FONDSVERMITTLUNG24.DE
Geschlossene Beteiligungen GmbH

(0800) 799 2 997 kostenlose Servicenummer
www.fondsvermittlung24.de

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

Süderstrasse 77
20097 Hamburg
gb@fondsvermittlung24.de

Telefon / Fax
0800 799 2 997
0800 799 4 997

Bankverbindung
IBAN DE91510900000001643401
BIC WIBADE5W

Amtsgericht Hamburg
HRB 132477
USt-IdNr.: DE815360699

Geschäftsführerin
Annette Thoms

Getestet!.de Fondsvermittlung24.de Sehr Gut (1,5) Sep 10 / 2013
15.000 zufriedene Kunden
Zufriedenheit 97% seit 2002

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (geschlossener Publikum-AIF) | Sozialimmobilien (Deutschland)

Verifort Capital HC1
(Name der Emission)

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
(AIF KVG)

ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot „Verifort Capital HC1" handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF im Sinne des KAGB, der in Q4/2020 als Blind-Pool emittiert wurde. Geplant ist der Aufbau eines diversifizierten, dominant gewerbewirtschaftlich orientierten Sozialimmobilienportfolios an verschiedenen Standorten in Deutschland. Der Fokus der neuen „Healthcare"-Fondsreihe liegt auf Bestandsobjekten mit langfristigen Mietverträgen im Segment Pflegeimmobilien: Tagespflege und betreutes Wohnen. Der regionale Fokus liegt auf Kleinstädten und Mittelzentren (C bis D-Standorte). Die Portfolioimmobilien sollen sukzessive bis max. 2022 erworben werden, eine erste Immobilie wurde im Februar angebunden. In den Aufbau des Portfolios werden gemäß aktueller Mittelverwendungsprognose mittelbar ca. 33 Mio. Euro (Herstellungskosten) investiert. Zur Finanzierung des Vorhabens ist eine Fremdkapitalaufnahme geplant. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt elf Jahre bis 2031, eine Verlängerung der Fondslaufzeit durch die Gesellschafter bis max. 2036 ist möglich.

FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN	
Emissionsjahr	Q4/2020
Fondswährung	Euro
Blind-Pool	Semi (1 Standort)
Kommanditkapital	15,8 Mio. Euro
Ausgabeaufschlag/Agio	5,0 %
Fremdkapital (Prognose)	19,3 Mio. Euro
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	35,96 Mio. Euro
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Sub-Assetklasse	Sozialimmobilien
Investition (Portfolio)	Ca. 33,5 Mio. Euro (inkl. Neben-, exkl. Modernisierungskosten)
Immobilientyp	Pflegeimmobilien: Tagespflege, betreutes Wohnen
Anzahl der Investitionen	≥ 5 Objekte (Prognose)
Anzahl der Standorte	≥ 3 Bundesländer (Prognose)
Einkaufsfaktor (Prognose)	Ø 18,9 (Portfolio) vor Kosten
Immobilientyp	Bestandsobjekte (100 %)

BETEILIGUNGSECKDATEN	
Zeichnungswährung	Euro
Mindestzeichnungssumme	5.000 Euro
Stückelung	1.000 Euro
Haftungssumme	1 % der Pflichteinlage
Beteiligungsdauer / Ende	11,00 Jahre / 2031 (max. 2036)
Gesamtauszahlung (Prognose)	149,9 % (Q1/2021 – Q4/2031
Auszahlungsturnus	Quartalsweise

BETRIEBSKONZEPT	
Anzahl der Betreiber	> 3
Dauer Mietverträge	≥15 Jahre (zzgl. Optionen)
Indexierung Mietverträge	Ja (eingeschränkt) / VPI
Einnahmen (laufend)	Objektvermietung (>10 Jahre)
AIF-KVG	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH

SWOT PROFIL

STÄRKEN

- Ausschüttungsorientierte Portfoliostrategie (4,75 % p.a.)
- Sehr hohe regionale Diversifizierung (Portfolio) angestrebt
- Umfassender Due Diligence Prozess

