



# Verifort Capital – wir leben Immobilien.

Erfolgreich in den Healthcare-Immobilien investieren.

# Protagonisten des heutigen Webinars.

Moderation



**Sandra  
Kielholz**

Vorstand



Experten



**Frank  
Huber**

CEO



**Rauno  
Gierig**

CSO



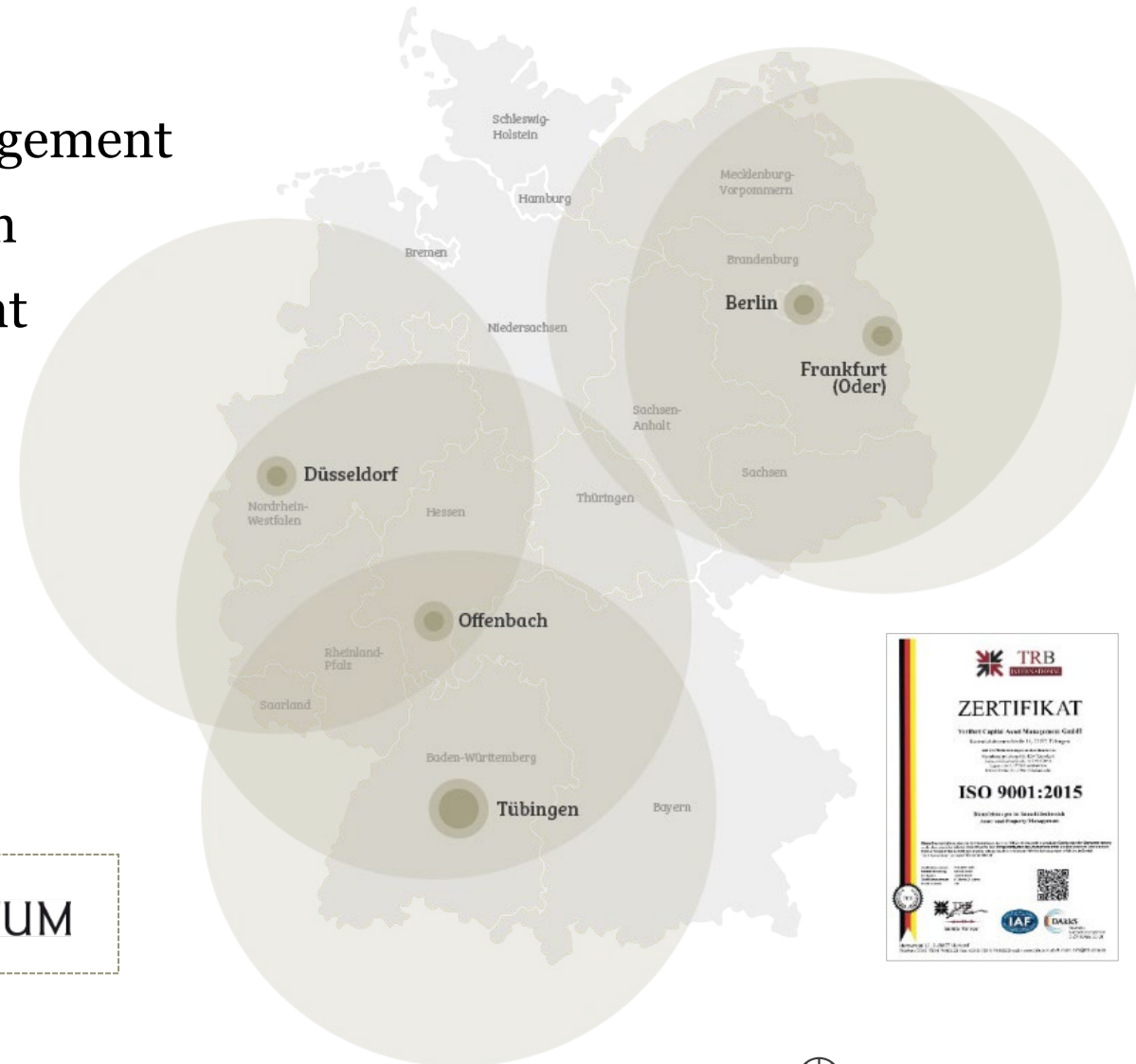
**Mario  
Liebermann**

Beiratsvorsitzender



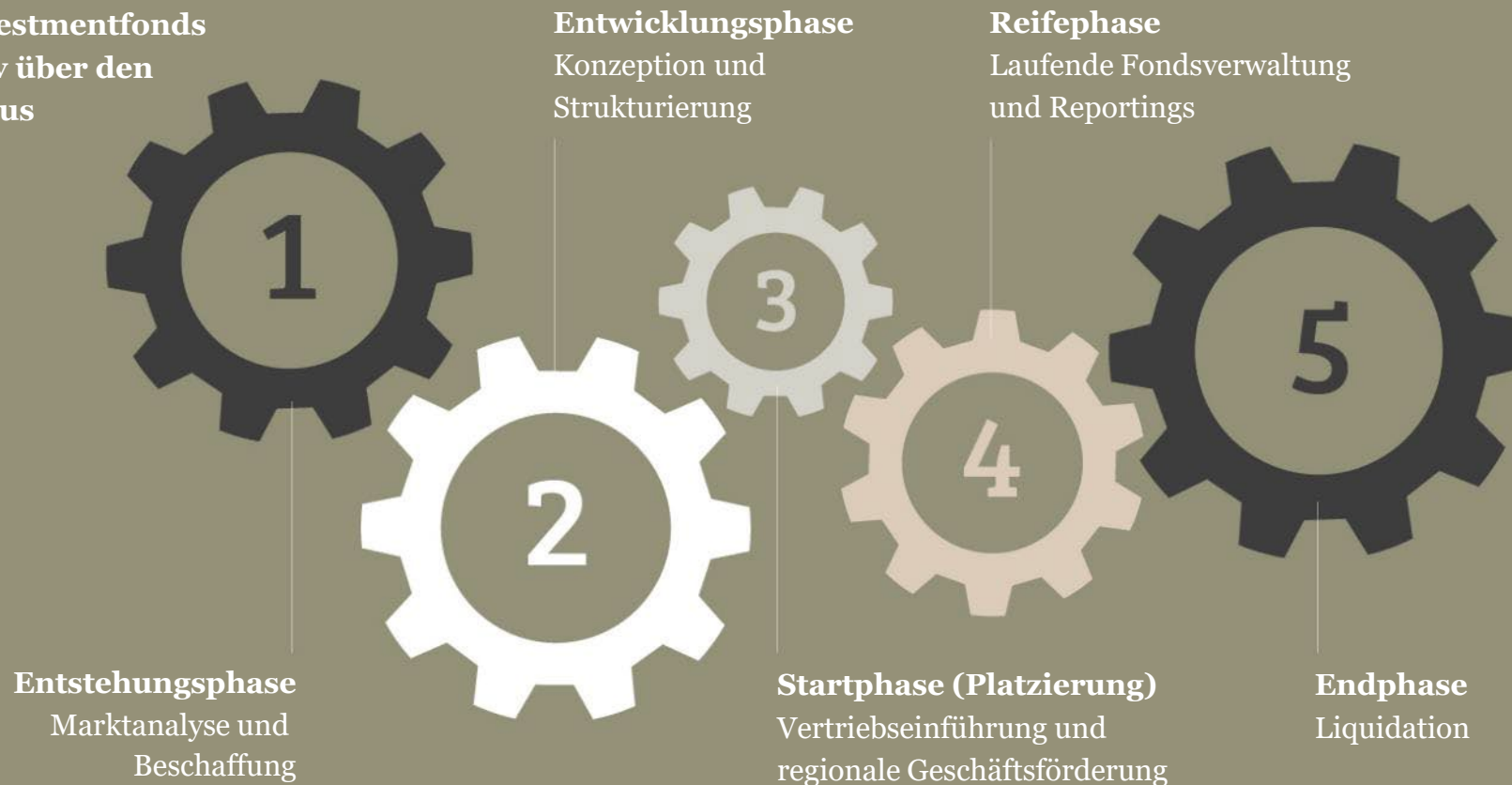
# Mehr als 18 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.

- ISO 9001 zertifiziertes, regionales Asset Management
  - Tübingen, Offenbach, Düsseldorf und Berlin
- Eigenes Asset-, Property- und Baumanagement
- Insgesamt 80 Mitarbeiter
- Ca. 15.000 Anleger
- Mehr als 680 Mio. € AuM in zwölf Fonds
- Zwei aufgelöste Fonds
- 65 Immobilien deutschlandweit



# Das 5 Punkte Verifort Capital System – der komplette Investmentprozess für Immobilienfonds aus einer Hand.

Wir begleiten die Investmentfonds unserer Kunden aktiv über den gesamten Lebenszyklus



