Verifort Capital

Fonds immobiliers : Sérieux. Transparence. Valeur.

Verifort Capital – la nouvelle force.

Il y a-t-il un retour des fonds immobiliers ? En quoi Verifort Capital est-il différent ?
Les fonds immobiliers connaissent une renaissance, parce qu'ils allient des propriétés multiples, telles que de bonnes perspectives de rendement, une grande fiabilité, et une évolution de valeur durable. Actuellement, plus de 18.000 investisseurs nous font confiance. Notre équipe est composée de spécialistes de l'immobilier avérés, disposant de nombreuses années d'expérience dans la gestion de fonds. Nous voyons Verifort Capital comme une plateforme d'investissement permettant aux petits investisseurs d'accéder au marché professionnel de l'immobilier.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement ?
Il est important que les investisseurs puissent comprendre où et dans quel segment ils placent leur argent – s'il s'agit par exemple d'immeubles commerciaux ou de biens immobiliers spéciaux. Nous tenons à ce que nos clients sachent ce qui se passe au sein d'un fonds, quelle en est l'orientation, les catégories d'actifs objets des investissements, et pourquoi Verifort Capital prend certaines décisions. C'est dans cette optique également que nous donnons des évaluations des risques et des prévisions de rendement sérieuses. Cette transparence est importante, car elle est facteur de confiance, de sécurité, et de fiabilité.

Quelle est la gamme de biens immobiliers sur laquelle se concentre Verifort Capital ?
Actuellement, nous nous concentrons sur des immeubles commerciaux classiques. Mais nous prenons également en considération ce que l'on appelle des biens immobiliers spéciaux, tels que des hôtels ou des maisons de retraite. Viennent s'y ajouter des investissements qui, en raison de constellations particulières, offrent de bonnes perspectives de croissance – par exemple les aires industrielles et commerciales sous-évaluées. Ne perdant pas de vue le contexte des taux d'intérêts et les rendements à attendre, nous n'envisageons pas à ce jour le négoce de biens immobiliers résidentiels. Toutefois bien entendu, ceci peut changer selon la situation sur le marché et le produit financier.

Quel sera le positionnement de Verifort Capital à l'avenir ?
Nous évoluons dans deux univers différents, que nous concilions au profit de nos clients : le monde de l'immobilier, et le monde du placement. Nous sommes d'une part un gestionnaire d'actifs d'un professionnalisme au plus haut niveau, qui sait parfaitement comment développer chaque site et où s'ouvrent de nouvelles possibilités de valorisation. En même temps, nous agissons en tant que gestionnaire de fonds, négociant activement sur la base de la stratégie respectivement fixée pour le fonds. Parce que nous nous voyons comme partenaire de nos clients, nous engageant au quotidien pour le développement de la valeur de leurs investissements.

Frank M. HUBER, CEO

Nous vivons l'immobilier.

« Nous misons sur des biens immobiliers prometteurs de croissance en raison de constellations particulières, et les remettons avec succès sur le marché. Ceci permet d'assurer de bonnes perspectives de rendement. »

Frank M. HUBER, CEO

L'équipe de direction de Verifort Capital : Thomas HEIDELBERGER (COO), Frank M. HUBER (CEO), Rauno GIERIG (CSO)

Le Groupe Verifort Capital est une entreprise immobilière et mixte internationale dont le siège social principal est situé à Tübingen. Gestionnaires de fonds et d'actifs, nous nous sommes spécialisés dans l'achat et la vente d'immeubles commerciaux. Grâce à notre démarche d'investissement, nous sommes synonymes de sérieux, de transparence et de valeur durable.

Au cours des dernières années, plus de 18.000 investisseurs ont souscrit à nos fonds de placement immobiliers. Actuellement, Verifort Capital gère par l'intermédiaire de ses 12 fonds quelques 800 millions d'euros d'actifs sous gestion. Le portefeuille comprend près de 125 immeubles, principalement de bureaux et de commerce de détail, situés dans des sites de catégorie B, aux rendements élevés, de villes et petites villes allemandes.

