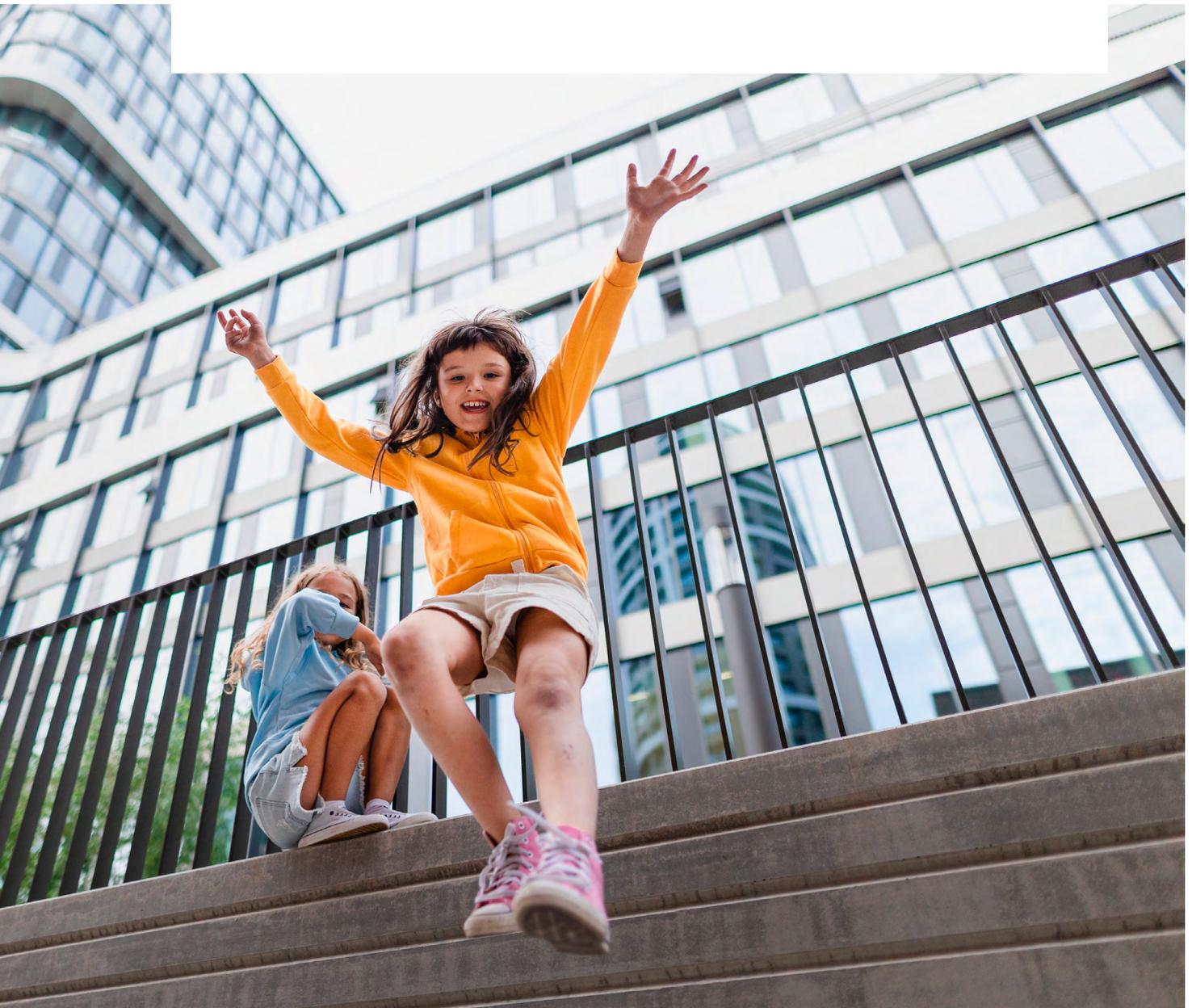


WERBUNG | PRODUKTKURZINFORMATION

Mit Value-Add-Immobilien in unsere Zukunft investieren.

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Liebe Leserinnen und Leser,

gerade heute bietet der Immobilienmarkt renditestarke Chancen wie lange nicht mehr – wenn man auf die richtige Strategie setzt! Der Markt für Bestandsimmobilien bietet Käufern aktuell eine Vielzahl von Angeboten – wären sie nur energetisch auf dem neusten Stand!

Genau hier bieten sich hervorragende Möglichkeiten für Anlegerinnen und Anleger, die auf der Suche nach attraktiven Renditen bei gleichzeitig kurzen Anlagezeiträumen sind: Mit einer sogenannten Value-Add-Strategie. Kurz gesagt heißt das: Bestandsimmobilien kaufen, ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu sanieren und mit Gewinn weiterverkaufen. Das klingt zwar erst einmal einfach, setzt aber viel Erfahrung und Expertise voraus.

Für uns bei Verifort Capital ist Value Add, die nachhaltige Bestandsentwicklung, unser Kerngeschäft – und daran möchten wir Sie als Anlegerinnen und Anleger mit unserem neuen Alternativen Investmentfonds, dem »VC Value Add Plus«, teilhaben lassen.

Auf den kommenden Seiten zeigen wir Ihnen deshalb, welche Vorteile Ihnen Value-Add-Immobilien bieten, warum genau jetzt die perfekte Zeit dafür ist und wieso gerade wir von Verifort Capital die Experten für eine solche Strategie sind.

Ihre Immobilienspezialisten von
Verifort Capital

Kurze Laufzeit, überdurchschnittliche Rendite?

Das funktioniert nur im Segment Value Add – Verifort Capital ist Ihr Spezialist für die Optimierung von Bestandsimmobilien.



**Denn Abriss
ist nicht immer
die beste Idee!**

Investitionen in reale Werte!



3

Wertsteigerung durch ESG-konforme Entwicklung von gewerblichen Bestandsimmobilien in B- und C-Städten

- Herstellung hochwertiger, langfristig marktfähiger und an der Nachfrage ausgerichteter Mietflächen
- Optimierung der Mieter- und Mietvertragsstrukturen in Verbindung mit langfristigen Verträgen zur Sicherstellung der Exit-Optionen
- Ressourcenschonung, Reduzierung der Flächenverdichtung und Reduktion der Immobilien-Emissionswerte

Kurzläufer mit rund 6 Jahren Laufzeit*

- Kapitalbindung ist gerade im Vergleich mit anderen Immobilieninvestitionen kurz
- Anlagehorizont ist durch die kurze Laufzeit für Anleger überschaubar und gut kalkulierbar
- Anleger haben durch die kurze Laufzeit frühzeitig die Möglichkeit, ihr Kapital wieder neu anzulegen

Durchschnittlich prognostizierter Überschuss von 6 % p. a. ab Fondsschließung, 5 % p. a. bis Fondsschließung**

- Anleger werden darüber hinaus zu 50 % am weiteren Überschuss beteiligt, was die Rendite erhöhen kann
- Anleger werden bei den Auszahlungen bevorzugt behandelt – gemäß Anlagebedingungen partizipiert Verifort Capital überwiegend erst am Ende der Fondslaufzeit, wenn die Anleger die geplanten Überschüsse erzielt haben und überschießende Gewinne erwirtschaftet wurden
- Vergleichsweise hohe Investitionsquote sorgt dafür, dass das angelegte Kapital frühzeitig Rendite für die Anleger erwirtschaftet
- Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Es sind deutliche Abweichungen und auch finanzielle Verluste möglich.

* Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbar.

** Bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio vor persönlichen Steuern des Anlegers.

Value-Add-Immobilien – was hat es damit auf sich?

4

Kaufen – Entwickeln – Verkaufen

»Value Add« bezeichnet ein Immobiliensegment, bei dem durch Sanierungen und Modernisierungen signifikante Wertsteigerungen der Objekte erreicht werden. Das Ziel ist also, Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu kaufen, deutlich aufzuwerten und anschließend mit Gewinn wieder weiter zu verkaufen.

Aktives Management

Der Wert steigt nicht von allein: Value-Add-Immobilien setzen ein aktives Management der Objekte voraus. Um signifikante Wertsteigerungen erzielen zu können, müssen häufig umfangreiche Maßnahmen an den Gebäuden umgesetzt werden. Das erfordert Zusatzinvestitionen sowie viel Einsatz und Engagement seitens der Investoren.

Mehr als nur Renovierungen

Bei Value-Add-Maßnahmen geht es bei weitem nicht nur um Renovierungen oder Sanierungen am Gebäude selbst. In vielen Fällen können (zusätzliche) Wertsteigerungen auch durch den Abbau von Leerstand erreicht werden – genauso kann es eine Option sein, dem Gebäude eine neue Nutzungsart zu geben, die höhere Mieterträge und damit einen höheren Wiederverkaufswert verspricht.

Rendite-Risiko

Die Rendite dieser Strategie ergibt sich vor allem aus diesen Wertsteigerungen. Die möglichen Renditen für Anleger liegen bei Value-Add-Strategien in der Regel höher als bei sogenannten Buy-and-hold-Strategien, bei denen vor allem laufende Mieterträge im Vordergrund stehen. Da Value-Add-Immobilien aber in der Regel mit zusätzlichem Investitions- und Arbeitsaufwand verbunden sind, ist hier auch das Risiko entsprechend höher.

Eine Value-Add-Strategie kann signifikante Renditen schaffen – umso mehr, wenn man, wie in der aktuellen Immobilienmarktphase, beim Kauf günstige Einkaufssituationen nutzen kann. Damit Value-Add-Investitionen jedoch erfolgreich sind, braucht es Erfahrung, eine klare Planung und effiziente Prozesse. Ausschließlich diejenigen Immobilien-Manager, die Sanierungsbedarfe und -möglichkeiten frühzeitig erkennen, diese effizient planen und umsetzen sowie die Risiken abwägen und steuern können, sind in der Lage, das volle Wertschöpfungspotenzial einer Value-Add-Immobilie zu heben.

Value Add – unsere Kernkompetenz

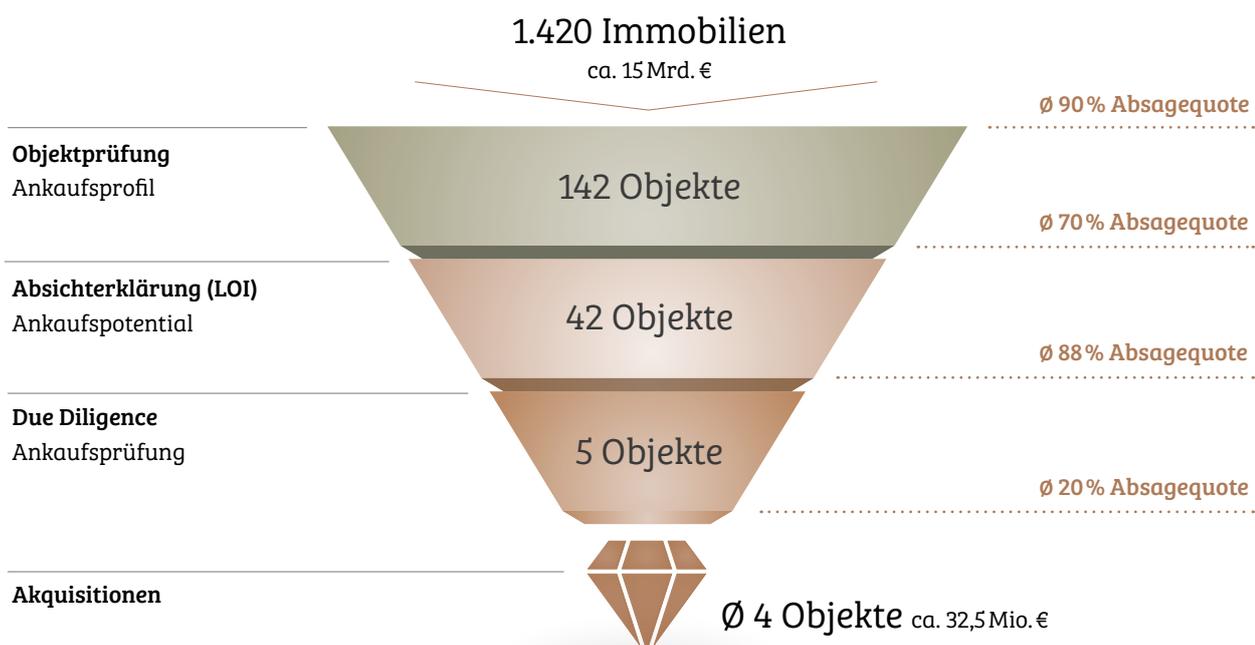
Value Add braucht Erfahrung, klare Planung und effiziente Prozesse – und genau das liefert Verifort Capital mit seinem 360-Grad-Ansatz. Dahinter verbirgt sich das Selbstverständnis des Unternehmens, Immobilien als gesamtheitliche Aufgabe zu betrachten. Mit dem eigenen Asset- und Property-Management sowie mit sechs regionalen Niederlassungen werden das Management und die Entwicklung der Immobilien auf allen Ebenen in die eigene Hand genommen. Damit ist Verifort Capital in allen Schritten der Wertschöpfungskette – von der Objektprüfung und dem Ankauf über individuelle Bau- und Sanierungsmaßnahmen bis hin zur Vermietung und dem Verkauf der Immobilie – involviert und kann so in kurzer Zeit signifikante Wertsteigerungen erreichen.