# Wir leben Immobilien – unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

## »Environmental«

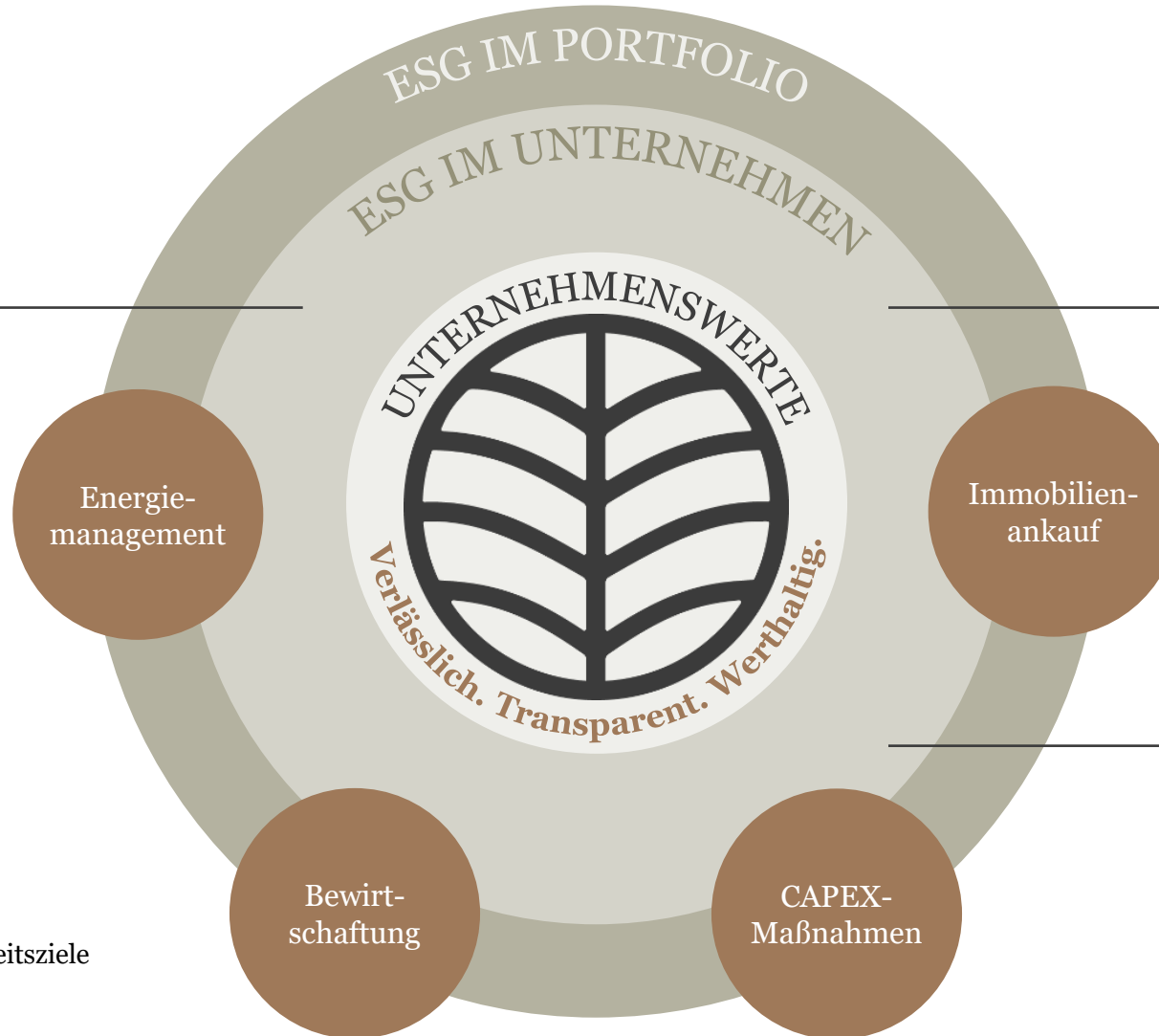
Reduktion oder Kompensation der mobilitäts-bedingten CO<sup>2</sup>-Emission um 10% jährlich



## IMPACT FONDS

»Verifort Capital HC1«  
Mit unseren Healthcare-Immobilienfonds liefern wir Lösungen für die zentralen Herausforderungen unserer Gesellschaft.

Quelle: SDG-Icons – 17 globale Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen



## »Social«

Jährliche Messung der Mitarbeiterzufriedenheit und Steigerung des Frauenanteils im Management auf 1/3 bis 2025



## »Governance«

Etablierung Corporate Governance (z. B: DCGC) und jährlicher Fortschrittsbericht



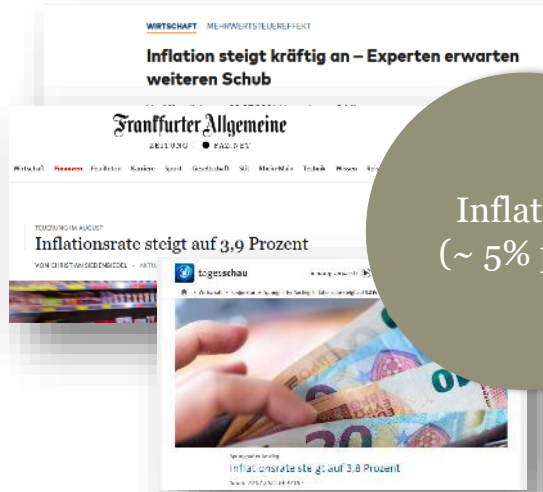
# Warum belegen wir die Assetklasse Healthcare?