Par l'intermédiaire de nos fonds, nous investissons principalement dans des biens immobiliers sous-évalués en raison de situations particulières. Verifort Capital acquiert ces immeubles commerciaux, les revitalise et les remet avec succès sur le marché. Par ces opérations, facteurs d'augmentation de valeur, nous dégageons ainsi, outre les revenus locatifs classiques, une source de revenus attrayante, dont les fonds de nos investisseurs profitent directement.

La transparence facteur de confiance et de sécurité.

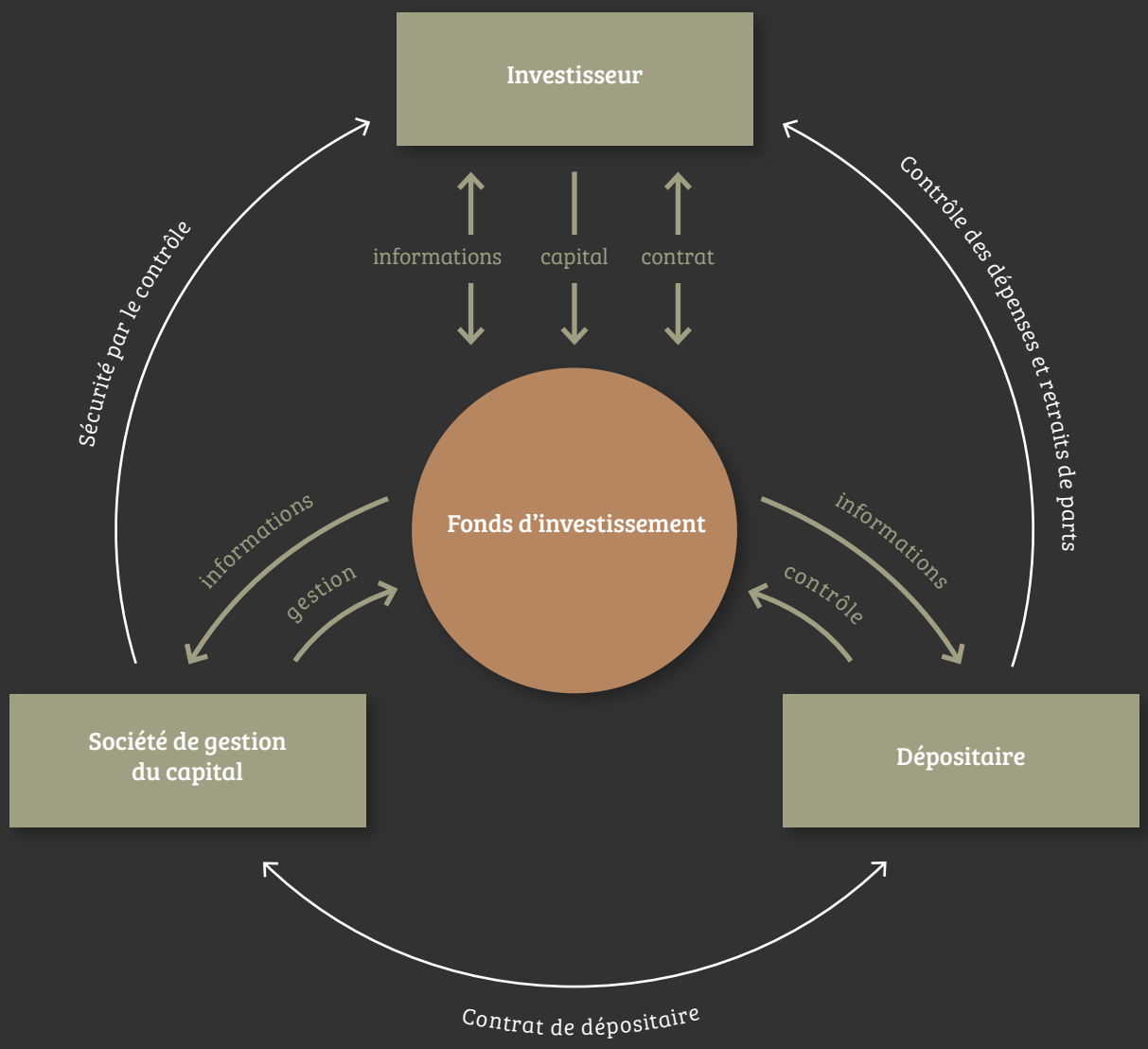
Placer le capital d'autrui implique de répondre à des exigences particulièrement sévères en matière de transparence. Nous, chez Verifort Capital, relevons volontiers cet enjeu. En effet, la confiance de nos investisseurs est le fondement économique de notre activité. C'est pourquoi un dialogue régulier est impératif dans notre travail au quotidien. Notre communication repose sur des informations compréhensibles, actuelles et détaillées. Ainsi, au-delà des obligations de publicité et de rapports qui sont les nôtres, nous envoyons régulièrement des lettres d'information et des mises à jour. Pour vous en tant qu'investisseur, il est ainsi facile de surveiller en permanence la situation actuelle de vos investissements.

