



FUCHSKAPITAL

Unabhängige Empfehlungen für den Value-Investor

Produktcheck

VERIFORT CAPITAL HC1



Sonderdruck für die
Verifort Capital Group GmbH

Produktcheck: Verifort Capital HC1

Geschlossener Immobilienfonds



Die Aktienkurse auf Rekordniveau, die Zinsen auf absehbare Zeit am Boden. Viele Banken berechnen für Guthaben inzwischen sogar negative Zinsen. Rentierliche Geldanlage wird zunehmend schwieriger.

Alternative Investmentfonds (AIF) können ein Ausweg aus dem Anlegerdilemma sein. Jedenfalls dann, wenn diese in einem wachstumsstarken Marktsegment tätig und darüber hinaus der Kalkulation eine realistische Rendite-Erwartung zugrunde liegt. Solche Chancen gibt es durchaus, z. B. im Gesundheits- und Pflegesektor.

Ein interessantes Angebot hat Verifort Capital im Gepäck. Der Tübinger Fonds- und Asset-Manager startet seinen ersten Alternativen Investmentfonds (AIF) der auf Immobilien im zukunftssicheren und wachstumsstarken Healthcare-Bereich fokussiert. Der Verifort Capital HC1 investiert in Inlandsimmobilien aus den Bereichen stationäre Pflege, betreutes Wohnen sowie Tages- und ambulante Pflege. Der AIF profitiert von einem stabilen Wachstumstrend. Denn die Zahl älterer Menschen und Pflegebedürftiger nimmt kontinuierlich zu.

Healthcare-Immobilien wie Senioren-Residenzen, Anlagen für betreutes Wohnen oder Immobilien für die Tagespflege sind vor diesem Hintergrund eine interessante Anlagemöglichkeit. Allein in Deutschland gibt es derzeit rund 13.600 Pflegeheime mit insgesamt rund 930.000 Pflegeplätzen. Diese sind nahezu vollständig ausgelastet (durchschnittliche Auslastung im Jahr 2017: 90,4%). Und bereits heute stehen rechnerisch immer weniger junge Familienangehörige zur Verfügung, die die Pflege ihrer Eltern in der gewohnten häuslichen Umgebung übernehmen könnten.

Neben der demografischen Entwicklung begünstigt der Trend zu Singlehaushalten und steigende berufliche Mobilität diese Entwicklung. Die Nachfrage nach voll- und teilstationären Pflegeleistungen wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Schätzungen zufolge werden bis zum Jahr 2030 mehr als 300.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Um diesen Bedarf zu decken,

müssten in den kommenden zehn Jahren bis zu 4.300 neue Pflegeimmobilien gebaut werden. Auch im Bereich des betreuten Wohnens besteht ein ähnlicher Bedarf. Die aktuell rund 6.200 Wohnanlagen in Deutschland decken den derzeitigen Bedarf höchstens zu 70% ab.

Der risikogemischte geschlossene Publikums-AIF Verifort Capital HC1 investiert mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar. Investitionsziele sind Pflegeeinrichtungen und -wohnanlagen, Immobilien für betreutes Wohnen oder Objekte der Tagespflege an verschiedenen Standorten in Deutschland. Bei der Auswahl der Objekte kann der Fondsmanager auf die eigene Expertise zurückgreifen, aber auch die Möglichkeiten des Schwesterunternehmens Carestone nutzen, einem der führenden Anbieter für Pflegeimmobilien in Deutschland mit langjähriger Markterfahrung. Mit den Betreibern der jeweiligen Immobilien werden langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens zehn bis 25 Jahren (zuzüglich Verlängerungsoption) geschlossen.

Insgesamt soll der AIF ein Fondsvolumen in Höhe von 35,171 Mio. Euro aufweisen. Bei einem Kommanditkapital (Anlegergelder) in Höhe von 15,827 Mio. Euro und einer Eigenbeteiligung der Verifort Capital in Höhe von einer Million Euro sollen also rund 19,344 Mio. Euro fremdfinanziert werden. Die Mindestbeteiligung am Verifort Capital HC1 beträgt anlegerfreundliche 5.000 Euro (zzgl. Agio). Die Ausgabekosten betragen 5% auf das gezeichnete Kommanditkapital. Der Fonds hat eine prognostizierte Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031. Eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu fünf Jahre ist möglich. Der Anlageprospekt sieht eine Ausschüttung vor Steuern (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) in Höhe von 4,75% p.a. bis 2031 vor. Diese soll jeweils vierteljährlich erfolgen.

► **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 auskömmliche Rendite anstreben.

i Verifort Capital HC1					
Produktcharakteristika	Prospektherausgabe: 01.10.2020	Stärken-Schwächen-Profil	+ Sachwert-Investment im zukunftsorientierten Markt von Pflegeimmobilien	FUCHS-Bewertung	Bewertungsfazit: Das Renditeziel des Verifort Capital HC1 erscheint mit Blick auf die aktuelle Marktlage konservativ geschätzt und erreichbar. Die Planung der Fondsiniciatoren sieht indexierte Mietverträge mit den Betreibern der jeweiligen Einrichtungen vor (Inflationsschutz). Risiken liegen in deutlichen Abweichungen der tatsächlichen Mieten, höher als prospektierter Aufwendungen für Instandhaltungen, höheren als prognostizierten Zinsen oder geringeren Verkaufserlösen.
	Platzierungsvolumen: 16,619 Mio. Euro (Kommanditkapital incl. Agio)		+ Risikomischung hinsichtlich der Standorte, Immobilientypen und Betreiber		
	Ausschüttungsart: ausschüttend – 4,75 % p.a. vierteljährliche Ausschüttung geplant		+ mind. 40 % Eigenkapital nach Platzierungsende		
	Geplante Anlagedauer: 31.12.2031		+ vierteljährliche Ertragsausschüttungen		
	Währung: Euro		- Blind-Pool-Risiko (Anlageobjekte derzeit in Planung, konkretes Bild nicht möglich)		
Anlagestrategie: Anlagestrategie: geschlossener Publikums-AIF	- während der Laufzeit kaum/kein Verkauf der Anteile möglich (kein Börsenhandel, etc.)				