Dieser Prozess beginnt bei Verifort Capital mit der initialen und strengen Ankaufsprüfung – von den über 1.000 Objekten, die dem Unternehmen durchschnittlich pro Jahr angeboten werden, schafft es nur eine Handvoll Immobilien durch den mehrstufigen und sorgfältigen Prüfungsprozess. Insbesondere die regional geprägte Marktpräsenz und die Vernetzung zu den örtlichen Maklern führt zu einer Vielzahl an attraktiven Angeboten. Die Entscheidungen über die Investitionen trifft letztlich die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wesentliche Tätigkeiten (Asset Management, Unterstützung bei Immobilientransaktionen) wurden an Verifort Capital ausgelagert. Damit kommt Verifort Capital eine wichtige Bedeutung zu.

5

Sorgfältige Ankaufsprüfung

Durchschnittliche jährliche Anzahl der Angebote, die vom 01.01.2020–30.06.2024 geprüft wurden



6 Bereits vor dem tatsächlichen Ankauf erstellt Verifort Capital zusammen mit den operativen Einheiten einen objektkonkreten Businessplan, eine klare Strategie für energetische Sanierungen und Modernisierungen und sogar einen CapEx-Plan für die kommenden 3 bis 5 Jahre. Durch diese gründliche Vorbereitung kennt das Unternehmen die Stärken und Potenziale der jeweiligen Objekte von Anfang an genau und kann über die Haltedauer schnell und effizient Wertsteigerungen erzielen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil und ein Herausstellungsmerkmal des ganzheitlichen Ansatzes von Verifort Capital ist das eigene Property-Management, mit dem die Immo-

bilien vor Ort individuell betreut und entwickelt werden. Mit seiner regionalen Struktur und den deutschlandweit sechs Standorten steht das Unternehmen ständig im persönlichen Austausch mit den Mietern und kann sich um objektbezogene Aspekte wie Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen oder anfallende Restrukturierungen vor Ort schnell und effizient selbst kümmern. Damit wird sichergestellt, dass die Anforderungen der Mieter berücksichtigt werden und die Nutzerfreundlichkeit der Immobilien ausgebaut und dauerhaft erhalten werden kann. Auch der »VC Value Add Plus« kann von dem Property Management der Verifort Capital profitieren.

Messbare Ergebnisse (2018 – 2024)

816 Mio. €

Transaktionsvolumen

331 Mio. € Ankaufsvolumen
485 Mio. € Verkaufsvolumen

1.119.300 m²

Mietfläche

578.500 m² Ankauf
540.800 m² Verkauf

54 Mio. €

Cash-Flow

17 Mio. € Ankauf
37 Mio. € Verkauf

1.420

Absichtserklärungen (LOI)

770 Kaufofferten
650 Ankaufsangebote

6.485

Erfasste Ankaufsofferten

76 Mrd. €

55 Mio. €

CapEx-Investitionen

fließen in die langfristige Wertsteigerung oder Instandhaltung einer Immobilie.

16 %

Verkauf- versus Ankaufspreis

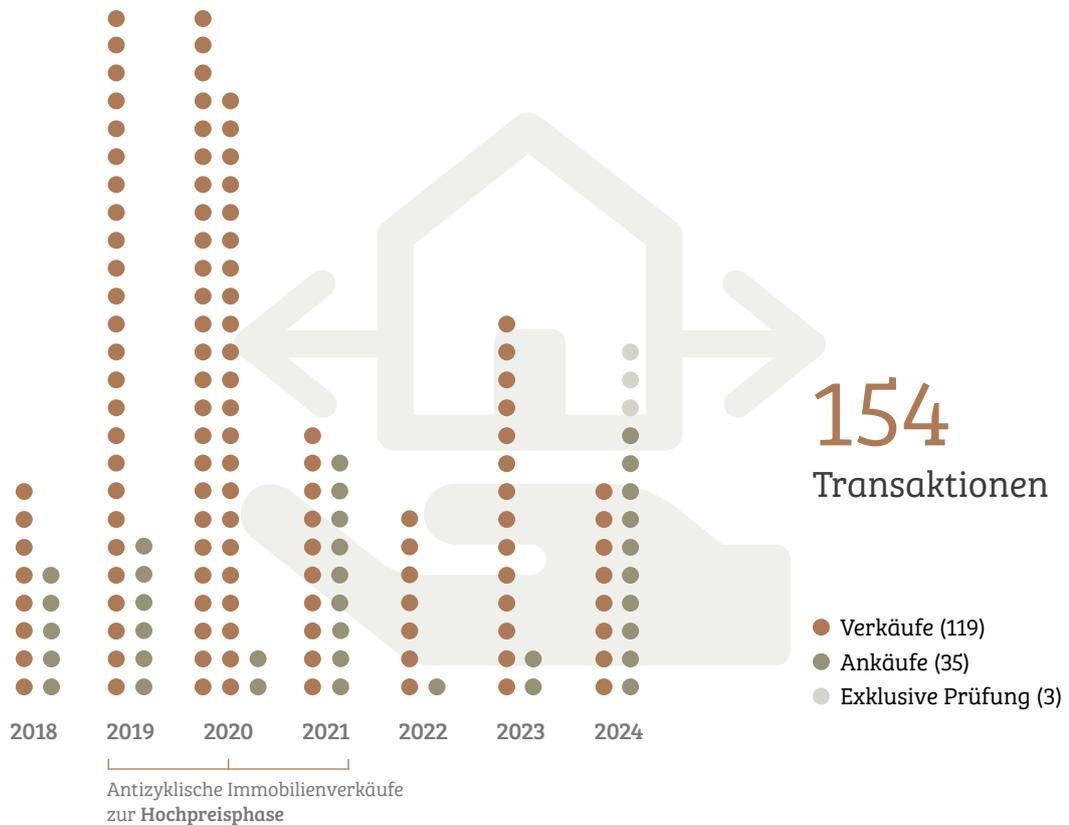
Verkäufe mit durchschnittlich +16 % über den Ankaufspreisen inkl. Anschaffungskosten

14 | 55 | 21 | 1 | 9 %

Aufteilung der Nutzungsarten

von Office über Retail, hin zu Mixed Use, Light Industrial und Healthcare





7

Bei jeder Investition spielen Nachhaltigkeitskriterien eine zentrale Rolle. Denn nur Objekte, die den zunehmenden ESG-Anforderungen gerecht werden, zahlen sich auf Dauer für Mieter, Käufer und die Umwelt aus. Damit sind sie langfristig attraktiv – und schaffen so spürbaren Mehrwert für Anleger. Mit seinem »Manage-to-Green-Ansatz« legt Verifort Capital deshalb einen großen Schwerpunkt auf die nachhaltige und energetische Sanierung der Objekte. So wird zum Beispiel bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vor Ort auf den Einsatz ökologischer und zertifizierter Materialien und Baustoffe geachtet. Für die Value-Add-Strategie hat die starke regionale Verankerung in Kombination mit dem »Manage-to-Green-Ansatz« den großen Vorteil, dass die Objekte ohne Reibungsverluste in kurzer Zeit signifikant verbessert und damit im Wert gesteigert werden können.

