Diligence-Prozess bzw. Ankaufsprüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.  |   |
| Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage   | vorhanden   |
| Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen?   | nein  |
| Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte   | jährliche Abschlüsse sowie laufend über Newsletter und die Internetseite des Initiators |
| <u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u><br>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, sowie die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors erhöhen die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Newsletter und die Internetseite des Initiators statt. |   |
| <b>Teilrating</b> <span style="float: right;">★★★★★</span>   |   |
| Anmerkungen:<br>-  |   |

## Kurzanalyse: Verifort Capital HC1

### Ankaufsprozess

|  |   |
|--|---|
| <u>Fondsmanagement</u>   |   |
| Fondsmanagement  | ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH<br>Unternehmen der Verifort Capital Gruppe |
| Immobilien-Know-how des Fondsmanagements   | sehr ausgeprägt   |
| Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?  | ja  |
| Namentlich genannte externe Partner  | Carestone GmbH<br>Beirat  |
| <u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>  |   |
| <p>Für das Management der Fondsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Die Due Diligence im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie das Property Management wurden an die Verifort Capital Group GmbH ausgelagert. Die Verifort Capital Asset Management GmbH verantwortet die Objektübernahme, Analyse und Strategieentwicklung, die Bewirtschaftung der Objekte und das Reporting. Zusätzlich kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang des Schwesterunternehmens Carestone GmbH zurückgegriffen werden. Die Carestone GmbH ist einer der führenden Entwickler und Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland. Verifort Capital wird auch durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilien- und Fondsexpertise unterstützt.</p> <p>Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p> |   |
| <b>Teilrating</b>   |   |
| Anmerkungen:<br>-  |   |

### Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

|   |            |
|---|------------|
| <u>Investitionsphase</u>  |            |
| Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %  | 90,65%     |
| Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Kommanditkapitals ohne Agio   | 9,35%      |
| Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio  | 13,67%     |
| <u>Betriebsphase</u>  |            |
| Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwerts  | max. 2,27% |
| <u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>  |            |
| Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger  | 4,8%       |
| Ergebnisbeteiligung der Anleger   | 80,0%      |
| Ergebnisbeteiligung des Managements   | 20,0%      |
| <p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist durchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, die Fondskosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital würde die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger erhöhen.</p> <p>Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.</p> |            |
| <b>Teilrating</b>    |            |
| Anmerkungen:<br>-   |            |