

# Immobilienfonds: Verlässlich. Transparent. Werthaltig.





# Verifort Capital – die neue Kraft.



## **Es gibt ein Comeback von Immobilienfonds? Was macht Verifort Capital besonders?**

Immobilienfonds erleben eine Renaissance, weil sie Eigenschaften wie Renditechancen, Verlässlichkeit und nachhaltige Wertentwicklung miteinander vereinen. Uns vertrauen aktuell mehr als 18.000 Anleger, und unser Team vereint eine ausgewiesene Immobilien-Expertise mit langjähriger Erfahrung im Fonds-Management. Wir sehen Verifort Capital als eine Plattform für Investitionen, mit der Kleinanleger am professionellen Immobilienmarkt teilhaben können.

## **Was bedeutet das denn konkret?**

Für Anleger muss es verständlich und nachvollziehbar sein, wo und in welchem Segment sie ihr Geld anlegen, ob es beispielsweise um Gewerbeimmobilien oder Spezialimmobilien geht. Uns ist es wichtig, dass unsere Anleger wissen, was innerhalb eines Fonds passiert, wie dessen Ausrichtung aussieht, in welche der Asset-Klassen dieser investiert und warum Verifort Capital bestimmte Anlageentscheidungen trifft. Dazu gehört auch, dass wir seriöse Risikoeinschätzungen und Ertragsprognosen geben. Transparenz ist wichtig, denn sie schafft Vertrauen, Sicherheit und Verlässlichkeit.

## **Auf welches Immobilienspektrum konzentriert sich Verifort Capital?**

Aktuell liegt unser Fokus auf klassischen Gewerbeimmobilien, aber wir schauen uns auch sogenannte Spezialimmobilien wie Hotels oder Seniorenheime an. Hinzu kommen Investitionen, die aufgrund spezifischer Konstellationen eine gute Perspektive auf Wachstum versprechen – wie beispielsweise unterbewertete Gewerbeareale. Mit Blick auf das aktuelle Zinsumfeld und die zu erwartenden Renditen sehen wir uns nicht bei den Wohnimmobilien. Aber natürlich kann sich das je nach Marktlage und Finanzprodukt ändern.

## **Wofür steht Verifort Capital in Zukunft?**

Wir bewegen uns in zwei Welten, die wir im Sinne unserer Kunden verbinden: in der Immobilien- und der Anlage-Welt. Wir sind einerseits der hochprofessionelle Asset-Manager, der genau weiß, wie einzelne Standorte zu entwickeln sind und wo sich weitere Möglichkeiten der Wertsteigerung eröffnen. Gleichzeitig agieren wir als Fondsmanager, der aktiv auf Basis der jeweiligen Fonds-Strategie handelt. All das tun wir, weil wir uns als Partner unserer Kunden verstehen und uns tagtäglich für die Wertentwicklung ihrer Investments einsetzen.

*Frank M. Huber, CEO*

# Wir leben Immobilien.

4

»Wir setzen auf Immobilien, die aufgrund spezifischer Konstellationen Wachstum versprechen, und bringen diese wieder erfolgreich zurück an den Markt. Das sorgt für gute Renditechancen.«

Frank M. Huber, CEO





Das Management von Verifort Capital: Thomas Heidelberger (COO), Frank M. Huber (CEO), Rauno Gierig (CSO)

**D**ie Verifort Capital Gruppe ist ein internationales Immobilien- und Beteiligungsunternehmen mit Hauptsitz in Tübingen. Als Fonds- und Asset-Manager sind wir auf den Handel mit Gewerbeimmobilien spezialisiert. Mit unserem Investmentansatz stehen wir für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit.

In den vergangenen Jahren haben mehr als 18.000 Kapitalanleger unsere Immobilienfonds gezeichnet. Aktuell verwaltet Verifort Capital über seine 12 Immobilienfonds circa 800 Mio. Euro Assets under Management. Das Portfolio umfasst rund 125 Objekte, hauptsächlich bestehend aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien in renditestarken B-Standorten deutscher Städte und Kleinstädte.

Mit unseren Fonds investieren wir hauptsächlich in Immobilien, die aufgrund von Sondersituationen unterbewertet sind. Verifort Capital erwirbt diese Gewerbeimmobilien, revitalisiert die Objekte und bringt die Immobilien wieder erfolgreich zurück an den Markt. Durch diesen wertsteigernden Handel erschließen wir zusätzlich zu den klassischen Mieteinnahmen eine attraktive Erlösquelle, von der die Fonds unserer Anleger direkt profitieren.