Durch Umsetzung einer sorgfältigen Planung und Einbeziehung der zusätzlichen Sanierungs- und Modernisierungskosten in die gesamtheitliche Kostenkalkulation lässt sich trotz der anfänglichen Investitionen eine signifikante Wertsteigerung erzielen. Dass Verifort Capital dies kann, hat das Unternehmen immer wieder unter Beweis gestellt. Während die Preise in den vergangenen Jahren auf dem Immobilienmarkt im Grunde nur eine Richtung kannten, hat Verifort Capital allein seit 2019 mehr als 55 Mio. € in seine Bestandsimmobilien investiert, um diese u. a. durch energetische Sanierungen und Modernisierungsmaßnahmen aufzuwerten – und konnte so während der Boomphase rund 120 Immobilien zu Höchstpreisen verkaufen.

Best-Practice-Beispiele:

Erfolgreiche Immobilieninvestments mit Value-Add-Strategie

Nominiert für den **immobilienmanager Award 2024** in der Kategorie »Investment«

8



Zustand bei Ankauf

Nahversorgungszentrum Burladingen

Ankauf	Verkauf
April 2020	Juni 2022
1,68 Mio. €	6,40 Mio. €
WALT* 1,0 Jahre	WALT* 12,8 Jahre

Maßnahmen

- An- und Verkauf mit 100% Vermietungsstand
- Das Objekt wurde baulich erweitert und instandgesetzt: Umsetzung von Mieterausbauten und CapEx-Maßnahmen (u. a. Dach, Außenanlagen, barrierefreie Rampe)
- Investitionen rund 1,4 Mio. €
- Mietsteigerung um 60% innerhalb von 2 Jahren
- Verkauf an ein Family Office

Bei dem Objekt in Burladingen handelt es sich um ein 1974 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Mieteinheiten. Es hat eine Gesamtmietfläche von rund 2.900 m², wovon knapp drei Viertel an REWE und gut ein Viertel an KiK vermietet ist. Zudem gehören 100 Außenstellplätze dazu.

Beide Mieter hatten bereits daran gedacht, den Standort aufzugeben: Der lange Renovierungsstau, der Zustand der Mietflächen und die Parkplatzsituation waren für die Mieter nicht zufriedenstellend. Überdies kamen kurz nach Erwerb noch die Corona-Pandemie sowie die zeitweise Schließung des KiK-Geschäftes hinzu, sodass den Mietern nicht unerhebliche Einnahmen fehlten. Das Ziel war es, beide Bestandsmieter langfristig am Standort zu halten und Neuabschlüsse der Mietverträge zu erwirken

In 2021 und 2022 wurden umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und etwa im REWE-Markt das neueste Ladenkonzept umgesetzt. Dessen Mietvertrag läuft nun noch bis 2035. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT*) des gesamten Objekts konnte Verifort Capital so von einem auf 12,8 Jahre steigern.



Fachmarktzentrum Babenhausen

Ankauf	Verkauf
April 2020	Mai 2024
2,83 Mio. €	3,25 Mio. €
WALT* 2,0 Jahre	WALT* 6,9 Jahre

Maßnahmen

- Ankauf mit 100 % und Verkauf mit 100 % Vermietungsstand
- Mieten wurden indexiert und zum Teil gegen Baukostenzuschuss nach oben angepasst
- Umsetzung von Mieterausbauten und CapEx-Maßnahmen (u. a. Heizung)
- Mietsteigerung um 30 % innerhalb von 4 Jahren
- Verkauf an ein Family Office

Büroobjekt in Martinsried

Ankauf	Verkauf
Juli 2011	Mai 2024
8,24 Mio. €	19,90 Mio. €
WALT* 3,0 Jahre	WALT* 4,5 Jahre

Maßnahmen

- Ankauf mit knapp 100 % und Verkauf mit 100 % Vermietungsstand
- Umnutzung des Multi-Tenant-Objekts für einen Single Tenant mit Abschluss eines 10-Jahres-Mietvertrags
- Umsetzung des Mieterausbaus und diverser CapEx-Maßnahmen in Höhe von 3 Mio. €
- Mietsteigerung um 11,5%
- Verkauf an privaten Investor

Wertentwicklungen in der Vergangenheit bei anderen Immobilien sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen des Fonds.

* WALT (weighted average lease term): durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren aller Mietverträge, gewichtet nach den jeweiligen Nettokaltmieten der Mieter

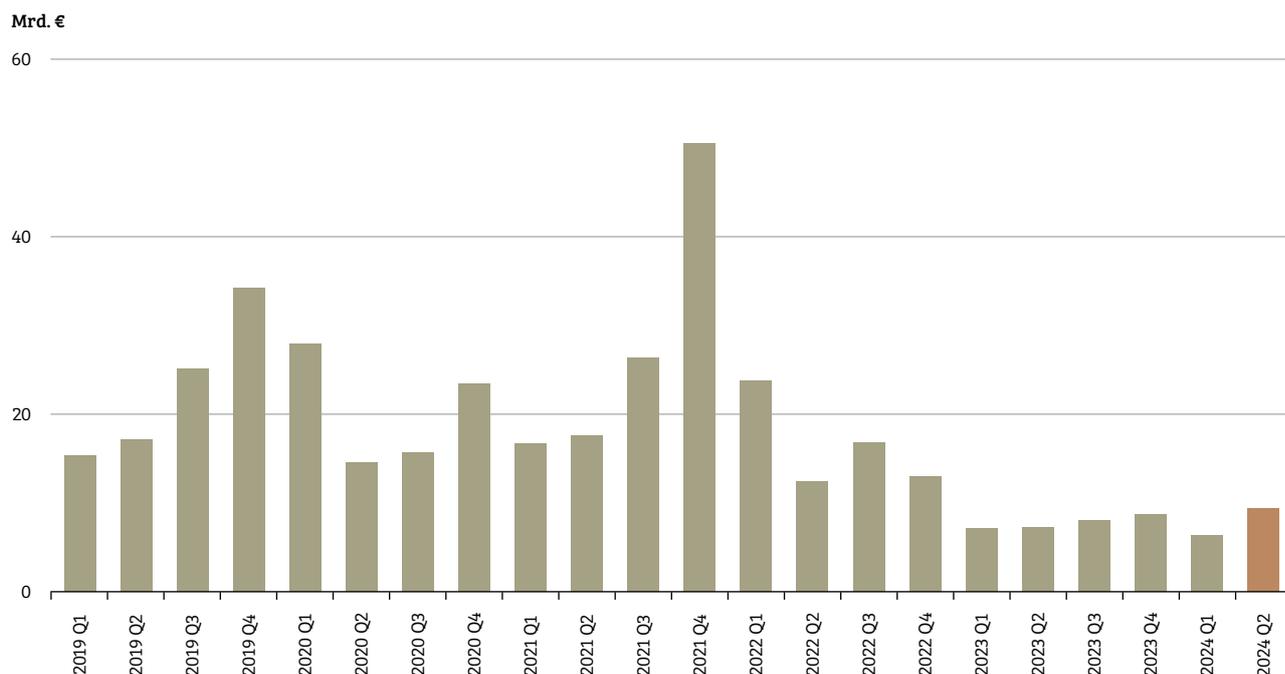
Die richtige Zeit, eine Immobilie zu kaufen? Genau jetzt!