« La confiance de nos investisseurs est le fondement même de notre activité. Notre communication est ouverte et transparente, afin que nos investisseurs puissent s'informer très simplement de l'évolution de leur fonds. »

Frank M. HUBER, CEO

Les fonds immobiliers de Verifort Capital satisfont à toutes les exigences du Code allemand sur les investissements en capitaux [Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), du 22 juillet 2013]. Ainsi par exemple, le dépositaire, agréé par l'Autorité fédérale allemande de supervision financière [Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)], contrôle l'utilisation et l'affectation des ressources et des revenus des fonds. De plus, nous travaillons en coopération avec des experts assermentés indépendants et agréés par la BaFin, qui déterminent la valeur vénale des biens immobiliers des fonds.

Interaction entre la société de gestion
du portefeuille et le dépositaire



Constitution d'un patrimoine par des fonds immobiliers.

L'immobilier est considéré comme un secteur refuge et un élément stabilisant dans tout dépôt d'investissement. En Allemagne, de nombreuses fortunes, petites et grandes, sont nées de l'immobilier. La raison en est également que le marché immobilier allemand est l'un des plus attrayants de toute l'Europe et connaît les prix les plus stables.

Gestionnaires de fonds et d'actifs modernes, nous, chez Verifort Capital, nous nous concentrons sur des produits d'investissement en capitaux basés sur l'immobilier, qui nous permettent d'apporter notre soutien à nos investisseurs dans la conception de leurs objectifs d'investissement personnels. Notre offre est centrée sur nos fonds immobiliers, par l'intermédiaire desquels nous investissons exclusivement dans des immeubles et quartiers de qualité en Allemagne.

Par rapport à d'autres formes de placement, nos produits d'investissement en capitaux présentent un avantage décisif : ils permettent aux investisseurs d'accéder aisément au marché professionnel de l'immobilier, même avec des montants relativement réduits. Notre principe fondamental est on ne peut plus simple, et sa réussite est probante : nous achetons et vendons des biens immobiliers.

Après un examen et une évaluation intenses par nos experts, les immeubles sont dans un premier temps achetés par nos fonds. Notre service de gestion des actifs revitalise ces biens, par exemple par la commercialisation de surfaces sur tout le territoire de l'Allemagne. Après une durée de possession relativement courte – et non, comme c'est habituellement le cas, de 10 ou 20 ans –, les immeubles sont revendus, dans un contexte de marché favorable, avec une valorisation. Ainsi, nos investisseurs profitent dans ce modèle, au contraire des investissements immobiliers traditionnels, d'intervalles d'opérations nettement plus courts.

Cette démarche de Verifort Capital dans le domaine des opérations immobilières est facteur de succès depuis plus de 15 ans. Ceci est le fait d'une équipe excellente, composée de gestionnaires de fonds et d'actifs disposant de décennies d'expérience dans le secteur bancaire, la gestion immobilière, les ventes et la gestion de fonds. Nul doute : votre capital est chez nous en bonnes mains.