SCHWÄCHEN

- Investitionsphase (Portfolioaufbau) noch nicht abgeschlossen
- Eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeiten der Immobilien
- Eingeschränkte Indexierung der Mietverträge
- Fondslaufzeitrisiko (Kapitalbindung) bei Laufzeit bis 2036 inkl. Verlängerungsoptionen (v.a. Refinanzierungsrisiken)

CHANCEN

- Chancenpotenzial im Rahmen der Desinvestitionsphase (Objektverkäufe)
- Mietsteigerungspotenzial in der Bewirtschaftungsphase durch Ausbau, Revitalisierungs- & Vermietungsmanagement
- Positive Standort- & Marktentwicklung Pflegeimmobilien

RISIKEN

- Realisierbarkeit des angestrebten Immobilienportfolios
- Ausfall einer Betreibergesellschaft
- Allgemeine Risiken von Immobilieninvestitionen, wie Vermietungs-, Kosten- und Marktentwicklungsrisiken
- Fremdkapital- und erhöhte Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die eine Portfoliodiversifikation und langfristige Kapitalallokation in Pflegeimmobilien in Deutschlands Kleinstädten anstreben. Die angestrebte Performance des als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment Pflegeimmobilien Deutschland sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses, die Anlagestrategie stringent umzusetzen. Das Fondskonzept basiert auf der Value-Add-Strategie an verschiedenen deutschen Standorten in Deutschland. Die in diesem Fonds angestrebte Anlagestrategie mit langfristiger Bewirtschaftungsstrategie und jährlichen Ausschüttungen (4,75 %) erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die aufgrund der Expertise der handelnden Akteure bestätigt werden kann.

Das dem Fondskonzept zugrundeliegende Marktsegment Pflegeeinrichtungen (Bestand) verfügte in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Preisniveau in den angestrebten Immobilienmärkten ist deutlich gestiegen; es besteht weiterhin eine starke Ankaufskonkurrenz. Wesentlichen Einfluss auf die ex-ante Renditeprognose haben die Auswahl der Standorte, Investitionsobjekte, Vertragslaufzeiten und Betreibergesellschaften sowie die Markt- und indexierte Mietpreisentwicklung auf die langfristige Performance des Fonds. Die Investitionskriterien sind hinsichtlich der Allokation (Pflegeeinrichtungen, Einkaufsfaktor und Diversifikation) definiert, bieten aber ausreichend Flexibilität hinsichtlich der Objekt-, Standort- und Auswahl von Betreibergesellschaften. Signifikante Risiken (insb. Refinanzierung) entstehen erst bei einer Verlängerung der Laufzeit des AIF.

DG DEXTRO GROUP GERMANY

INVESTITONSRATING

AA-

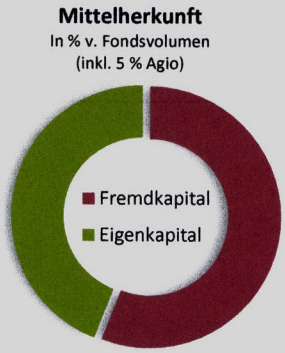
RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5

Verifort Capital HC1

STAND: Februar 2021

INVESTITIONSPHASE



Fremdkapital 53,8 %

Eigenkapital 46,2 %

Das Fondsmanagement strebt den Aufbau eines diversifiziertes Pflegeimmobilien-Portfolios an, das aus verschiedenen Liegenschaften an verschiedenen Standorten bestehen soll. Ohne Nebenkosten soll der Ankaufsfaktor der Immobilien des Portfolios bei 18,9 liegen. Die Investitionskriterien sind hinsichtlich des Fokusses auf sozialwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien sehr konkret definiert. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren konkrete Immobilienobjekte noch nicht identifiziert.

