



Plausibilitätsprüfung

für das Beteiligungsangebot

Verifort Capital HC1

zum 28. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

Verwendete Unterlagen	3
Allgemeine Daten der Vermögensanlage	3
Initiator	4
Konzeption	5
Investitionsobjekt	7
Ankaufsprozess	9
Kostenstruktur und Ergebnisverteilung	10
Zusammenfassung TKL-Fazit	12
Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)	14
Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung	14
Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)	17

Verwendete Unterlagen

Zur Erstellung der Plausibilitätsprüfung verwendete Unterlagen

Verkaufsprospekt vom 01.10.2020 Produktinformation vom Oktober 2020 Wesentliche Anlegerinformationen Prospektprüfungsbericht Informationen des Initiators
Die zugrundeliegenden Verträge wurden nicht von der TKL geprüft.

Allgemeine Daten der Vermögensanlage

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Gesellschaft	Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	S. 162 Verkaufsprospekt (VP)
Fondstyp	Real-Estate-Private-Equity-Direktinvestitionen-Fonds	-
Investitionsobjekt	Mittelbare und unmittelbare Investition in Pflegeimmobilien in Deutschland	S. 10 VP
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. geschlossene InvKG), AIF	S. 162 VP
Initiator	Verifort Capital Gruppe	S. 28 VP
Datum der Prospektaufstellung	1. Oktober 2020	S. 9 VP
Währung des Fonds	EUR	S. 12 VP
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000	S. 170 VP
Einzahlungstermine	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio nach Annahme	S. 170 VP
Geplantes Ende der Platzierung	zum 30. April 2022	S. 139 VP
Kommanditkapital ohne Agio	15.827.000 EUR	S. 51 VP
Agio in %	5,0%	S. 51 VP
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition)	35.963.000 EUR	S. 51 VP

Initiator

Initiator

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Name	Verifort Capital Gruppe	S. 28 VP
Anschrift	Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen	9 VP
Internet	www.verifort-capital.de	S. 28 VP
Gründung	19. Juni 2018	Handelsregister
Grundkapital	1.000.000 EUR	Handelsregister
Unternehmensgruppe	Activum SG	

Erfahrung

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Anzahl platzierter Fonds	12	Internetseite des Initiators
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.000,0	Internetseite des Initiators

davon:	Anzahl	Volumen in Mio. €	Ø in Mio. €	
Immobilien	0	0,0	-	Internetseite des Initiators
Private Equity	0	0,0	-	Internetseite des Initiators
REPE	12	1.000,0	83,3	Internetseite des Initiators


Anmerkungen: -

Performance bereits aufgelegter Fonds (alle Produktgruppen)*

Merkmal	Ausprägung			Seiten im Prospekt
	unter Plan	im Plan	über Plan	
Ausschüttung	-	-	-	Internetseite des Initiators
Tilgung	-	-	-	Internetseite des Initiators
Abgeschlossene Fonds	2			

Anmerkungen: * Angaben gemäß Internetseite des Initiators. Abweichungen von +/-5% wurden als 'im Plan' gewertet. Wenn noch keine Tilgungen prospektiert und geleistet wurden, sind die Ergebnisse als "im Plan" bewertet worden. Das gleiche Vorgehen wurde bei Ausschüttungen gewählt.
--

TKL-Fazit Initiator

<p>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.</p>	
---	---

Konzeption

Rechtliche Konzeption

Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. geschlossene InvKG), AIF		S. 162 VP
Der Anleger beteiligt sich als mittelbarer Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Somit handelt es sich bei der Anlage um eine unternehmerische Beteiligung. Damit verbunden ist das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Durch zu leistende Steuerzahlungen und/oder Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung kann auch weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein.			
Nachschusspflicht	ausgeschlossen	●	S. 170 VP
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH		S. 22 VP
Genehmigung seit	17. November 2014		S. 22 VP
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft		S. 30 VP
Treuhänderin	Verifort Capital I Trustee GmbH		S. 32 VP
Anlegerbeirat	Einrichtung eines Anlegerbeirats möglich	●	S. 157 VP
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2031		S. 188 VP
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich		S. 188 VP
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage		S. 14 VP