**1. Expertise und Management-Erfahrung sowie Marktzugang.**

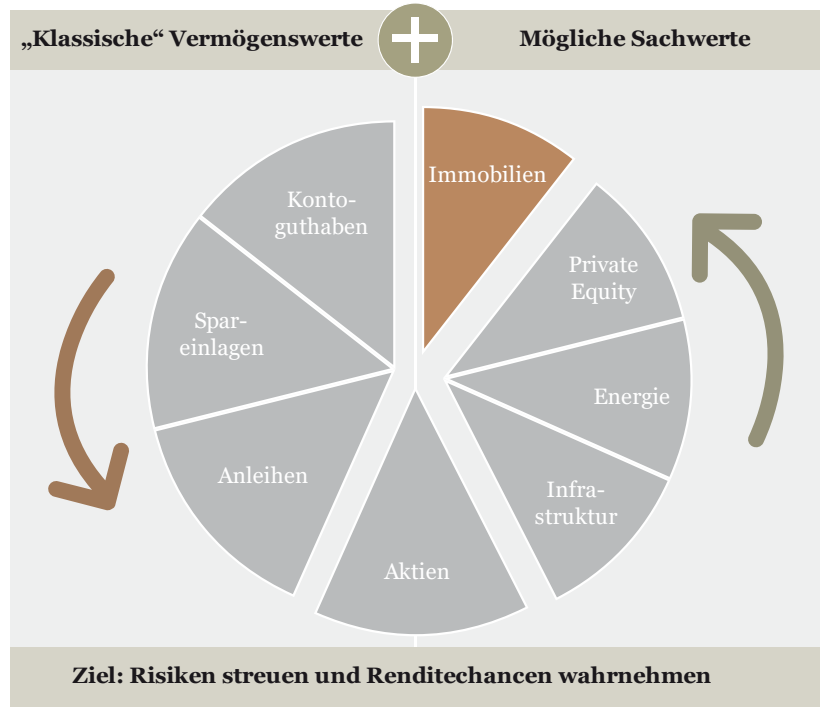
**2. Neuausrichtung des Unternehmens auf Nachhaltigkeit.**

**3. Marktpotenzial und positive Zukunftsperspektive.**

# Sachwerte: Wenn nicht jetzt, wann dann?



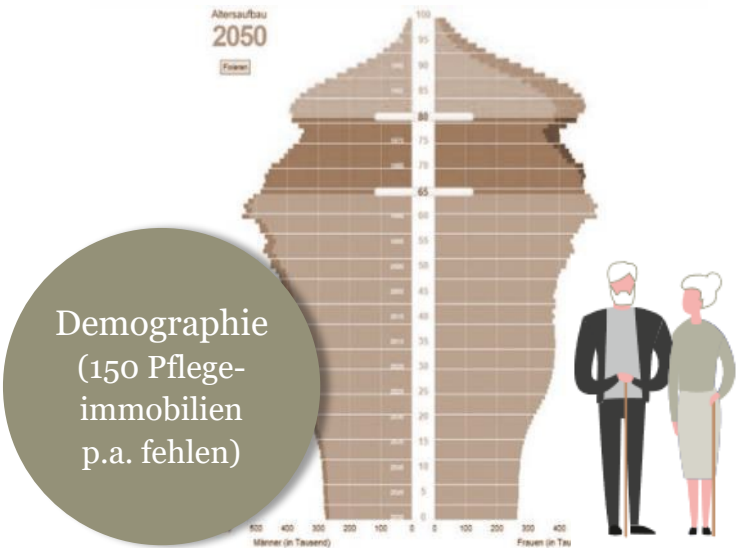
Inflation  
(~ 5% p.a.)



Konjunkturunabhängig  
(Weltwirtschaft, Börse etc.)



Negativzinsen  
ab 50.000 €  
(- 0,5% p.a.)



# Das Marktpotenzial für Pflegeimmobilien.

## **Stark wachsender Bedarf ...**

Rund 300.000 zusätzliche Pflegeplätze bis 2030 benötigt (Prognose).

## **... bei zurückbleibendem Angebot**

Pro Jahr fehlen Schätzungen zufolge 150 neue Pflegeeinrichtungen.

## **Ersatzbedarf schafft zusätzliche Potenziale.**

Angesichts des hohen Sanierungsrückstands schätzt E&Y den Bedarf bis 2030 sogar auf über 4.000 zusätzliche Immobilien.