Die als Blind-Pool konzipierte Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, gemäß aktualisierter Mittelherkunftsprognose, bis Q3/2021 15,8 Mio. Euro Kommanditkapital einzuwerben. Das Gesamtvolumen des AIF soll konsolidiert 35,96 Euro betragen. Zur mittelbaren Investition in Immobilien sollen gemäß Mittelverwendungsprognose ca. 33,5 Mio. Euro (Herstellungskosten Portfolio / Kaufpreise inkl. Transaktions- und Nebenkosten) verwendet werden. Die Portfolioinvestitionen sollen mit 19,3 Mio. Euro Fremdkapital refinanziert werden. Kreditaufnahmen sind bis zu einer Höhe von 150 % des Kommanditkapitals abzüglich initaler Kosten und Vergütungen möglich. Die Substanzquote beträgt konsolidiert auf Gesamtkapitalebene (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag) 93,7 % und ist als überdurchschnittlich zu bewerten.

Die Investitionskriterien bieten bei der Immobilienselektion eine erhöhte Flexibilität hinsichtlich der Segmente, Objekt- und Standortauswahl. Regionale Klumpenrisiken sind aufgrund der angestrebten diversifizierten Strategie aktuell als gering zu bewerten. Die Investitionsphase soll laut aktueller Prognose sukzessive bis 2022 abgeschlossen werden, während der Fondslaufzeit sollen im Rahmen des angestrebten Konzeptes als Bestandsfonds mit langfristiger Bewirtschaftungsperiode keine Verkäufe vor 2031 realisiert oder Reinvestitionen in weitere Immobilienobjekte getätigt werden.

Die Investitionskriterien der Immobilie in der Kleinstadt Dörpen in Niedersachsen wurden hinsichtlich der Fokussierung auf Pflegeimmobilien stringent eingehalten, hervorzuheben sind die Kriterien Objektalter, Vertragslaufzeit und Einkaufsfaktor. Bei der Immobilie handet es sich um eine ambulant betreute Wohngruppe mit Tagespflege. Die beiden Immobilien (Baujahr 2018, Gesamtmietfläche ca. 1.490 m²) verfügen über 22 voll möblierte Apartments sowie eine Etage für den Betrieb einer Tagespflege. Der Generalmietvertrag mit der Betreibergesellschaft (Verkäufer der Immobilie/ Sale and lease back) hat eine Laufzeit von 15 Jahren sowie Verlängerungsoptionen. Der Kaufpreis beträgt mit 3,26 Mio. Euro das 19,0-fache der Jahresnettomiete der Immobilien. Das Angebot steht unter dem Vorbehalt eines positiven Ergebnisses einer wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Due Diligence sowie eines Beschlusses der KVG zum Ankauf der Immobilien für die Fondsgesellschaft.

Die Darstellung der Immobilie in Dörpen und der Betreibergesellschaft in den vorliegenden Unterlagen ist umfassend, plausibel und nachvollziehbar. Der gutachterlich höher ermittelte Verkehrswert bestätigt die Kompetenz der Anbieterin in der Auswahl von Investitionsobjekten, die den Anlagebedingungen entsprechen.

BEWIRTSCHAFTUNGSPERIODE (LAUFZEIT)

Der Prognosezeitraum für die Bewirtschaftungsperiode wurde entsprechend der geplanten Laufzeit des AIF von Q1/2021 bis Q4/2031 gewählt. In diesem Zeitraum stellen Bewirtschaftungsüberschüsse des diversifizierten Immobilienportfolios die Ertragsgrundlage der Fondsgesellschaft dar. Eine Minderung des Investitions-, Entwicklungs- und Kostenrisikos soll im Rahmen der Portfoliostrategie durch eine Streuung auf mehrere Segmente, Mieter und Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten erzielt werden. Der Anteil der Mieteinnahmen der einzelnen Objektgesellschaften am Portfolio soll max. 25 % betragen.

Mit dem diversifizierten Portfolio sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft laufende Liquiditätsüberschüsse und laut der Prognose sukzessive Mietsteigerungen erzielt werden. Die Einnahmenkalkulation beruht auf Prognosen, sowie den bereits abgeschlossenen und langfristig laufenden Verträgen (≥15 Jahre Laufzeit zzgl. Verlängerungsoptionen angestrebt). Die Mietverträge sind indexiert, die Basis bei den Verträgen der Pflegeimmobilien bildet der Verbraucherpreisindex (VPI). Die Mietanpassungen erfolgen jedoch unterproportional im Verhältnis zur Entwicklung des VPI. In der Prognose erwartet der Initiator eine durchschnittliche Preissteigerungsrate in Höhe von 1,75 % p.a. Dieser Ansatz erscheint der DEXTRO Group plausibel bzw. ausreichend realistisch.