Steuerliche Konzeption

Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Steuerliche Konzeption	vermögensverwaltend		S. 13 VP
Betriebsstätte der Fondsgesellschaft	Deutschland		S. 162 VP
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		S. 13 VP
Steuergutachten	k.A.		-
Besonderheiten und Risiken der steuerlichen Konzeption	Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.		S. 88 f. VP

Konzeption - Fortsetzung

Wirtschaftliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000		S. 170 VP
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden	●	Angaben des Initiators
Nach Angaben des Initiators wurde das erste Objekt für den Fonds bereits erworben. Somit besteht kein Rückabwicklungsrisiko.			
Eigene Beteiligung des Initiators und des Fondsmanagements in % des Eigenkapitals	10,11%	●	S. 53 VP, Angaben des Initiators
Durch die Einbindung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die hohe Eigenbeteiligung des Initiators wird das Risiko von Interessenkonflikten verringert.			
Besonderheiten der wirtschaftlichen Konzeption			
Die Anleger beteiligen sich über die Fondsgesellschaft an Immobilien im Pflegebereich in Deutschland. Das Beteiligungsangebot weist den für Real-Estate-Private-Equity-Fonds typischen Blind-Pool-Charakter auf.			S. 10 VP
Anmerkungen: -			

Verkaufsprospekt

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Datum der Prospektaufstellung	1. Oktober 2020		S. 9 VP
Prospektprüfungsbericht IDW S 4	vorhanden	●	
Darstellung (Ist der Prospekt verständlich gestaltet?)	Die Darstellungen im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung sind für einen durchschnittlich verständigen und vorsichtigen Anleger verständlich gestaltet.	●	
Vollständigkeit (Sind alle für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben vollständig dargestellt?)	Die für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben sind vollständig dargestellt.	●	
Angemessenheit (Sind die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben angemessen?)	Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben nicht angemessen sind.	●	
Klarheit (Sind die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte im Verkaufsprospekt klar dargestellt?)	Die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte sind im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung klar dargestellt.	●	
Anmerkungen: -			

TKL-Fazit Fondskonzeption



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.	●
--	---

Investitionsobjekt


Diversifikation

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Investitionsobjekt	Mittelbare und unmittelbare Investition in Pflegeimmobilien in Deutschland	S. 10 VP
Angestrebte Arten der Zielobjekte	Immobilien im Pflegebereich	S. 37 VP
Angestrebte Regionen und Länder	Deutschland	S. 37 VP
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	mind. 3	S. 152 VP

Blind-Pool-Charakter


Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Stehen die Zielobjekte, in die investiert werden soll, bereits fest?	teilweise	 Angabe des Initiators
Konkretisierungsgrad	11% der Zielobjekte stehen fest; 89% der Zielobjekte sind in Verhandlung	Angabe des Initiators
<u>Beurteilung des Blind-Pool-Charakters der Vermögensanlage:</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.		 Angabe des Initiators

Zielobjekte




Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Sind Zielobjekte, in die investiert wird, bekannt?	teilweise	 Angabe des Initiators
Projektarten	100% Core-Immobilien	Angabe des Initiators
Immobilienarten	100% Immobilien im Pflegebereich	Angabe des Initiators
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> Ein Objekt wurde bereits erworben. Die Neubauimmobilie wird für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie Tagespflege genutzt und ist für 15 Jahre vermietet. Der Kaufpreis in Höhe von 3,26 Mio. EUR betrug das 19-fache der Jahresmieteinnahmen. Bei den weiteren Objekten aus der Projektpipeline handelt es sich um ebenfalls um Objekte im Pflegebereich.		Angabe des Initiators

Investitionsobjekt - Fortsetzung


Investitionsprozess

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden		S. 74 ff. VP
<u>Bei der Auswahl der Zielobjekte einzuhaltende Investitionskriterien</u>			
<ul style="list-style-type: none"> - Es werden mind. 90% des investierten Kapitals in Pflegeimmobilien und in gemischt genutzte Immobilien in Deutschland angelegt. - Bei gemischt genutzten Immobilien muss der Anteil der folgenden Nutzungsformen mind. 65% der Jahresnettokaltmiete betragen: (teil-)stationäre Pflegeeinrichtung, Betruetes Wohnen / Service-Wohnen / Pflegeapartments o.ä., Tagespflegeeinrichtung, ambulanter Pflegedienst. - Die Immobilien müssen bei Erwerb einen Verkehrswert von mind. 0,5 Mio. EUR und max. 15 Mio. EUR aufweisen. - Der Einkaufsfaktor sämtlicher Immobilien darf den Wert 22,5 nicht übersteigen. - Vor dem Erwerb wird für jede Investition eine Ankaufsbewertung von einem externen Bewerter durchgeführt. 			S. 75, 151 ff. VP

