

## Début de la commercialisation : Verifort Capital lance un nouveau fonds FIA public dans le secteur de la santé

Le gestionnaire de fonds et d'actifs Verifort Capital, siégeant à Tübingen, lance son premier fonds d'investissement alternatif (AIF), qui investit dans de l'immobilier du secteur de la santé. Le fonds Verifort Capital HC1 investit dans de l'immobilier domestique dans le segment des maisons de retraite médicalisées, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des soins de jour et des soins ambulatoires.

Avec cette stratégie d'investissement, Verifort Capital oriente délibérément le fonds vers le marché prometteur des établissements de soins se trouvant actuellement en pleine croissance. « La part des personnes âgées dans notre société continue d'augmenter. L'une des raisons en est l'augmentation de l'espérance de vie », explique M. Frank M. Huber, le CEO de Verifort Capital. « En même temps, la génération des baby-boomers atteint progressivement un âge où de plus en plus d'entre eux dépendent d'un soutien et de soins dans leur vie quotidienne. Toutefois, tout le monde n'a pas de parents et de proches qui peuvent prendre en charge cette immense tâche de manière permanente. »

### **Manque de places dans les résidences médicalisées et les établissements médico-sociaux**

Par conséquent, la demande d'établissements et d'immeubles de soins infirmiers va fortement augmenter dans les années à venir. D'ici 2030, le nombre de personnes ayant besoin de soins infirmiers en Allemagne devrait augmenter d'environ 700 000 pour atteindre environ 4,1 millions, et d'ici 2050, il sera même supérieur à 5,3 millions. Actuellement, il existe environ 13 600 maisons de retraite médicalisées en Allemagne, avec environ 930 000 places d'accueil. Alors que leur taux d'occupation était déjà de 90,4 % en 2017, il est probable qu'il ait encore augmenté ces dernières années. D'ici 2030, il pourrait y avoir une pénurie d'environ 300 000 places d'accueil.

Compte tenu du retard accumulé important dans les travaux de rénovation de ces biens, le cabinet d'expertise-comptable Ernst & Young estime que le marché dans ce segment va se consolider et qu'environ une résidence médicalisée sur sept en Allemagne va disparaître du marché dans un avenir proche. Il faudrait donc construire jusqu'à 4 300 nouvelles maisons de retraite médicalisées au cours des dix prochaines années.

Il existe un besoin similaire dans le segment de l'assistance à l'autonomie à domicile. Le total actuel d'environ 6 200 établissements médicaux-sociaux en Allemagne avec un peu plus de 300 000 appartements ne couvre que 70 % de la demande au maximum, ce qui laisse entrevoir un potentiel de croissance supplémentaire dans le contexte d'une société vieillissante.

### **Placement à long terme pour les investisseurs privés sur le marché prometteur des soins infirmiers**

Verifort Capital dispose, au niveau de la gestion des entreprises et parmi ses partenaires, d'une longue expérience dans la gestion des établissements de santé. Par l'intermédiaire de sa société sœur Carestone, le plus grand développeur de projets pour des établissements de santé en Allemagne, la société a également un excellent accès aux nouveaux établissements et aux opérateurs dans ce secteur.

« Avec une participation minimale de 5 000 €, nous nous adressons avec Verifort Capital HC1 délibérément aux investisseurs privés », explique M. Rauno Gierig, le CSO de Verifort Capital. « Grâce à notre FIA public, ils auront un accès facile au marché de l'immobilier de santé attractif à long terme. »

Le volume du fonds Verifort Capital HC1 s'élèvera à environ 35 millions d'€. Il est prévu de financer environ 19 millions d'€ du volume par des prêts bancaires à long terme et les 16 millions d'€ restants par des capitaux propres des investisseurs. Verifort Capital lui-même participera au nouveau fonds avec 1 million d'€.

« Pour nous, le fonds n'est pas simplement une possibilité d'investissement comme tout autre placement », déclare M. Gierig. « En investissant dans le nouveau fonds, les investisseurs ne se contentent pas de sécuriser leur argent à long terme. Ils veulent également à ce que les établissements de santé puissent être construits et exploités. Dans le même temps, ils contribuent, à travers les générations, à ce que les personnes âgées en

# Communiqué de presse

Tübingen, le 23/11/2020



Allemagne puissent conserver leur liberté de vivre une vie autodéterminée jusqu'à un âge avancé et disposer d'un endroit où elles sont bien soignées et prises en charge. »

Le FIA public arrivera à échéance le 31 décembre 2031 en offrant une distribution trimestrielle pronostiquée de 4,75% avant impôt par an.