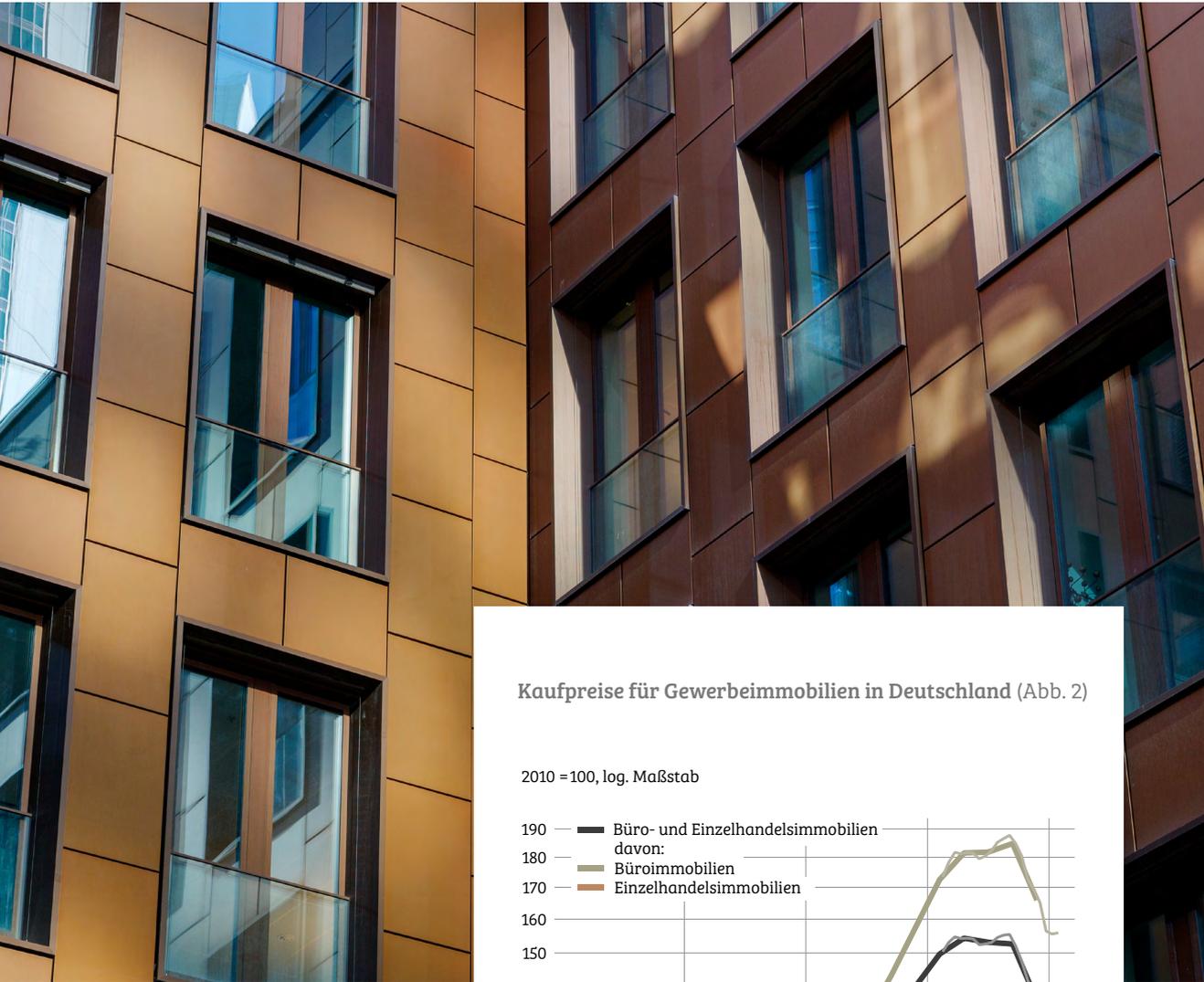
10

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 15,7 Mrd. €. Die Marktaktivitäten haben sich im zweiten Quartal deutlich belebt, was zu einem Anstieg von etwa zehn Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 geführt hat.¹ Im Gewerbesegment konnte gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres sogar ein Zuwachs von 22% verzeichnet werden.²

Aktuell ist zu beobachten, dass der Fokus der Investoren immer öfter auf Value-Add-Immobilien liegt. Für Anleger, die über entsprechende Expertise und Liquidität verfügen, besteht im derzeitigen Marktumfeld die Möglichkeit, Immobilien mit Wertsteigerungspotential zu niedrigeren Preisen zu erwerben als in den Vorjahren.

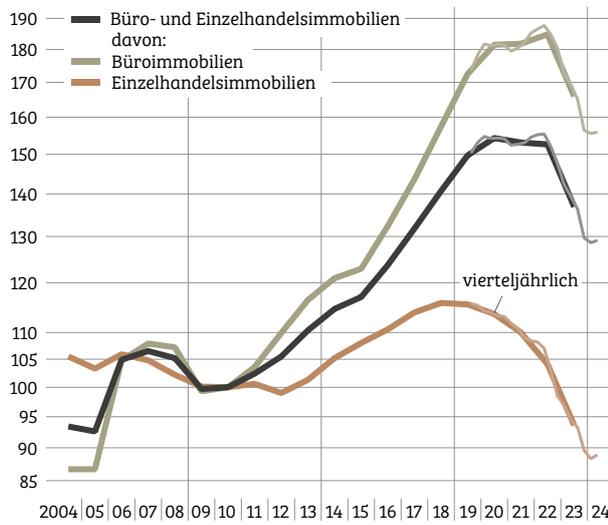
Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien in Deutschland (Abb. 1)