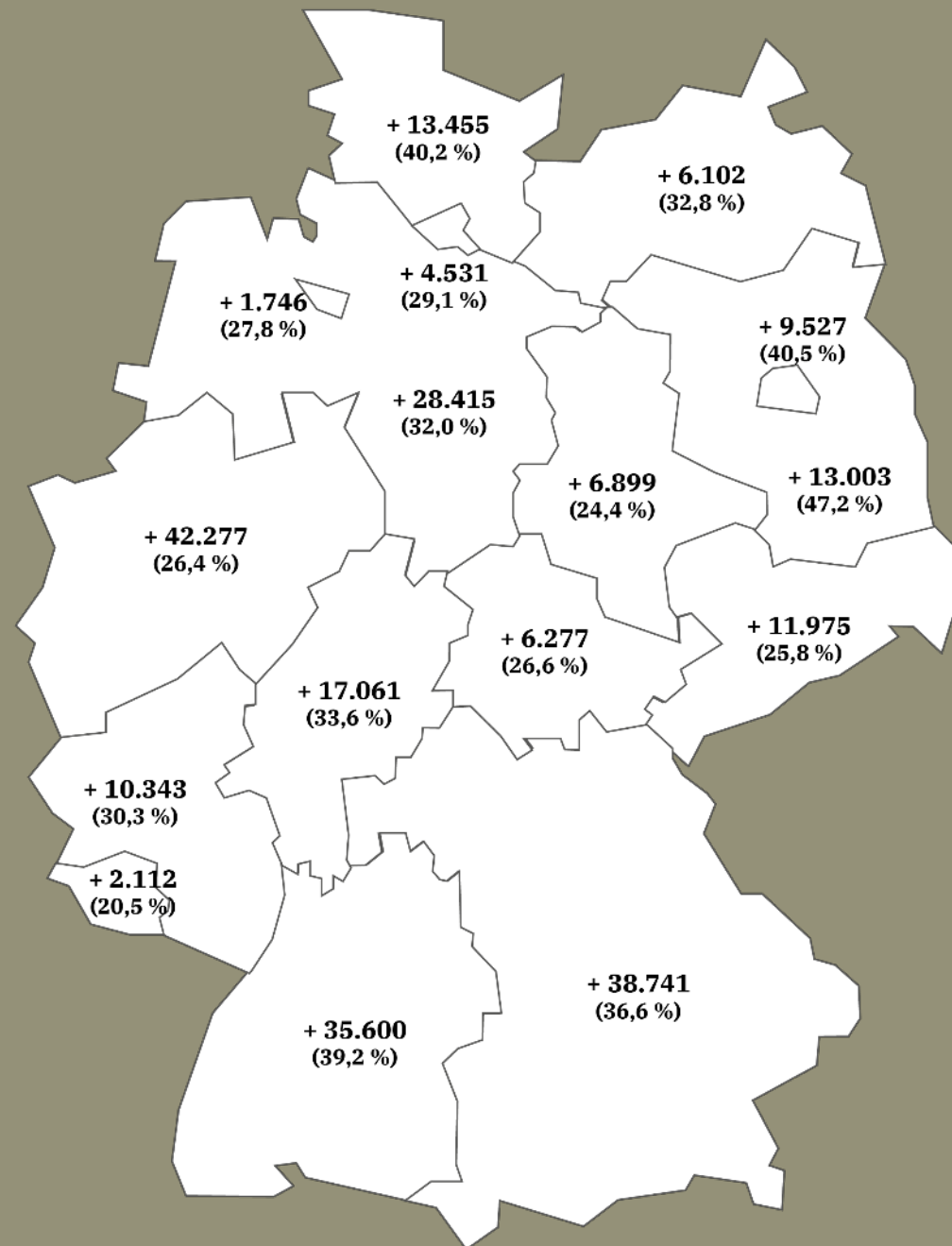


# Wachstumsmarkt Pflegeimmobilien.

Pflegebedürftige in Pflegeheimen,  
prognostizierter Anstieg bis 2030

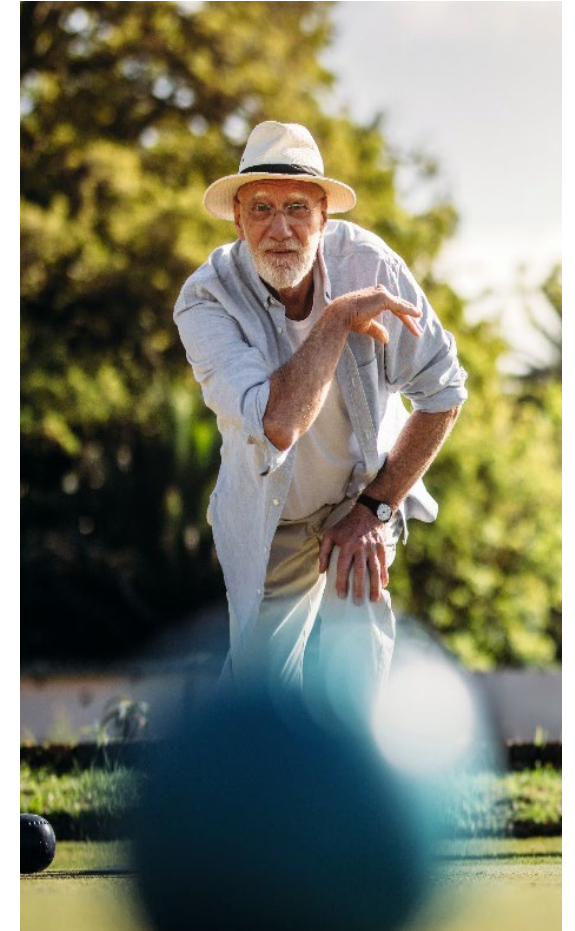
## Treiber des Wachstums:

- Überalterung der Gesellschaft
- Sozioökonomische Veränderung
- Medizinischer Fortschritt