« Nous travaillons chaque jour pour développer durablement nos fonds immobiliers et créer ainsi de la valeur. »

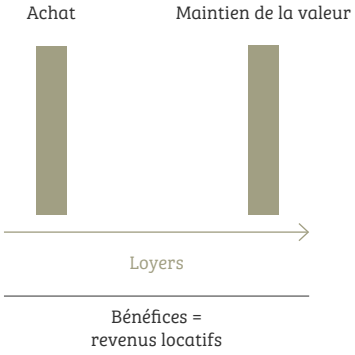
Thomas HEIDELBERGER, COO

Potentiels de rendements d'opérations immobilières

La voie classique pour obtenir des rendements à partir d'un bien immobilier est bien connue aujourd'hui de la plupart des investisseurs : pour simplifier, on peut dire qu'il s'agit d'acquérir un immeuble, les produits résultant principalement de locations. Verifort Capital part de cette démarche, et s'est spécialisé de plus dans le commerce d'immeubles en Allemagne. Grâce à la densité de notre réseau de spécialistes et de partenaires sur tout le territoire allemand, nous trouvons en permanence des immeubles prometteurs, de par des constellations spécifiques, de potentiels de croissance favorables – par exemple des immeubles sous gestion bancaire ou dans d'autres situations particulières. Verifort Capital se concentre pour l'essentiel sur deux modèles de rendement différents, avec des stratégies d'investissement différentes correspondantes.

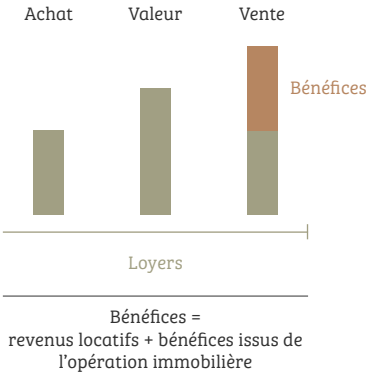
La gestion des actifs : détenir et gérer

Dans cette variante, un immeuble est acheté et le rendement est réalisé par la voie de revenus locatifs à long terme. Ce faisant, le maintien et l'augmentation de la valeur sont des objectifs premiers. Par notre gestion des actifs, nous avons optimisé et perfectionné cette stratégie classique.



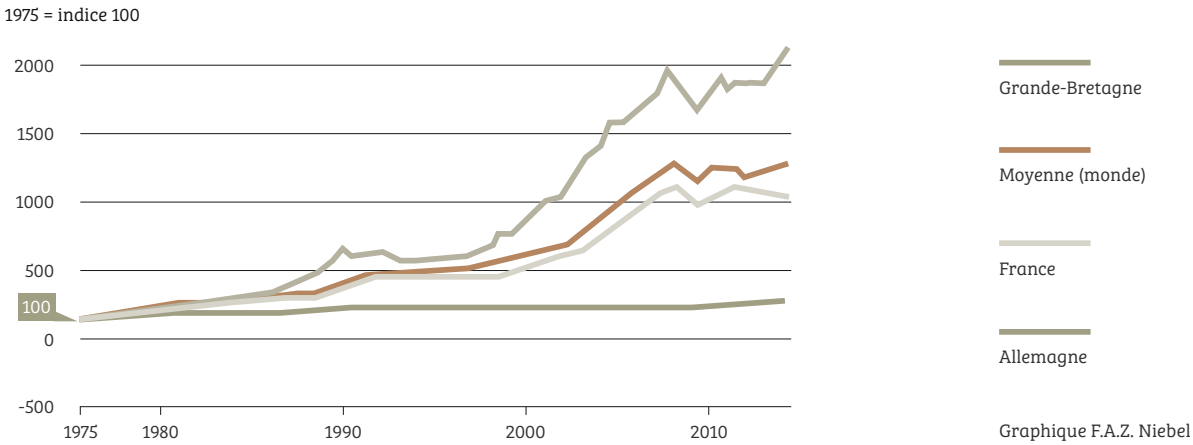
Les opérations immobilières : acheter et vendre

Verifort Capital achète un immeuble à un prix inférieur à la valeur vénale. L'objectif est de le repositionner sur le marché immobilier et de le revendre rapidement avec profit. Allié aux revenus locatifs obtenus entretemps, il en résulte un rendement lucratif.



Avec Verifort Capital, profiter des chances de rendement des pros.