Kaufpreise für Gewerbeimmobilien in Deutschland (Abb. 2)

2010 = 100, log. Maßstab

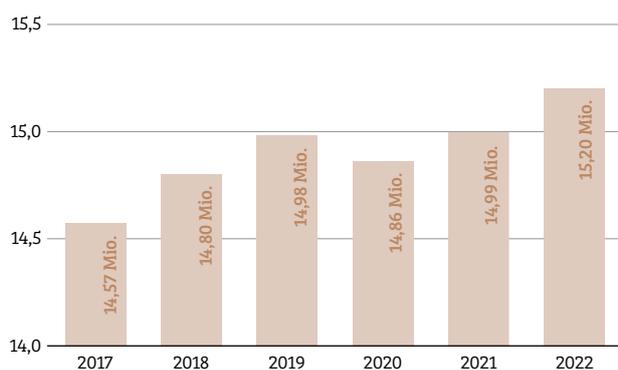


12

Büro-Objekte: Rückkehr ins Office

Die Bürobeschäftigtenzahl entwickelte sich zuletzt positiv. Nachdem sich diese bereits 2021 leicht erholt hatte, setzte sich der positive Trend 2022 mit erhöhter Dynamik fort, sodass das Vorkrisenniveau wieder klar übertroffen wurde. Auch für 2023 und 2024 wird ein moderater Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl prognostiziert.³

Bürobeschäftigte in Deutschland 2017 – 2022 (Abb. 3)



Doch dieser Trend wirkt nicht überall gleich: Fakt ist, dass sich vor allem die A-Städte zuletzt mit steigenden Leerständen (5,6 %) konfrontiert sahen, bedingt durch die nachlassende Nachfrage und eine hohe Zahl an fertiggestellten



Immobilienprojekten. Im Vergleich dazu entwickeln sich die B- und C-Standorte mit Leerständen von 4,4 % bzw. 3,9 % stabiler, wenn auch weniger dynamisch.⁴

Tatsache ist auch, dass die Büroarbeitswelt seit der Corona-Krise im Wandel ist. Flexibilisierung der Flächen, Open Space, digitale Werkzeuge (z. B. Video-Walls, Surface Hubs, Screens) stehen nun mehr im Fokus.

Der Markt für ESG-konforme, »zeitgemäße« Immobilien hat sich bereits wieder erholt.

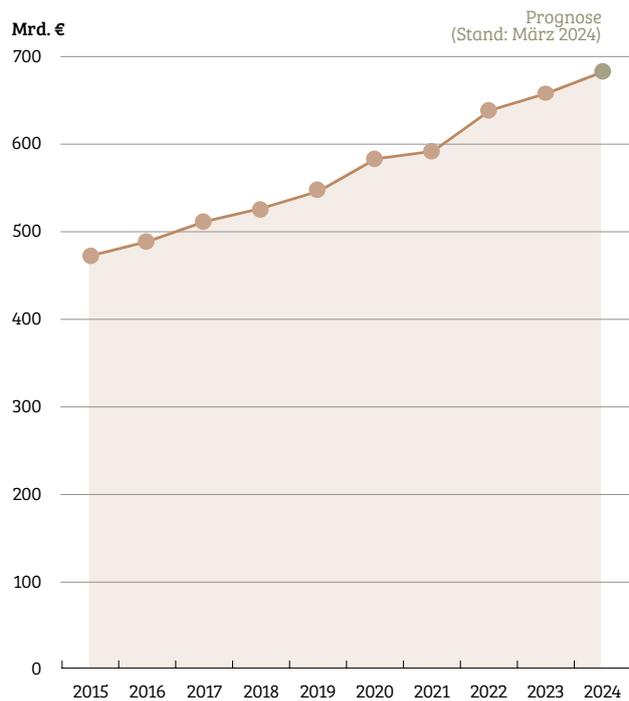
Für Investoren im Value-Add-Bereich ergibt sich damit die Chance, nicht mehr zeitgemäße Büroflächen für die neuen Anforderungen umzugestalten. Das Thema ESG bzw. Manage-to-Green spielt dabei eine zentrale Rolle und hilft dabei, die Attraktivität der Immobilien zu steigern.

Retail: Auch der Handel floriert wieder

Der Boom im Online-Handel ist vorbei, die Rückkehr der Verbraucher zum stationären Handel ist wieder erkennbar: Der stationäre Einzelhandel verzeichnete im Jahr 2023 eine Umsatzsteigerung von 3,2% auf 564 Mrd. €, nach 547 Mrd. € im Jahr 2022. Der Online-Handel dagegen verbuchte dagegen mit einem Jahresumsatz von 80 Mrd. € ein Minus von 12%.⁵

Nachdem im Jahr 2020 die Expansionstätigkeit der Handelsunternehmen stark eingebrochen war, zeigte sich in den vergangenen zwei Jahren wieder ein verstärktes Vertrauen in die Märkte – mit neuen Filialeröffnungen. So nutzen viele Unternehmen die Chancen, die sich auf dem Immobilienmarkt für neue Anmietungen ergeben. Gespräche mit Marktteilnehmern spiegeln auch ein kontinuierlich gesteigertes Interesse der Investoren an Handelsimmobilien wider.

Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2015–2024 (Abb. 4)



Logistik: Bedarf an Lagerflächen wächst

Sowohl die Logistikwirtschaft als auch die damit verbundenen Flächenmärkte sind im Umbruch. Sicherheit und Unabhängigkeit von den Handelspartnern haben wieder einen höheren Stellenwert. Die gestiegenen Sicherheitsanforderungen führen zu einer Abkehr vom Just-in-Time-Konzept, hin zu einer ansteigenden Bestands- und Lagerhaltung. Zusätzliche Lagerkapazitäten werden benötigt, was den Flächenbedarf erhöht.

Die Assetklasse Logistik profitiert 2024 von einem Mietwachstum⁶ von durchschnittlich 6% im Vergleich zum Vorjahr in den Top-8-Logistikregionen und weiterhin niedrigen Leerstandsquoten⁷ von 3,2% (Stand: Q2/2024). Mit Blick auf die abnehmende Neubau-Pipeline werden nach Ansicht der Initiatoren weiter steigende Mieten, die in Verbindung mit vollindexierten Mietverträgen Investoren einen idealen Inflationsschutz bieten, erwartet.



Die passende Lösung für den Immobilienmarkt von heute

14

Nachdem der Markt für Gewerbeimmobilien in B- und C-Städten in den vergangenen Jahren turbulente Zeiten durchlebt hat, kommt jetzt das Interesse an Objekten wie Büroräumen oder Einzelhandelsflächen wieder zurück. Gerade Investoren, die auf klassisches Buy-and-Hold mit laufenden und verlässlichen Mieteinnahmen setzen, suchen Bestandsimmobilien, die sich langfristig vermieten lassen.