Zum Erhalt des langfristigen Ertragspotenzials ist eine Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude vorgesehen, in der Prognose werden Gebäudeinvestitionen berücksichtigt.

Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Mieterträge, Mietsteigerungen und Bewirtschaftungsüberschüsse in dem Zeitraum 2023 bis 2031 auf Portfolioebene erzielt werden können. Gemäß Investitionskriterien soll in Immobilien investiert werden, die die angestrebte Mietrendite (5 % p.a. auf Portfolioebene) nachhaltig erwarten lassen. Nach Einschätzung der DEXTRO Group erscheint die erwartete Mietrendite auf Basis der angestrebten Fokussierung auf Kleinstädte realisierbar.

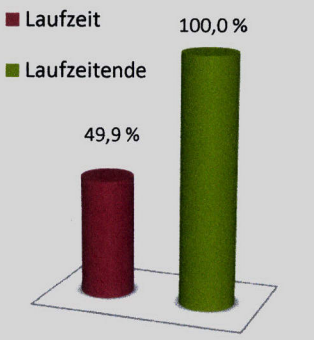
Die kalkulierte Höhe der laufenden Gesamtkosten bewertet DEXTRO insgesamt als angemessen. Die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger betragen 4,75 % pro Jahr (Auszahlung quartalsweise) in dem Zeitraum 2021 bis 2031 (konzeptionelles Ende der Fondslaufzeit). Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Immobilienportfolios ist eine Beurteilung der Ertrags-, Kosten- und Ausschüttungsprognose aktuell nur eingeschränkt möglich. Für Q1/2021 kann der AIF an die Anleger die Vorabausschüttung (i.H.v. 4,75 % p.a. /zeitanteilig je nach Beitritt) aus den operativen Erträgen realisieren. Die getroffenen Annahmen zur langfristigen Bewirtschaftungsperiode bis 2031 sind grundsätzlich als plausibel zu bewerten.

DESINVESTITIONSPHASE (LAUFZEITENDE)

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist derzeit mit 11 Jahren bis zum 31.12.2031 prognostiziert und kann durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu fünf Jahre verlängert werden. Eine Veräußerung von Immobilien aus dem Portfolio soll nicht vor 2031 erfolgen, Reinvestitionen sind nicht vorgesehen.

Eine Veräußerung der Immobilien aus dem Portfolio wird im Jahr 2031 angestrebt. Das Verkaufsszenario unterstellt die prognosegemäßen Mietanpassungen in dem Zeitraum bis 2031. Finden diese nicht oder in einem geringeren Umfang statt, könnte die Fondsperformance unter den Prognosewerten liegen. Die getroffenen Annahmen (Dauer, Kosten und Veräußerungserlöse Portfolio) bzgl. des Desinvestitionsszenarios sind auf Basis der Entwicklung vergleichbarer Beteiligungskonzepte grundsätzlich als plausibel zu beurteilen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial (Veräußerungsmöglichkeiten, Preisniveau) im Rahmen der Desinvestition neben der Objektentwicklung (Auslastung, Vertragslaufzeiten und Bonität der Betreibergesellschaften) wesentlich von der Marktentwicklung (insb. Nachfrage und Allokation professioneller Investoren in der Periode 2025-2030) beeinflusst wird. Die Erfolgsbeteiligung der KVG (hurdle-rate 4,8 % p.a.) sorgt für Interessenkongruenz und wird als angemessen bzw. positiv i.S.d. Anleger bewertet.