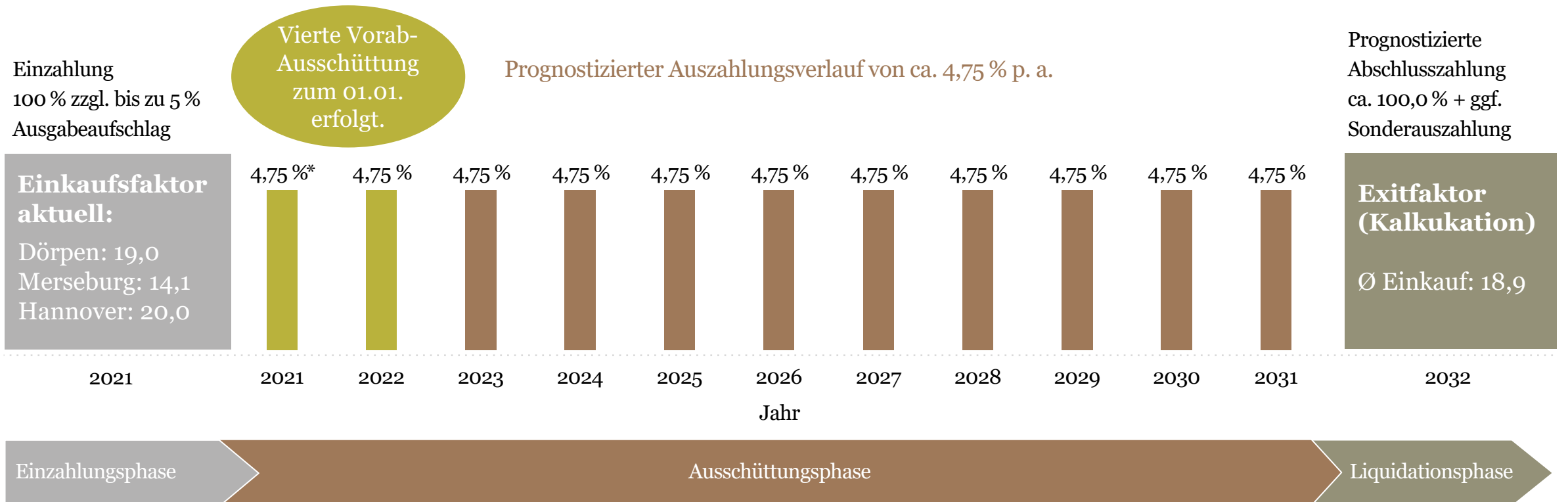
# Verifort Capital HC1 läuft nach Plan.

Investitionsfokus	Pflegeheime, betreutes Wohnen, ambulante Pflege, Tagespflege
Investitionsregion	ausschließlich Deutschland
Geplantes Fondsvolumen (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag)	35,9 Mio. €
Mindestbeteiligung	Ab 5.000 €
Fondslaufzeit (Prognose*)	Bis 31.12.2031
Auszahlungen vor Steuern (Prognose*)	4,75 % p. a.
Besteuerung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Portfolio im Bestand	3 Objekte, 1 weiteres geplant
Liquiditätssituation	Prognosegerecht, Ausschüttungen werden aus Mieteinnahmen bezahlt



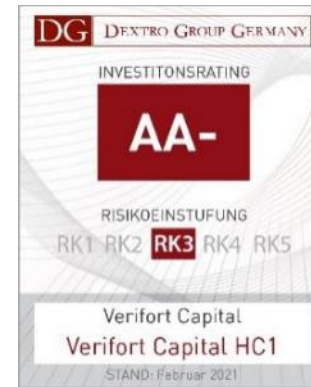
\*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es können sich Abweichungen ergeben.

# Prognostizierter Ausschüttungsverlauf (vor Steuern).



\*zeitanteilig, abhängig von Einzahlungsverlauf

# Positive Plausibilitätsprüfungen und externe Ratings.



## Fazit:

Der geschlossene Publikums-AIF Verifort Capital HC1 eignet sich für langfristig orientierte Anleger, die über Sachwert-Investitionen im zukunftsorientierten Markt von Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien) eine stabile Rendite von 4,75% p.a. anstreben.

# Sourcingstrategie für Pflegeimmobilien AIFs in Deutschland.

## Unsere Sourcingstrategie

### Eigenes Sourcing

- Netzwerke: Bestandshalter, Projektentwickler
- Relevante Makler

### Unterstützung Gesellschafterebene

- Direktes Engagement von Activum SG
- Zusammenarbeit mit Schwester-gesellschaft Carestone GmbH

Führt zur zügigen Investition der Verifort Capital Fonds

# Aktuelle Portfolioübersicht VC HC1 per 23.02.2022

	<b>Dörpen</b>	<b>Merseburg I</b>	<b>Hannover</b>	<b>4. Objekt*</b>	<b>Summe/Schnitt</b>
Fläche	1.490	1.149	2.902	6.920	<b>12.461</b>
Betten	24	35	81	108	<b>248</b>
Jahresnettokaltmiete	171.350 €	245.727 €	380.000 €	699.329 €	<b>1.496.406 €</b>
Kaufpreis	3.260.000 €	3.460.000 €	7.600.000 €	13.300.000 €	<b>27.620.000 €</b>
Marktwert	3.520.000 €	4.170.000 €	8.200.000 €		<b>15.890.000 €</b>
KP/m <sup>2</sup>	2.188 €	3.011 €	2.619 €	1.922 €	<b>2.217 €</b>
KP/Bett	135.833 €	98.857 €	93.827 €	123.148 €	<b>111.371 €</b>
KP-Faktor	19,0	14,1	20,0	19,0	<b>18,5</b>
Anteil am Fonds	12 %	13 %	27 %	48 %	<b>100%</b>

\* Objekt identifiziert, Ankaufsprozess hat begonnen.