Der Großteil solcher Objekte in Deutschland benötigt energetische Renovierungen, um mit Blick auf die zunehmenden ESG-Anforderungen attraktiv für Mieter und potenzielle spätere Käufer zu werden. Es besteht also ein dringender Bedarf an modernisierten Bestandsimmobilien – damit ist die Zeit für Value-Add-Strategien jetzt so gut wie lange nicht mehr!

Durch die erheblichen Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien hierzulande bieten sich aktuell hervorragende Möglichkeiten, mit deutlichem Preisabschlag einzukaufen. Mit dem Publikums-AIF »VC Value Add Plus« hat Verifort Capital einen Fonds auf den Markt gebracht, der genau diese Chance nutzt!

Verifort Capital hat in den vergangenen Jahren immer wieder unter Beweis gestellt, dass das Unternehmen die notwendige Expertise und Erfahrung mitbringt, um mit dem eigenen Team Bestandsimmobilien an B- und C-Standorten günstig zu kaufen, sie mit seinem »Manage-to-Green«-Ansatz effizient und nachhaltig zu sanieren und gewinnbringend an Bestandshalter wie Family Offices weiterzuverkaufen.

Genau diese Erfolgsstrategie nutzt der »VC Value Add Plus« von Verifort Capital, an dem Anleger sich jetzt beteiligen können. Bei diesem Fonds profitieren sie neben der kurzen Laufzeit von voraussichtlich rund sechs Jahren prognosegemäß von überdurchschnittlichen Überschüssen in Höhe von 6 % p. a.* ab Fondsschließung. Verifort Capital partizipiert gemäß Anlagebedingungen überwiegend erst am Ende der Fondslaufzeit, wenn die Anleger die geplanten Überschüsse erzielt haben und überschießende Gewinne erwirtschaftet wurden.

Der »VC Value Add Plus« ist die passende und zeitgemäße Lösung für die aktuellen Anforderungen des Immobilienmarkts – und damit das richtige Produkt für Anleger, die auf der Suche nach überdurchschnittlichen Renditen bei kurzen Laufzeiten sind!

* Bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio vor persönlichen Steuern des Anlegers. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Es sind deutliche Abweichungen möglich.

Die Fondskennzahlen des »VC Value Add Plus« auf einen Blick.

15

Fondsgesellschaft	VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Art des Investmentvermögens	Geschlossener inländischer Publikums-AIF
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Treuhandkommanditistin	Verifort Capital I Trustee GmbH
ESG (Nachhaltigkeitsmerkmale)	Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)
Fondsimmobilien	Mindestens 80 % des investierten Kapitals müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen sowie gemischt genutzte Immobilien investiert werden.
Fondswährung	Euro
Fondsvolumen	37.371.000 € inkl. Ausgabeaufschlag (Prognose*)
Kommanditkapital	21.207.000 € exkl. Ausgabeaufschlag (Prognose*)
Fremdkapital	15.528.000 € (Prognose*)
Mindestbeteiligung	5.000 €, höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein
Ausgabeaufschlag	Bis zu 3 % auf das gezeichnete Kommanditkapital
Fondslaufzeit	Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbare Laufzeit/Laufzeit in den Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030
Auszahlung (vor Steuern)	Keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant. Durchschnittlicher Überschuss von 6 % p. a. ab Fondsschließung prognostiziert* (zzgl. bevorrechtigte Anfangsauszahlung von 5 % p. a. bis Fondsschließung). Erste Auszahlungen sollen am Ende des ersten Investitionszyklus erfolgen (nach 24–36 Monaten)
Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern)	Basisszenario: 132,5 % des Kommanditkapitals (Prognose*)
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es sind deutliche Abweichungen und auch finanzielle Verluste möglich. Weitere Szenarien sind im Abschnitt 11.5 des Verkaufsprospekts und den folgenden beiden Seiten dargestellt. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Merkmale finden Sie in Abschnitt »2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds« und der wesentlichen Risiken finden Sie in Kapitel »13. Risiken« des Verkaufsprospekts.

Die wesentlichen Merkmale & Risiken.

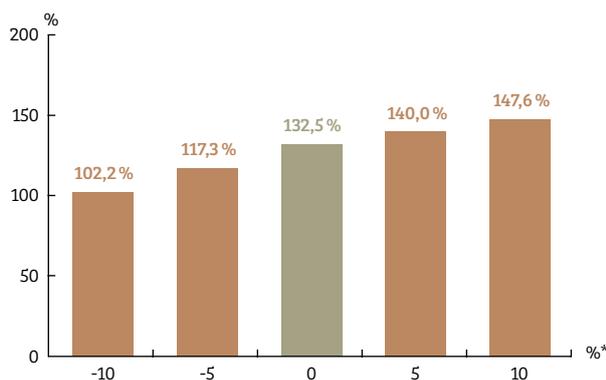
16 Die wesentlichen Merkmale des Fonds:

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Gewerbeimmobilien wie beispielsweise gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Immobilien, Standorte und Mieter bzw. bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Gewährleistung einer Streuung des Ausfallrisikos
- Erwerb von in Deutschland belegenen Immobilien, vorzugsweise in Städten der Kategorie B und C
- Vornahme von nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel in die Immobilien
- Nutzung von Wertsteigerungspotentialen der Immobilien
- Beabsichtigte Reinvestition der Liquidität in mehreren Investitionsphasen
- Auszahlungen an die Anleger erfolgen aus Erträgen bei Veräußerung der Immobilien bzw. nach der letzten Investitionsphase aus den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln. Entsprechend sind keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 132,5 % (vor Steuern) bemessen auf das gesamte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)*
- Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb, keine Veräußerungsgewinnsteuerfreiheit nach 10 Jahren
- Vergleichsweise kurze Laufzeit**: Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbar. Die Prognoserechnungen gehen von einem Verkauf der letzten Immobilie zum 30.09.2030 aus
- Ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag bis zum Zeitpunkt der Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Auszahlung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Anfangsauszahlung wird zusammen mit der ersten Ausschüttung bevorrechtigt an die berechtigten Anleger ausgezahlt
- Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088

Performance-Szenarien/Sensitivitäten

Sensitivitätsanalyse

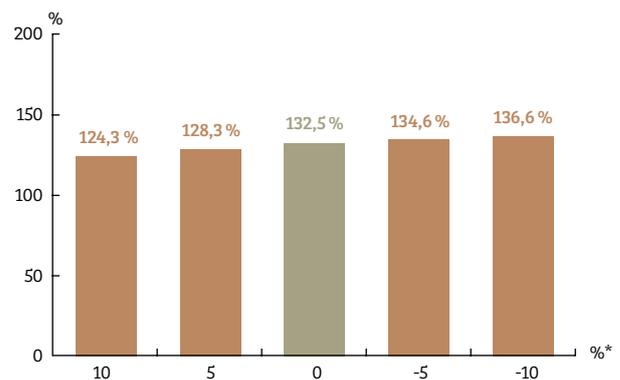
Verkaufsfaktor (Prognose*)