10 Développement des prix des biens immobiliers



Graphique F.A.Z. Niebel

Pour les entreprises immobilières cotées en bourse et les investisseurs institutionnels, acheter à bas prix des lots immobiliers de plusieurs millions et les revendre dans un contexte de marché plus favorable est un principe commercial. Les fonds immobiliers de Verifort Capital permettent à des investisseurs privés d'accéder également, et même avec des montants relativement réduits, à ce marché qui présentait principalement jusque-là des opportunités de rendement lucratives pour les investisseurs institutionnels.

C'est exactement l'essence de nos fonds immobiliers : dans des sites lucratifs de catégorie B, situés dans des centres urbains et régionaux allemands, nous investissons dans des biens administratifs, industriels et commerciaux aux rendements élevés. Grâce à notre principe d'opérations immobilières permanentes, nos investisseurs profitent de deux sources de revenus à haut rendement – les bénéfices locatifs et les bénéfices relevant des opérations d'achat et de vente. Verifort Capital oppose ainsi au principe traditionnel de détention d'immeubles à long terme une méthode moderne : les produits des opérations de négoce de biens immobiliers.

Verifort Capital : la plateforme d'investissement professionnelle pour les petits investisseurs

Sérieux

- un réseau large et diversifié sur le marché allemand de l'immobilier
- de longues années d'expérience et de spécialisation dans le secteur de l'immobilier et des finances
- due diligence soignée, d'où une analyse, un examen et une évaluation ciblés et précis du bien envisagé
- adaptation du concept à des exigences particulières sur le plan du financement, du contrôle et du reporting
- montants de participation minimum peu élevés
- prélèvements indépendamment des bénéfices pendant la durée du fonds
- dépôt en banque possible (ISIN, code d'identification du titre)
- souscription en ligne possible conformément à la loi allemande sur les ventes à distance

Transparence

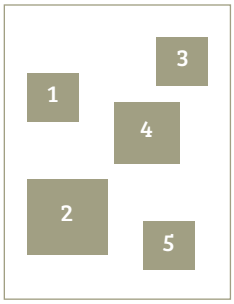
- une équipe de gestion expérimentée
- des directives d'investissement et de sécurité sévères
- des mécanismes de contrôle fixes
- protection contre l'inflation car investissement dans une valeur réelle
- expertises sur la valeur vénale par des experts indépendants
- dépositaire indépendant
- grande diversification pour les immeubles de bureaux et de commerce de détail
- un Conseil des investisseurs élu, organe de conseil, défendant vos intérêts auprès de l'équipe de gestion
- droit de consultation des livres pour l'investisseur

Valeur

- stratégie d'avenir fondée sur des investissement durables
- potentiels de rendement prouvés

(Les caractéristiques peuvent varier selon les produits.)

Nos immeubles sont le reflet de nos stratégies.



1. Hamm
Immeuble de bureaux dans la zone d'activités industrielles et commerciales

—

Location à long terme à des clients à la solvabilité indiscutable ◦ Immeuble soigné ◦ Excellent rattachement à l'infrastructure routière

2. Faßberg
Résidence soignée

—

Situation centrale au calme ◦ Bonne desserte par les transports en commun publics et bonne infrastructure générale ◦ Zones de loisirs et de détente accessibles à pied ◦ Appartements de dimensions aisément commercialisables ◦ Nombre de locataires limité par immeuble ◦ Taux de location élevé ◦ Espaces verts aménagés importants

3. Oranienburg
Immeuble résidentiel et commercial

—

Dans la banlieue aisée de Berlin ◦ Situation recherchée dans le quartier central d'Oranienburg ◦ Emplacements de parking ◦ Bonne desserte par les transports en commun publics et bonne infrastructure générale ◦ Unités locatives de tailles diverses facilitant la location (pas de risque de concentration) ◦ Potentiel d'augmentation des loyers dans le domaine des appartements privés

4. Weimar
Parc d'activités commerciales spécialisé entièrement loué abritant un hypermarché et une grande surface de bricolage