# Dörpen: Erstes Fondsobjekt.

## Eckdaten:

- Ambulant betreute Wohngruppen + Tagespflege
- Baujahr 2018
- KfW 40+
- Preis: 3.260.000
- JNKM: 169.000
- Faktor: 19,0 fach

# Dörpen: Weitere Einblicke



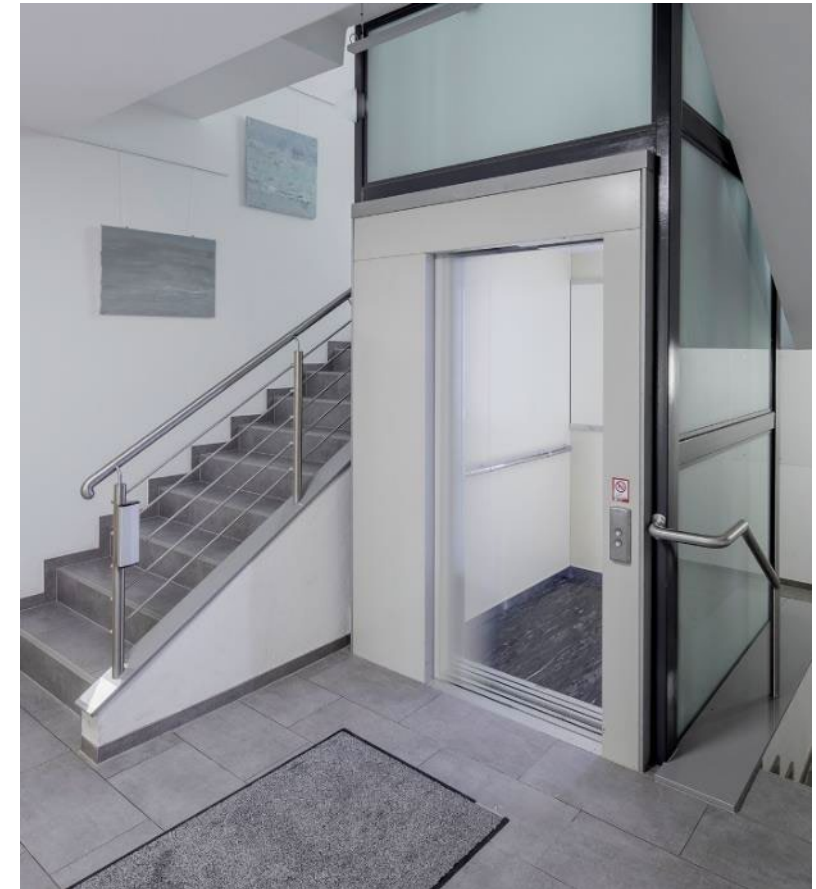
# Merseburg: Zweites Fondsobjekt.

## Eckdaten:

- Ambulant betreute Wohngruppen
- Ca. 1930, saniert 2016
- Preis: 3.460.000
- JNKM: 245.000
- Faktor: 14,1 fach



# Merseburg: Weitere Einblicke



# Aktuelle Investition: Hannover



Nur interne Verwendung

# Hannover: Eckdaten zum Objekt.

Objektadresse:	Nordfeldstr. 13, 15, 30459 Hannover
Nutzung:	Vollstationäres Pflegeheim
Pflegeplätze:	81
Kaufpreis netto:	7.600.000 €
Kaufpreis inkl. NK:	8.319.000 €
Verkehrswert:	8.200.000 €
IST-Miete:	380.000 €
Marktmiete:	440.000 €
Grundstück:	ca. 1.299 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	ca. 2.902 m <sup>2</sup>
Ankaufsfaktor:	20,0-fach
Preis/m <sup>2</sup> :	2.619 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1958/1993
Hauptmieter:	AC II GmbH
Dauer Pachtvertrag:	20 Jahre (indexiert)
Vertragsart:	Double-Net
Vermietungsstand:	100%



# Betreiber Objekt Hannover.

Betreiber der Einrichtung ist die Aquis Care II GmbH, die gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen aktuell 7 Einrichtungen mit 396 Mitarbeitern unterhält. Bei der Aquis Care handelt es sich um ein Spin-off des zweitgrößten deutschen Pflegeheimbetreibers (Alloheim).

Das Management verfügt über jahrelange Erfahrung im Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen in Deutschland.

## Belegungsquote: Hannover

<b>Jahr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Belegungsquote in %	97,9	95,5	95,0	95,7	97,5	93,4	97,3

Laut BWA zum 31.12.2021 erzielte die Aquis Care am Objekt in Hannover einen Überschuss von ca. 147.000 Euro.