*Veränderung des Verkaufsfaktor in %

Sensitivitätsanalyse

Kosten der Value-Add-Maßnahmen (Prognose*)



*Veränderung der Kosten der Value-Add-Maßnahmen in %

(»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Dabei berücksichtigt der AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die wesentlichen Risiken des Fonds:

- Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab (Risiko aus sog. Blind Pool)
- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach (Risiko von Mietausfällen)
- Die Kosten der Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen weichen erheblich von den prognostizierten Kosten ab
- Nach Verkauf einer Immobilie ist eine Reinvestition nicht oder nur verzögert möglich
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile/illiquide Anlage: Für den Verkauf der Fondsanteile besteht kein liquider Markt

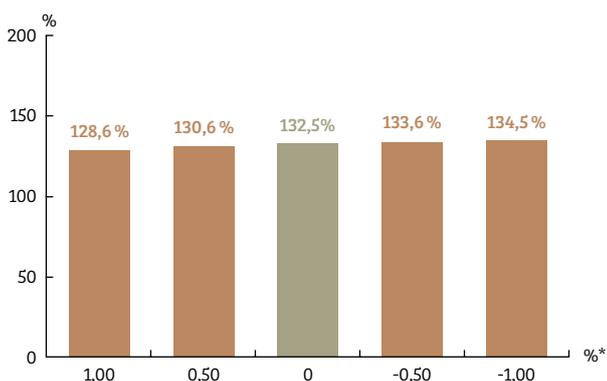
- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Risiko, dass der Gesamtmittelrückfluss und der durchschnittliche Überschuss p. a. deutlich geringer sind als die prognostizierten Werte
- Risiko, dass sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland nachhaltig negativ entwickelt und dadurch deutlich geringere Rückflüsse erzielt werden
- Vermietungsrisiko/Risiko steigender Leerstände in erworbenen Immobilien
- Totalverlustrisiko: Risiko, dass die Anleger ihre gesamte Einlage inkl. Ausgabeaufschlag verlieren

Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie unter Kapitel »13. Risiken« im Verkaufsprospekt.

* Hierbei handelt es sich um die prognostizierte Auszahlung bezogen auf das gesamte geplante Kommanditkapital in Höhe von 21.207 T€ über die Laufzeit der Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030. Die individuelle Auszahlung des einzelnen Anlegers ist aufgrund der Anfangsauszahlung abhängig vom Zeitpunkt der Einzahlung der Beteiligung inkl. Ausgabeaufschlag sowie der Beitritts- bzw. Einzahlungszeitpunkte der weiteren Anleger.

** Vergleichsweise kurze Laufzeit im Vergleich zu vermögensverwaltenden Immobilienfonds

Sensitivitätsanalyse Fremdkapitalzins (Prognose*)



* Veränderung des Fremdkapitalzins in Prozentpunkten

Hinweis: Zu den Annahmen der Prognoserechnung und der Sensitivitätsanalysen wird auf das Kapitel »11. Prognoserechnungen« im Verkaufsprospekt verwiesen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es können sich bei den Auszahlungen deutliche Abweichungen auch über die dargestellten Szenarien hinaus ergeben. Die dargestellten Rückflüsse beziehen sich auf das Kommanditkapital vor persönlichen Steuern des Anlegers.

Quellen- und Abbildungsverzeichnis.

18

- 1 | JLL Research: Investmentmarktüberblick Q2 2024. URL: www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 2 | Colliers: City Survey Q2 2024, Investment-markt. URL: <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 3 | ZIA: Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien. URL: www.zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-buroimmobilien (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 4 | JLL Pressemitteilung: Beschäftigte zieht es bundesweit vermehrt zurück ins Büro. URL: <https://www.jll.de/de/presse/Beschaeftigte-zieht-es-bundesweit-vermehrt-zurueck-ins-Buero> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 5 | Statista: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2023. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/71568/umfrage/online-umsatz-mitwaren-seit-2000> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 6 | Colliers: City Survey Q2 2024, Industrie und Logistikimmobilienmarkt leicht über Vorjahresniveau. URL: https://citysurvey.colliers.de/vermietungsmarkt/#Vermietungsmarkt_3.2 (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 7 | CBRE: Deutscher Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. URL: <https://news.cbre.de/deutscher-industrie--und-logistikimmobilienmarkt> (letzter Zugriff: 20.09.2024)

Abb. 1: Eigene Darstellung nach JLL Research: Investmentmarktüberblick Q2 2024 (letzter Zugriff: 20.09.2024)

Abb. 2: Eigene Darstellung nach: vdpResearch GmbH, Deutsche Bundesbank (letzter Zugriff: 08.10.2024)

Abb. 3: Eigene Darstellung nach: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (letzter Zugriff: 20.09.2024)

Abb. 4: Eigene Darstellung nach: HDE Handelsverband Deutschland, Umsatzentwicklung im Einzelhandel.
URL: <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/1022-konjunktur/11935-umsatzwachstum-setzt-sich-fort>
(letzter Zugriff: 20.09.2024)

Bildnachweise:

Titelseite: Halfpoint – stock.adobe.com; Seite 2: EdgeofReason – stock.adobe.com; Seite 11: Peeradontax – stock.adobe.com;
Seite 12 oben: bernardbodo – stock.adobe.com; Seite 12 unten: santima.studio – stock.adobe.com; Seite 13: DifferR – stock.adobe.com;
Seite 19: Smileus – stock.adobe.com

Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen und vorvertraglichen Informationen nach der Offenlegungsverordnung) und das Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIP-VO) maßgeblich. Diese Unterlagen und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sind kostenlos in deutscher Sprache unter <https://hh-asset.de/produkte/vc-value-add-plus> abrufbar. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie in dem Verkaufsprospekt beschrieben sind. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: Oktober 2024

Bestandsimmobilien entwickeln. Nachhaltig Werte schaffen.





Benötigen Sie weitere Informationen?
Nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf –
wir helfen Ihnen gerne weiter.

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

Telefon: +49 7071 3665 555
Telefax: +49 7071 3665 77
E-Mail: distribution@verifort-capital.de

Alle Informationen zu den Verifort Capital
Immobilienbeteiligungsgesellschaften sowie
Details zu den Beteiligungsmöglichkeiten
finden Sie auf unserer Webseite unter:

www.verifort-capital.de