<b>Données clés sur Verifort Capital HC1</b>	
<b>Société de fonds</b>	Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Type de fonds d'investissement</b>	Fonds d'investissement alternatif public fermé
<b>Société de gestion de portefeuille (SGP)</b>	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 Munich
<b>Commanditaire enregistré en fiducie</b>	Verifort Capital I Trustee GmbH, Konrad-Adenauer-Strasse 15, 72072 Tübingen
<b>Participation de la société Verifort Capital Group GmbH</b>	1 000 000 €
<b>Immeubles du fonds</b>	Maisons de retraite médicalisées, établissements médico-sociaux, soins de jour et soins ambulatoires
<b>Volume du fonds (sans droits d'entrée)</b>	35 171 000 € (prévision)
<b>Capital en commandite (sans droits d'entrée)</b>	15 827 000 € (prévision)
<b>Participation minimale</b>	5 000 € avec droits d'entrée de 5 % en sus. Les montants doivent être divisibles par 1 000.
<b>Monnaie du fonds</b>	Euro
<b>Durée</b>	Jusqu'au 31 décembre 2031 (Possibilité de prolongation jusqu'à cinq ans)
<b>Distribution (avant impôt)</b>	4,75 % par an trimestriellement jusqu'en 2031 (prévision <sup>1</sup> )
<b>Rendement total (avant impôt)</b>	Scénario de base 2 : 149,9 % du capital en commandite (prévision <sup>1</sup> )
<b>Type de revenu</b>	Revenus fonciers
<b>Coûts<sup>3</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Droits d'entrée : 5 % du montant de souscription</li><li>• Coûts initiaux de la société de fonds : 9,36 % du capital en commandite (sans droits d'entrée)</li><li>• Frais courants du fonds : jusqu'à 2,72 % par an<sup>4</sup> de la valeur d'inventaire nette moyenne de l'année concernée. Rémunération liée à la performance s'élevant à 20 % du montant dépassant l'apport réalisé et les intérêts annuels moyens de 4,8 %.</li><li>• Frais de transaction : jusqu'à 1,75 % du prix de vente des immeubles, y compris la taxe sur la valeur ajoutée applicable</li></ul>
<b>Risques majeurs<sup>5</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perte économique totale du capital apporté par l'investisseur, droits d'entrée inclus</li><li>• Des distributions et des rendements totaux inférieurs aux prévisions</li><li>• Risques spécifiques aux biens immobiliers, p. ex. la solvabilité des locataires, l'évolution négative du marché, les risques de financement</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risques dus aux changements du cadre économique, fiscal et/ou juridique</li></ul>
<b>Notes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veuillez consulter le prospectus de vente, qui constitue le seul document contraignant, et les informations clés pour les investisseurs disponibles en langue allemande sur l'adresse suivante : <a href="http://www.verifort-capital.de">www.verifort-capital.de</a></li><li>• Veuillez noter que le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur / du client concerné et peut être soumis à des modifications futures de la législation fiscale.</li></ul>

<sup>1</sup> Les prévisions ne sont pas un indicateur fiable de la performance future. Des écarts peuvent se produire.

<sup>2</sup> D'autres scénarios sont présentés à la page 3 des informations clés pour l'investisseur (wAI – « wesentliche Anlegerinformationen » en allemand).

<sup>3</sup> Une présentation détaillée et complète des coûts assumés par le FIA avec des explications est disponible dans le chapitre « 16. Coûts » du prospectus de vente.

<sup>4</sup> Dans la période suivant l'achèvement de la phase de placement

<sup>5</sup> Une présentation détaillée des risques est fournie dans le chapitre « 14. Risques » du prospectus de vente.

## **Verifort Capital**

Le groupe d'entreprises Verifort Capital est une société d'investissement immobilière siégeant à Tübingen avec des succursales à Berlin, Düsseldorf, Offenbach et Francfort (Oder). Le gestionnaire de fonds et d'actifs est spécialisé dans le commerce et la gestion des immeubles à usage commercial. Grâce à sa stratégie d'investissement, Verifort Capital est synonyme de sérieux, transparence et valeur. Avec environ 18 000 investisseurs privés, le groupe constitue une des sociétés leaders gérant des fonds immobiliers fermés alternatifs (AIF) en Allemagne.

Par le biais de ses fonds, Verifort Capital investit principalement dans des biens immobiliers commerciaux disposant, en raison de situations particulières, de potentiels d'augmentation de valeur. Verifort Capital acquiert des immeubles de ce type, les restructure, puis les remet avec succès sur le marché. Des coopérations à long terme avec des partenaires renommés et une grande expérience dans la gestion des actifs comptent ici parmi les principaux facteurs de succès de l'entreprise.

## **Contact médias pour de plus amples informations**

Viktoria Hänsel/Henning Münster  
public imaging Finanz-PR und Vertriebs GmbH  
+49/ (0)40 401 999-155/156  
[verifort-capital@publicimaging.de](mailto:verifort-capital@publicimaging.de)