Investitionsprozess - Fortsetzung


Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein		S. 150 ff. VP
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse sowie laufend über Newsletter und die Internetseite des Initiators		S. 128 VP, Angaben des Initiators
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u>			
<p>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.</p>			-

TKL-Fazit Investitionsobjekt



<p>Der Fonds investiert in Immobilien im Pflegebereich in Deutschland. 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.</p> <p>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.</p>	
---	---

Ankaufsprozess


Management der Vermögensanlage

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Fondsmanagement	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH Unternehmen der Verifort Capital Gruppe	S. 126 f. VP
<u>Angaben zum Fondsmanagement:</u> Das Management der Fondsgesellschaft obliegt der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wesentliche Aufgaben im Rahmen des Ankaufsprozesses und des Asset Managements wurden an Unternehmen der Verifort Capital Gruppe ausgelagert. Die Verifort Capital Group GmbH ist u.a. für die Due Dilligence bei Transaktionen und sowie das Property Management zuständig. Die Verifort Capital Asset Management GmbH verantwortet die Obejktübernahme, Analyse und Strategieentwicklung, die Bewirtschaftung der Objekte und das Reporting. Zur Verifort Capital Gruppe siehe auch den Abschnitt "Initiator".		 S. 126 f. VP

Auswahl der Projekte

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja	
Namentlich genannte externe Partner	Carestone GmbH Beirat	
<u>Angaben zu den externen Partnern:</u> Das Fondsmanagement kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang des Schwesterunternehmens Carestone GmbH zurückgreifen. Die Carestone GmbH ist einer der führenden Entwickler und Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland. In seiner über 20jährigen Unternehmensgeschichte hat das Unternehmen mehr als 15.400 Einheiten mit einem realisierten Volumen von 2,23 Mrd. EUR platziert. Die gesicherte Projektpipeline beläuft sich auf ein Voluemn von 1,2 Mrd. EUR. Verifort Capital wird durch einen dreiköpfigen Beirat mit einer langjährigen Immobilien- und Fondsexpertise unterstützt. Die aktuellen Beiratsmitglieder sind die Herren Mario Liebermann (Vorsitzender), Eric Romba und Markus Gotzi.		 S. 6 Produktinformation (PI), Angaben des Initiators, Internet-Recherche

TKL-Fazit Ankaufsprozess


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 Obejktübernahme, 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. Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.	
--	---

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung


Volumen der Vermögensanlage

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Fondsvolumen ohne Agio in TEUR	35.171	-		S. 51 VP
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,00%	-		S. 51 VP
Fondsvolumen inkl. Agio in TEUR	35.963	-		S. 51 VP
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	15.827	-		S. 51 VP
Fremdkapital in TEUR	19.344	-		S. 51 VP
Anmerkungen: -				


Investition und Kosten

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Investitionen</u>				
Investitionsgrad ohne Liquiditätsreserve in %	90,07%	-		S. 51 VP
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	90,65%	90,31%	Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist durchschnittlich.	 S. 51 VP
Liquiditätsreserve	0,58%	-		S. 51 VP


Fondskosten in der Investitionsphase

Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Kommanditkapitals ohne Agio	9,35%	-		S. 51 VP
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Kommanditkapitals inkl. Agio	13,67%	15,68%	Die Kosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich.	 TKL-Berechnung

Fondskosten in der Betriebsphase p.a. (ohne gewinnabhängige Komponenten)

Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwerts	max. 2,27%	-	Eine aussagekräftige Benchmark, die sich auf Nettoinventarwerte bezieht, liegt nicht vor. Die Kosten in der Betriebsphase dürften jedoch marktüblich sein.	 S. 102 VP
Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr können maximal 2,27% p.a. des Nettoinventarwertes des AIF betragen.				

