

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Postfach 102306, 20016 Hamburg

Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Fondsvermittlung 24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH (FV24.de GB GmbH) erstellt. Ebenso wenig wurde von der FV24.de GB GmbH überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der FV24.de GB GmbH.

Unser Angebot wendet sich nur an gut informierte oder erfahrene Anleger. Wir leiten im Rahmen einer Anlagevermittlung lediglich die Aufträge unserer Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die FV24.de GB GmbH erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen erreichen Sie uns täglich per Mail unter gb@fondsvermittlung24.de sowie unter unserer kostenfreien Servicehotline 0800 799 2 997.

Ihr Fondsvermittlung24.de-Team

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH

Heidenkampsweg 75
20097 Hamburg
gb@fondsvermittlung24.de

Telefon / Fax
0800 799 2 997
0800 799 4 997

Bankverbindung
IBAN: DE90201900030019791909
BIC: GENODEF1HH2

Amtsgericht Hamburg
HRB 137477
USt-IdNr.: DE815360699

Geschäftsführerin
Annette Thoms



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> 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> 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.	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: Verifort Capital HC1

Ankaufsprozess

<u>Fondsmanagement</u>	
Fondsmanagement	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH 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 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>	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

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>	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	