# Die aktuellen Objekte des VCHC1 im Überblick.

## Dörpen



- ✓ Einrichtung für betreutes Wohnen mit Tagespflege in »Dörpen«
- ✓ Gesamtmietfläche: 1.490 m<sup>2</sup>
- ✓ 22 vollmöblierten Apartments + eine Einrichtung zur Tagespflege.
- ✓ Baujahr 2019
- ✓ großer, offener Wohn- und Essbereiche

## Merseburg



- ✓ Einrichtung für Service-Wohnen in »Merseburg« für Intensivpflege
- ✓ Gesamtmietfläche: 1.149 m<sup>2</sup>
- ✓ 29 Service-Apartments, verteilt auf drei Stockwerke.
- ✓ Saniert 2016
- ✓ Ca. 1 Kilometer vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt

## Hannover



- ✓ stationären Pflegeeinrichtung
- ✓ in »Hannover«
- ✓ Gesamtmietfläche: 2.902 m<sup>2</sup>
- ✓ 81 Pflegeplätze in Einzel und Doppelzimmern
- ✓ Gute Versorgung mit Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

# Zusammenfassung und Highlights des Fonds.



Stark wachsender Immobilienmarkt der Zukunft



Bereits drei Investitionen erfolgt, viertes Objekt in Kürze



Investition in das Portfolio bereits ab 5.000 € möglich



Stabile Ausschüttung von 4,75 % p. a. (Prognose)



Eigenbeteiligung Verifort Capital Group 1,6 Mio. €



# Die wesentlichen Chancen des Fonds.

- Sachwert-Investitionen im zukunftsorientierten Markt von Sozialimmobilien
- Risikomischung hinsichtlich der Standorte, Immobilien und Betreiber (geplant)
- Bis zu fünf laufende, nachhaltige Sozialimmobilien – teilweise KfW-förderfähig (geplant)
- Teilweiser Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge mit den Betreibern der Einrichtungen sollen erworben werden
- Erfahrene Betreiberpartner (geplant)
- Prognostizierte vierteljährliche Auszahlungen in Höhe von 4,75 % p. a. (vor Steuern)
- Reines Euro-Investment/Keine Fremdwährungsrisiken
- Mindestens 40 % Eigenkapital in Betriebsphase bzw. nach Platzierungsende

# Die wesentlichen Risiken\* des Fonds.

- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach (Mietausfall-/Mietminderungsrisiko).
- Höhere als prospektierte Aufwendungen für Instandhaltungen und Revitalisierungen
- Negative Entwicklungen des jeweiligen Mikrostandortes/Auslastungsrisiko
- Geringere als prospektierte Mietsteigerungen aufgrund niedrigerer als kalkulierter Inflationsrate
- Höherer als prospektierter Zinssatz
- Geringere als prospektierte Verkaufserlöse der Immobilien (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen
- Totalausfallrisiko, das heißt Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag
- Blind-Pool-Risiko, das heißt keine Möglichkeit sich ein konkretes Bild über die Anlageobjekte und die zukünftige Entwicklung zu machen

\*Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie unter Kapitel »14. Risiken« im Verkaufsprospekt.

Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Verifort Capital Distribution GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen

Telefon: +49 7071 3665 214  
E-Mail: [info@verifort-capital.de](mailto:info@verifort-capital.de)



# Meine Kontaktdaten für Sie!

**Rauno Gierig**  
CSO



T +49 7071 3665 203  
M +49 151 6162 2596  
[r.gierig@verifort-capital.de](mailto:r.gierig@verifort-capital.de)

Verifort Capital Group GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen

[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)



# Disclaimer.

Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache können telefonisch angefordert werden oder sind auf der Website unter [www.verifort-capital.de/vchc1-unterlagen](http://www.verifort-capital.de/vchc1-unterlagen) abrufbar. Zudem kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft beschließen den Vertrieb zu widerrufen.

Dieses Dokument stellt lediglich eine unverbindliche Vorinformation dar, die ausschließlich Werbezwecken dient und kein Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes, des Kapitalanlagegesetzbuchs, der Vermögensanlagegesetzgebung oder eines entsprechenden ausländischen Gesetzes ist. Die Informationen zum geplanten Angebot sind verkürzt dargestellt.

Der Inhalt ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, zum Erwerb oder Beitritt von und zu Kapitalanlagen. Die Informationen in diesem Dokument stellen keine Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlagevermittlung dar.

Bei der Erstellung dieses Dokuments wurde mit größtmöglicher Sorgfalt vorgegangen, Fehler und Auslassungen bleiben jedoch vorbehalten. Die gemachten Aussagen basieren auf Bewertungen, Wirtschaftsdaten, eigenen Einschätzungen und sind zukunftsgerichtete Aussagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments und können Änderungen unterliegen.

Dieses Dokument darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, an andere Personen weitergegeben oder ohne Zustimmung von Verifort Capital Group GmbH veröffentlicht werden. Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, müssen sich über alle geltenden Gesetze und Vorschriften informieren und diese einhalten.

Stand: August 2021