Managementgebühren bei Ankauf und Veräußerung von Immobilienprojekten


Transaktionskosten in % des anteiligen Verkaufspreises von Immobilienprojekten	1,75%	0,92%	Zusätzlich fallen Transaktionskosten für die Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses in Höhe von max. 1,75% des anteiligen Immobilienverkaufspreises an.	 S. 105 VP
Anmerkungen: -				

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung - Fortsetzung


Ergebnisverteilung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	4,80%	-		S. 106 VP
Ergebnisbeteiligung der Anleger	80,00%	-		S. 106 VP
Ergebnisbeteiligung des Fondsmanagements	20,00%	-		S. 106 VP

Modell der Ergebnisverteilung

Zunächst erhalten die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,80% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt. Anschließend hat die KVG Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 20% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.		S. 106 VP
--	---	-----------

TKL-Fazit - Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

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. Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.	
---	---

Zusammenfassung TKL-Fazit

TKL-Fazit Initiator

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.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Konzeption

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.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Investitionsobjekt

Der Fonds investiert in Immobilien im Pflegebereich in Deutschland. 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. 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.



Anmerkungen: _____

Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Ankaufsprozess

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.

Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

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.

Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.



Anmerkungen: _____

Unternehmen _____
 Ort, Datum _____ Unterschrift _____

Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)

Wertpapierdienstleistungsunternehmen sind gem. § 63 und 64 WpHG verpflichtet, geschlossene Publikums-AIFs einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Zu einer Plausibilitätsprüfung sind auch gewerbliche Finanzanlagenvermittler gem. § 34 f Gewerbeordnung (GewO) verpflichtet, wenn sie eine Anlageberatung gem. § 16 Abs. 1 FinVermV durchführen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wird ein Produkt oder allgemein ein Ergebnis überschlägig daraufhin überprüft, ob es überhaupt nachvollziehbar ist. Das Ziel bei der Plausibilitätsprüfung liegt darin, vorhandene offensichtliche Unstimmigkeiten zu identifizieren. Die Plausibilitätsprüfung muss nachvollziehbar sein und transparent dargestellt werden. Die Prüfungskategorien müssen verständlich und adäquat sein. Der Prüfprozess muss entsprechend dokumentiert werden. Die Plausibilitätsprüfung von TKL erfüllt diese Anforderungen.

Die Plausibilitätsprüfung der TKL Analysen GmbH soll Anlageberater bei der Erfüllung ihrer Verhaltensregeln gem. § 63 und 64 WpHG unterstützen.

Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung

Prüfungsgrundlage

Wesentliche Grundlage für die Plausibilitätsprüfung sind die Informationen aus dem Emissionsprospekt des Initiators. TKL Analysen zieht darüber hinaus weitere Informationsquellen zur Analyse heran. In der Regel nimmt TKL Analysen keine Ortsbesichtigung der Investitionsobjekte vor.

Spezifische Grundsätze der Prüfungssystematik

Der geschlossene Fonds stellt eine komplexe Konstruktion dar, durch die in ein spezifisches Objekt investiert wird. Eine aussagekräftige Analyse muss die richtige Balance zwischen einer einheitlichen Vorgehensweise und der Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Investitionsobjekts finden. Die TKL Analysen vergleicht ausschließlich geschlossene Fonds mit ähnlichen Investitionsobjekten untereinander (Schiffsfonds mit Schiffsfonds, Immobilienfonds mit Immobilienfonds, Real-Estate-Private-Equity (REPE)-Direktinvestitionen-Fonds mit Real-Estate-Private-Equity (REPE)-Direktinvestitionen-Fonds usw.). Innerhalb der Produktgruppe muss die einheitliche Vorgehensweise stets gewährleistet sein.

Die von der TKL Analysen aufgestellten Schlussfolgerungen erfolgen stets aus der Sicht eines typisierten, risikoscheuen Anlegers. Individuelle Steuereffekte finden somit keine Berücksichtigung. Ein risikoscheuer Anleger bevorzugt bei zwei vergleichbaren Investitionsmöglichkeiten mit der gleichen Ertragsprognose die Anlage mit dem geringeren Risiko. Im Rahmen der Beurteilung werden somit Fondsmerkmale, die bei gleichbleibender Ertragsprognose die Risiken und Chancen für den Anleger erhöhen, negativ bewertet.