Kumulierte Auszahlungen
In % vom Kommanditkapital (exkl. Agio)



Laufzeit (Q1/2021 - Q4/2031) 49,9 %

Laufzeitende (Portfolioverkauf) (2031) 100,0 %

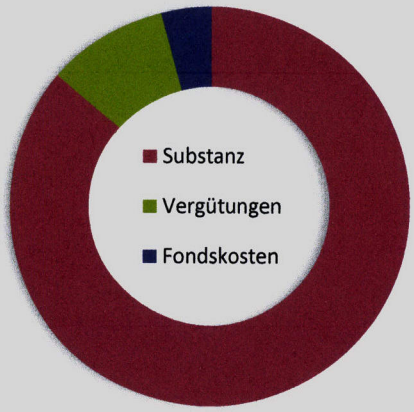
Die dargestellten Auszahlungen basieren auf der Prognoserechnung der Anbieterin.

EXTERNE EINFLÜSSE

Der Fonds investiert und finanziert in Euro. Die Investitionen erfolgten ausschließlich in sehr langfristig vermietete Bestandsobjekte in Deutschland, Projekt- und Währungsrisiken existieren daher nicht. Die Performance des Fonds ist wesentlich von der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt sowie den Refinanzierungskonditionen (Darlehen) abhängig. Eine erhöhte Kapitalbindung in einem Objekt oder einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios soll das Marktrisiko einzelner Segmente, Objekte bzw. von Standorten und Betreibergesellschaften senken.

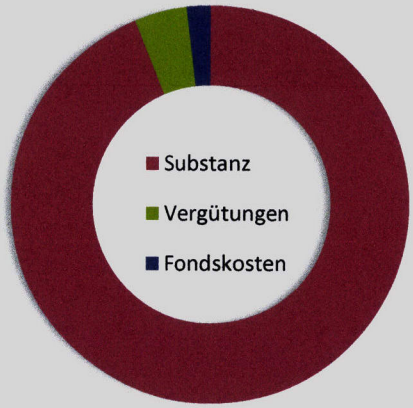
Die Performance des Fonds ist wesentlich von den erzielbaren Mieteinnahmen und der Kaufpreisentwicklung sowie den Revitalisierungsaufwendungen abhängig. Die Diversifikation des Portfolios soll das Entwicklungs- und Marktrisiko einzelner Objekte bzw. Standorte senken. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Immobilieninvestments von hoher Bedeutung. Aufgrund der Laufzeit des Beteiligungsangebotes wird die Fondsperformance davon wesentlich beeinflusst. Bei einer Laufzeitverlängerung bis 2036 bestehen Vermietungs- und Refinanzierungsrisiken (u.a. Zinsrisiko), falls Neuvermietungen und Finanzierungen für die Objekte während der Laufzeit notwendig werden. Des Weiteren existieren politisch-rechtliche Risiken (Pflegeheimpolitik).

MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene (inkl. 5 % Agio)

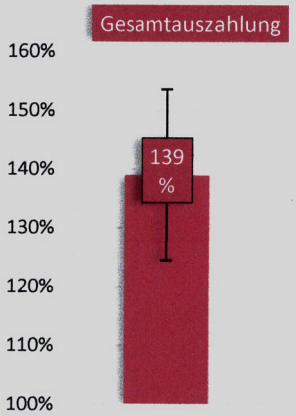
Substanz	86,34 %
Vergütungen	9,52 %
Fondskosten	4,14 %

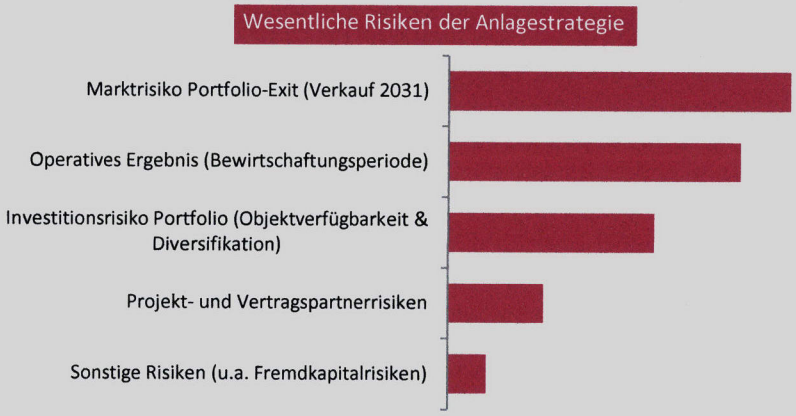


Mittelverwendung auf Fondsebene (inkl. 5 % Agio)