—

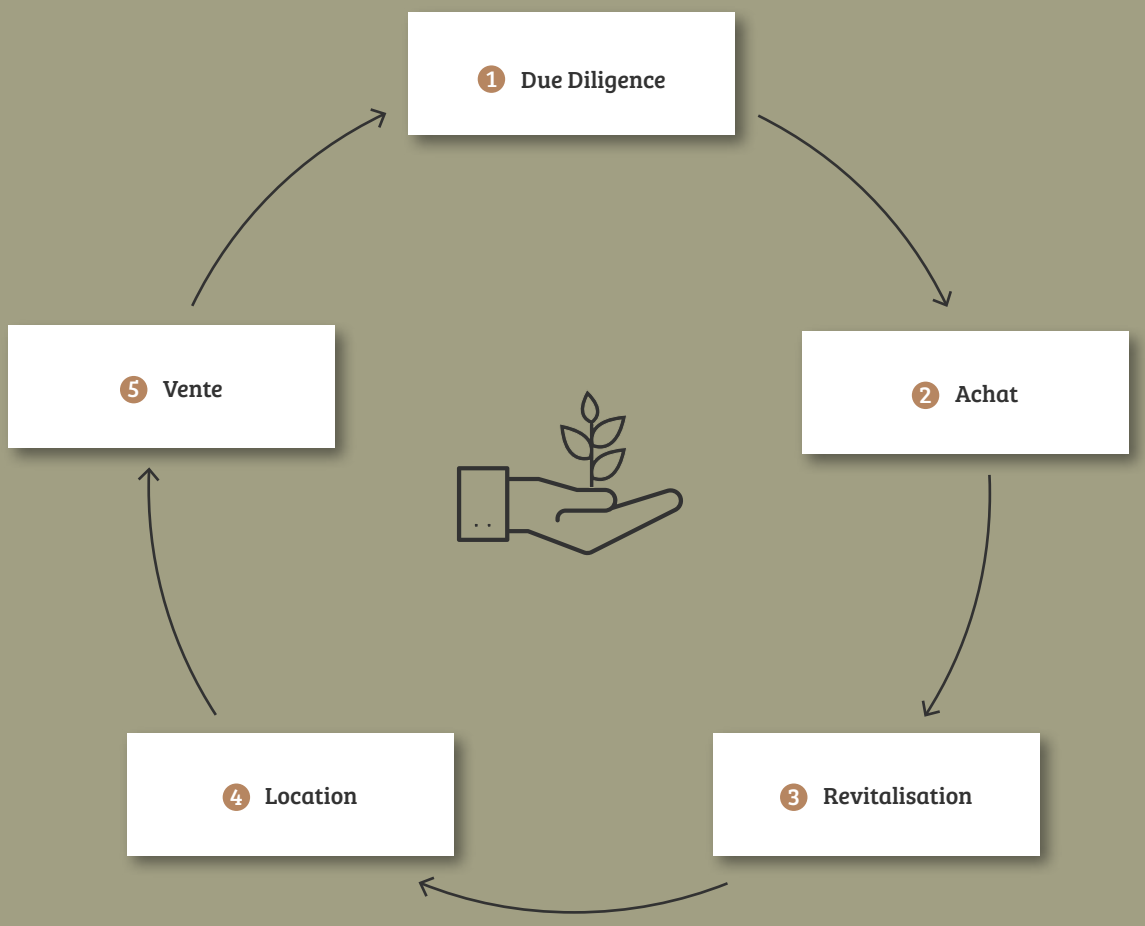
Surface locative d'environ 21.500 m² ◦ Environ 700 emplacements de parking ◦ Locataire clé performant ◦ Bonne desserte à la périphérie de la ville ◦ Bonne visibilité pour les clients de passage

5. Bad Homburg
Immeuble de bureaux attrayant

—

Attrait croissant durablement ◦ Stabilisation du cash-flow et augmentation des loyers annuels nets hors charges, de plus location des bureaux non occupés

Comment nous optimisons votre investissement : la méthode Verifort Capital.



Chaîne de valeur de nos fonds immobiliers

« Notre chaîne de valeur Verifort Capital nous permet d'assurer à toutes les phases de l'investissement la réalisation de rendements optimaux pour nos investisseurs. »

Frank M. HUBER, CEO

Pour nous, l'autonomie n'est pas une question d'attitude : maison d'émission indépendante des banques, nous avons la possibilité de décider en toute liberté des placements et investissements que nous considérons comme judicieux, ne prenant en compte que les objectifs d'investissement individuels de nos clients. C'est pourquoi nous nous occupons de la totalité de la chaîne de valeur : de l'analyse précise et ciblée lors de l'achat au moment de vente idéal, en passant par l'optimisation du rendement du portefeuille. Nos voies courtes et nos structures horizontales nous permettent une prise de décisions rapide, et de profiter ainsi de manière optimale des opportunités – bien dans l'esprit de nos investisseurs.