Finanzkennzahlen

Da sich bei Real-Estate-Private-Equity(REPE)-Direktinvestitionen-Fonds auf Grund des spezifischen Investitionsobjekts keine aussagekräftige Prognoserechnung über die gesamte Laufzeit aufstellen lässt, können auch keine aussagekräftigen dynamischen Finanzkennzahlen berechnet werden. Anhand der Finanzdaten aus dem Verkaufsprospekt werden deshalb lediglich statische Investitions- und Kostenkennzahlen ermittelt sowie die vorgesehene Ergebnisverteilung dargestellt. Die Bedeutung und Berechnung einzelner Kennzahlen ist im finanzmathematischen Anhang erläutert.

Prüfungskategorien

Initiator

Wenn man annimmt, dass ein Initiator, der in der Vergangenheit gute Ergebnisse erzielt hat, dies auch in Zukunft erreichen wird, kann die Güte des Initiators anhand der Ergebnisse aus der Leistungsbilanz bewertet werden. Zusätzlich sollten auch andere Eigenschaften wie z.B. die Erfahrung (Gründungsjahr, Anzahl emittierter Fonds, Anzahl abgeschlossener Fonds) und die Informationspolitik des Initiators Berücksichtigung finden. Der Erfolg von REPE-Direktinvestitionen-Fonds ist während der Laufzeit der Fonds schwer zu beurteilen, da er durch den Exit aus den Beteiligungen nach mehreren Jahren maßgeblich bestimmt wird. Da die Produktgruppe der REPE-Direktinvestitionen-Fonds noch relativ jung ist, kann in der Regel noch kein Initiator eine entsprechende Erfolgsgeschichte (Track Record) aufweisen. Bei der Beurteilung der Initiatoren spielen daher die bisherige Erfahrung und das Gesamtvolumen der in Real-Estate-Private-Equity getätigten Investitionen die wichtigste Rolle.

Konzeption

TKL Analysen prüft, ob die gängigen Normen bei der Konzeption eingehalten werden, wie z.B. Gutachten, Garantien u.a. Wenn Normen nicht eingehalten sind, ist dies negativ anzumerken. Positiv hervorzuheben ist, wenn neben den üblichen Standards zusätzliche anlegerfreundliche konzeptionelle Merkmale vorhanden sind.

Investitionsobjekt

Die Vermögensanlage investiert in Zielobjekte. Meistens sind sie zum Zeitpunkt der Analyseerstellung nicht bekannt. Somit handelt es sich bei REPE-Direktinvestitionen-Vermögensanlagen in aller Regel um Blind Pools. Bei der Beurteilung des Investitionsobjekts spielen die geplante Diversifikation und die Ausprägtheit des Blind-Pool-Charakters eine wichtige Rolle. TKL Analysen geht von vier Abstufungen des Blind-Pool-Charakters aus:

Sehr ausgeprägt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen noch nicht fest. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Ausgeprägt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen teilweise fest. Es bestehen somit Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Eingeschränkt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen größtenteils fest. Es bestehen somit Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Sehr eingeschränkt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen bereits fest.

Die wichtigste Rolle bei der Beurteilung des Investitionsobjektes spielt jedoch die Qualität, der Konkretisierungsgrad und die Verbindlichkeit der Investitionskriterien sowie die Qualität und Erfahrung der Projektentwicklungsgesellschaft. Die Beurteilung für das Investitionsobjekt fällt insgesamt umso besser aus, je besser die Qualität des Investitionsprozesses beurteilt werden kann und entsprechend ist.

Ankaufsprozess

In dieser Kategorie spielen die Qualität, die Projektentwicklungserfahrung und das Immobilien-Know-how des Fondsmanagement die wichtigste Rolle, die sich bestenfalls in einem Track Record widerspiegeln. Wenn auch eine vom Initiator unabhängige Gesellschaft für das Fondsmanagement verantwortlich ist und darüber hinaus renommierte externe Partner im Ankaufsprozess eingebunden sind, wirkt sich das positiv auf die Beurteilung aus.




Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

Wichtig für die Beurteilung dieser Kategorie ist der Vergleich der berechneten Investitions- und Kostenkennzahlen sowie der vorgesehenen Ergebnisverteilung (Hurdle Rate, Ergebnisbeteiligungen der Kommanditisten und des Management) mit den entsprechenden Marktdurchschnitten.

Wenn im Rahmen der Prüfung von einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Ausprägung einer Kennzahl die Rede ist, bezieht sich dies stets auf den Branchendurchschnitt.