Substanz	93,69 %
Vergütungen	4,40 %
Fondskosten	1,91 %

RENDITE & RISIKEN





Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar, sind unabhängig und können von der Prognoserechnung der Anbieterin abweichen. Im Basis-Szenario der DEXTRO Group wird eine Kapitalbindung bis maximal 2032 kalkuliert.

RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

Historie	Datum	Blind-Pool	Rating	Risikoklasse
Initial Rating	22.03.2021	Semi	AA-	3
Update Rating I				
Update Rating II				

RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

●	Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
●	Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
●	Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
●	Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen realistisch.

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement / Schlüsselpersonenrisiko

● Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind für einen Publikums-AIF gesetzlich erforderlich und werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme können im Rahmen des Asset Management Qualitiy Ratings durch die DEXTRO Group jährlich geprüft werden, ebenfalls potentielle Schlüsselpersonen- und Interessenkonfliktrisiken. Ein solcher Prüfauftrag existiert aktuell nicht. Das Schlüsselpersonenrisiko ist aktuell als moderat zu bewerten. Risiken aus Interessenkonflikten (Initiator/Asset Management/Service-KVG) sind aktuell vernachlässigbar.

Track-Record / Leistungsbilanz / Erfahrung der Anbieterin

● Das Beteiligungskonzept stützt sich auf die Kompetenz und die langjährige Erfahrung der Verifort Capital Gruppe mit Hauptsitz in Tübingen. Die vorliegenden Unterlagen der Unternehmensgruppe dokumentieren die Entwicklung der Gruppe bis Ende 2020. In dem Segment Sozialimmobilien wurden bisher keine Fonds emittiert.
Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators wird durch die Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote in den Segmenten Wohn- und Gewerbeimmobilien weitgehend belegt. Es liegen Daten zur Prognosesicherheit in Bezug auf die Fondsliquidation vor.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

RK 3

Portfoliostrategie (Semi Blind-Pool)
Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die immobilienspezifischen Risiken einzelner Objekte und Standorte signifikant. Renditeerwartungen hängen stark von der finalen Portfolioallokation (Diversifikation Segmente und Objekte, Vertragslaufzeiten und Betreibergesellschaften sowie Standorte), der Bewirtschaftungsperformance, Entwicklung VPI-Index und dem Veräußerungserlös für das Immobilienportfolio am Laufzeitende ab. Bisher wurde der Ankauf einer Immobilie in realisiert. Der initale Portfolioaufbau soll bis max. 2022 finalisiert werden, Reinvestitionen werden nicht angestrebt.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

RK 3

Die Anlagestrategie der Beteiligungsgesellschaft weist aufgrund der angestrebten Laufzeit (langfristige Kapitalbindung bis 2031 prognostiziert) und der Fondsstrukturen (geschlossener Publikums-AIF) eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf. Die Anlagestrategie (Investitionen in Sozialimmobilien/ Segment Pflege / verschiedene Sektoren) und die angestrebte regionale Diversifikation des Portfolios (Kleinstädte und B bis D Standorte) reduzieren trotz erhöhter Fremdkapital- und Konjunkturrisiken die Kapitalverlustwahrscheinlichkeit für die Investoren signifikant.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

RK 3

Das Fondskonzept weist aufgrund der Strukturierung als geschlossener Publikums-AIF trotz der Blind-Pool Konzeption eine niedrigere Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes (Kapitalverlust über 90 %) im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

ERGEBNIS: | RK 3 |

Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG a.F. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen dürfen den AIF-Beteiligungskonzepten als unternehmerische Beteiligungen (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Einlage) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

Haftungsausschluss
In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:
DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, März 2021

DG DEXTRO GROUP GERMANY

Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Michael Bogosyan