La méthode Verifort Capital

1. **Due Diligence**
   Analyse, examen et évaluation soignés du bien immobilier devant être acheté : c'est ici que se décide si l'acquisition satisfait aux directives sévères de Verifort Capital et au rendement attendu.

2. **Achat**
   En cas de besoin, nous sommes amenés à avoir recours à des capitaux étrangers en complément de nos capitaux propres pour générer de meilleures opportunités d´investissement et un impact positif sur le rendement des capitaux propres.

3. **Revitalisation**
   Notre gestion des actifs restructure les immeubles acquis et poursuit une politique vivante d'entretien permanent. C'est ainsi que nous assurons le maintien et l'augmentation de la valeur du portefeuille.

4. **Location**
   Gestion des locations dans toute l'Allemagne : notre réseau de partenaires nous permet de commercialiser les surfaces et de trouver ainsi des locataires clés performants, par exemple des chaînes de magasins nationales, et de les compléter par des bureaux et commerces locaux.

5. **Vente**
   Un timing parfait et une stratégie parfaite : nous observons et évaluons continuellement la situation actuelle du marché pour nos immeubles. Nous travaillons ici en étroite coopération avec des partenaires locaux. Nous établissons à partir de ces analyses des stratégies de sortie permettant de définir le moment idéal et d'obtenir le résultat optimal.

La gestion des actifs de Verifort Capital – un double avantage pour les investisseurs.

« Chez nous, votre capital est en bonnes mains. En effet, notre équipe de gestionnaires de fonds et d'actifs possède des dizaines d'années d'expérience dans le secteur des banques, de la gestion immobilière, de la vente et de la gestion de fonds. »

Nous achetons et vendons des biens immobiliers. C'est selon ce principe fondamental que nous travaillons avec succès sur le marché depuis plus de 15 ans. Le second pilier de notre succès est notre gestion professionnelle des actifs. Ce faisant, nos spécialistes ne perdent jamais de vue le marché : où sont les potentiels ? Comment maximiser les revenus obtenus à partir des immeubles ? Quel est le meilleur moment pour obtenir un prix optimal pour un bien immobilier ? L'objectif suprême est toujours d'exploiter le mieux possible les potentiels de revenus et de les réaliser véritablement pour les fonds de Verifort Capital. Il en résulte ainsi un double avantage pour nos clients.

Informations juridiques.

Les informations données dans le présent document, matériel de marketing, le sont exclusivement à des fins publicitaires.

La société Verifort Capital Group GmbH est seul éditeur et seul responsable de tous les énoncés et des présentations de ces informations dans le présent document.

L'ensemble des données et informations contenues dans ce document ont fait l'objet de recherches et de vérifications approfondies par la société Verifort Capital Group GmbH ou des tiers. Toutefois, la société Verifort Capital Group GmbH et ces tiers ne peuvent assumer aucune garantie quant à l'exactitude, la précision, la complétude et l'actualité de ces informations.

Les informations mises à disposition dans le présent document ne constituent pas de conseil individuel et ne peuvent remplacer un tel conseil. Ce document ne constitue ni d'offre ni une invitation à l'achat, et ni le document lui-même ni un quelconque élément de ce document ne constitue la base d'une offre ou l'engagement à soumettre une offre.

(Édition : novembre 2018)

Vous désirez des informations complémentaires ? Prenez contact avec nous directement – nous vous apporterons volontiers notre aide.

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

Téléphone : +49(0) 70 71 / 36 65 100
Télécopieur : +49(0) 70 71 / 36 65 77
E-mail : info@verifort-capital.fr

Vous trouverez sur Internet, à l'adresse **www.verifort-capital.fr**, toutes les informations concernant les sociétés mixtes immobilières de Verifort Capital ainsi que d'autres détails sur les possibilités de participation.