Beurteilung

Die Beurteilung der einzelnen Merkmale der Vermögensanlage, Kennzahlen oder der gesamten Prüfungskategorie wird farblich signalisiert. Die Aussage dabei ist differenziert zu betrachten. Bei Merkmalen kennzeichnet die Farbe, ob das Merkmal positiv (risikosenkend), neutral oder negativ (risikoerhöhend) ausgeprägt ist. Bei Kennzahlen zeigt die Farbe, wie sich die Kennzahl gegenüber der Benchmark verhält. Wichtig ist dabei das Gesamtbild in der Prüfungskategorie. Diese kann z.B. als plausibel mit „grün“ beurteilt werden, auch wenn einzelne Merkmale und/oder Kennzahlen „rot“ gekennzeichnet sind.

-  positives Merkmal, entspricht der Benchmark oder positive Abweichung von der Benchmark, plausibel
-  neutrales Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um weniger als 30%, noch plausibel
-  negatives Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um mehr als 30%, nicht plausibel

Hinweise zum Finanzanalysten gem § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

TKL Analysen selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen.

I. Allgemeines

1) Die Analysen der TKL Analysen GmbH (nachfolgend „TKL“ genannt) werden in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften nach dem Wertpapierhandelsgesetz und der Finanzanalyseverordnung erstellt und dienen nur zu Informationszwecken. Die Analysen enthalten keine direkten Empfehlungen (wie z.B. Kaufen oder Verkaufen) sondern vielmehr eine Bewertung der untersuchten Finanzinstrumente in Form von geschlossenen Fonds. TKL ist ein Unternehmen, dessen Haupttätigkeit in der Erstellung von Finanzanalysen besteht.

2) Die vorliegende Analyse stellt weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages noch eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Kommanditanteils, Wertpapiers o.ä. dar, noch bildet diese Analyse oder deren Inhalt die Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Diese Analyse dient ebenfalls nicht der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses. Der Nutzer dieser Analyse ist sich daher darüber im Klaren, dass durch die Verwendung der Analyse keinerlei Vertragsverhältnis, insbesondere kein Beratungs- oder Auskunftsvertrag, mit TKL zustande kommt oder angebahnt wird. Dies gilt insbesondere für die Weitergabe der Finanzanalyse an Dritte. TKL selbst gibt keine Finanzanalyse von Dritten weiter.

3) Die Analysen enthalten nicht alle vollständigen Angaben zu den Finanzinstrumenten. Die Analysen stellen somit insbesondere keinen Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagegesetzes dar.

4) Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt. Nutzer sind bei der Beratung Dritter, zu der diese Analyse herangezogen wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

II. Angaben über Ersteller und Verantwortliche

Verantwortliches Unternehmen:

TKL Analysen GmbH
Hohenzollernring 111
22763 Hamburg

Verantwortliche Personen:

Prof. Dr. Mihail Topalov, Dipl.-Kfm.
Externer Kontrolleur

III. Methodik und Vorgehensweise

1) TKL erstellt ihre Analysen nach streng systematischen und klar definierten Kriterien. Dadurch werden individuelle Ermessensspielräume minimiert, so dass unterschiedliche Personen in demselben Fall unabhängig voneinander dieselben, nachvollziehbaren Rating-Ergebnisse erzielen würden. Die Analysesystematik und die methodische Vorgehensweise der TKL finden sich im Anhang jeder Analyse.

2) Grundsätzlich erfolgen die Analysen der TKL stichtagsbezogen. Da die Platzierungsdauer von geschlossenen Fonds über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann, können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des analysierten Fonds geändert haben. Jede Analyse ist mit dem Datum der Erstellung versehen und das Analyseergebnis bezieht sich ausschließlich auf den Stichtag der Analyseerstellung. Es liegt allein im Ermessen der TKL, eine Aktualisierung der Analyse vorzunehmen. Sofern dies erfolgt, wird die Analyse als Update gekennzeichnet und mit dem neuen Datum des Analysestichtags versehen.

3) TKL wird in jeder Finanzanalyse gegebenenfalls auf den Zeitpunkt eigener Finanzanalysen aus den der Veröffentlichung vorausgegangenem zwölf Monaten, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen und eine abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten, gesondert hinweisen.

4) Die Analysen werden vor der Veröffentlichung der jeweiligen Anbieterin vorgelegt. Innerhalb eines angemessenen Zeitraums hat die Anbieterin die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. TKL prüft die von der Anbieterin vorgebrachten Argumente und Informationen und arbeitet diese gegebenenfalls in die Analyse ein.

5) Die in den Analysen enthaltenen Werturteile sind ausschließlich diejenigen der TKL. Werturteile und Interpretationen Dritter werden kenntlich gemacht. Den Analysen liegen Erwartungen über Ergebnisse in der Zukunft zugrunde. TKL übernimmt daher keine Gewähr dafür, dass diese Ergebnisse oder ähnliche Ergebnisse in der Zukunft auch tatsächlich eintreten. Außerdem können Auswertungen und Aussagen auf Vergangenheitsergebnissen basieren. TKL übernimmt deshalb ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die Vergangenheitsergebnisse Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zulassen. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

IV. Wesentliche Informationsquellen

- Emissionsprospekt
- Wertgutachten
- Sonstige Gutachten
- Externe Marktberichte
- Zusätzliche Detailinformationen seitens der Anbieterin
- Aktuelle Leistungsbilanz der Anbieterin

In der Finanzanalyse wird angegeben, ob die Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen geschöpft worden sind und ob der Emittent aktiv Informationen geliefert hat.

V. Zuverlässigkeit der Informationsquellen

TKL hat die Informationen, auf die sich die Analyse stützt, aus Quellen übernommen, die sie als zuverlässig einschätzt. Die Zuverlässigkeit ist vor deren Verwendung – soweit als mit vertretbarem Aufwand möglich – sichergestellt worden. Auf etwaige Zweifel wird hingewiesen. TKL übernimmt aber keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Daten in dieser Analyse. TKL weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass falsche Angaben das Ergebnis der Analyse verfälschen können. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

VI. Interessenskonflikte

TKL erstellt seine Finanzanalysen unvoreingenommen. Aus bestehenden geschäftlichen Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL können grundsätzlich Interessenskonflikte entstehen. Anbieterunternehmen können mit TKL Lizenzverträge abschließen. Weiterhin können sie ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht der Analysen erwerben. Allerdings beeinflussen geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL nicht das Ergebnis des Ratings. Keinem Emittenten wird als etwaige Gegenleistung eine günstige Empfehlung versprochen.

Mögliche geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin des analysierten Fonds und TKL:

- Die Anbieterin hat keinen Lizenzvertrag mit TKL abgeschlossen.
- Die Anbieterin hat ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht an der Analyse erworben.
- Es bestehen keine Beteiligungen der TKL an der Anbieterin sowie an direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen.
- Es bestehen keine Beteiligungen der Anbieterin sowie direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen an TKL.
- Die Mitarbeiter und die Geschäftsführung der TKL sind am analysierten Fonds oder an der Anbieterin nicht beteiligt.
- TKL und mit ihr verbundene Gesellschaften erzielen keine Einnahmen aus dem Vertrieb von Kapitalanlagen.
- TKL erhält keine erfolgsabhängigen Vergütungen, die in einem Zusammenhang mit Platzierungserfolgen stehen.
- TKL hat keine sonstigen bedeutenden finanziellen Interessen in Bezug auf die Emittenten der analysierten Finanzinstrumente.

VII. Organisation zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Um die Interessenkonflikte zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen, lässt TKL ihren Plausibilitätsprüfungsprozess durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen und nach dem IDW PS 951 Typ 2 zertifizieren lassen.

VIII. Haftungsausschluss und Freistellung

1) Gegenüber Nutzern dieser Analyse, die Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind, haftet TKL, außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Für den Ersatz mittelbarer Schäden, insbesondere für entgangenen Gewinn, besteht keine Haftung, es sei denn, der Ersatzanspruch beruht auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten von TKL. Die Haftung von TKL ist zudem auf die bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden begrenzt. Bei der Verletzung

2) Gegenüber Unternehmen im Sinne von § 14 des Bürgerlichen Gesetzbuches und juristischen Personen des öffentlichen Rechts haftet TKL neben den vorstehend genannten Haftungsbestimmungen nur für bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden, jedoch nicht über einen Betrag von € 10.000,- pro Schadensfall hinaus.