# Transparenz schafft Vertrauen und Sicherheit.

6

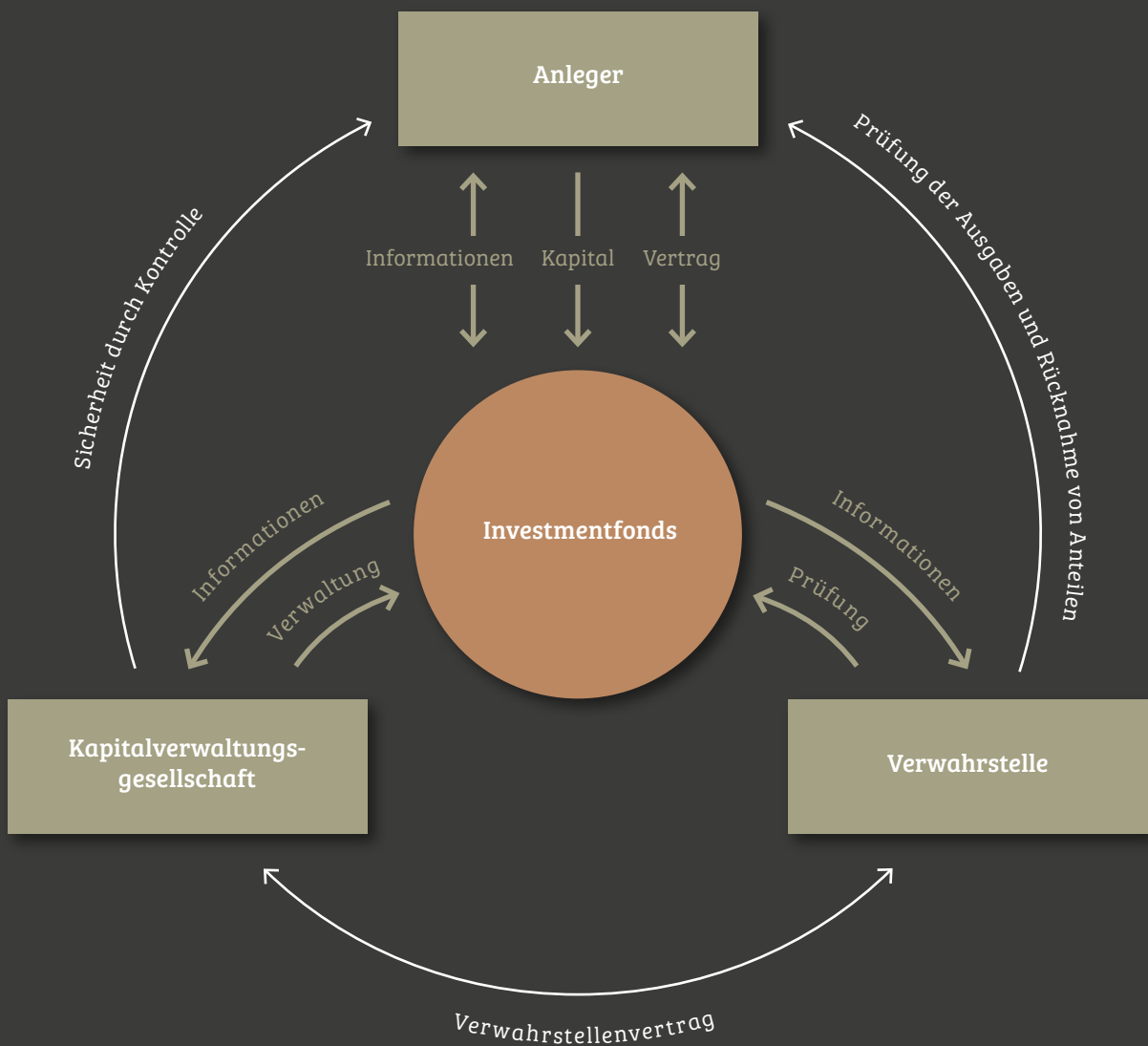
**W**er das Kapital anderer anlegt, ist beim Thema Transparenz besonders gefordert. Wir bei Verifort Capital stellen uns diesem hohen Anspruch. Schließlich ist das Vertrauen unserer Anleger unsere Geschäftsgrundlage. Ein regelmäßiger Austausch ist deshalb unbedingter Teil unserer täglichen Arbeit. In der Kommunikation setzen wir auf verständliche, zeitnahe und detaillierte Informationen. So geben wir – über die Publizitäts- und Berichtspflicht hinaus – mit Newslettern sowie Anlegermailings regelmäßig Updates. Damit behalten Sie als Anleger immer unkompliziert den Überblick über den Stand Ihrer Investments.

»Das Vertrauen unserer Anleger ist unsere Geschäftsbasis.  
Wir kommunizieren offen und transparent, damit sich unsere  
Anleger über die Entwicklung ihres Fonds unkompliziert  
informieren können.«

Frank M. Huber, CEO

Die Verifort Capital Immobilienfonds entsprechen allen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB vom 22. Juli 2013). So kontrolliert beispielsweise die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene Verwahrstelle die Mittel- und Ertragsverwendung der Fondsgelder. Darüber hinaus arbeiten wir mit unabhängigen, vereidigten und von der BaFin bestätigten Sachverständigen zusammen, die den Verkehrswert einzelner Fondsimmobilen ermitteln.

Zusammenspiel Kapitalverwaltungsgesellschaft  
und Verwahrstelle



# Vermögensaufbau mit Immobilienfonds.

8

Immobilien gelten als sicherer Hafen und stabilisierendes Element in jedem Anlegerdepot. Viele kleine und große Vermögen sind in Deutschland durch Immobilien entstanden. Auch weil der deutsche Immobilienmarkt einer der attraktivsten und preisstabilsten in ganz Europa ist.

Als moderner Fonds- und Asset-Manager konzentrieren wir uns bei Verifort Capital auf immobilienbasierte Kapitalanlageprodukte, mit denen wir unsere Anleger bei der Ausgestaltung ihrer persönlichen Investmentziele unterstützen. Den Schwerpunkt unseres Angebotes bilden unsere Immobilienfonds, über die wir ausschließlich in deutsche Qualitätsobjekte und Immobilienquartiere investieren.

Unsere Kapitalanlageprodukte haben im Vergleich zu anderen Anlageformen einen entscheidenden Vorteil: Anleger können einfach und auch mit kleineren Beträgen am professionellen Immobilienmarkt teilhaben. Unser Grundprinzip ist dabei erfolgreich und denkbar einfach: Wir handeln mit Immobilien.

Nach einer intensiven Prüfung und Bewertung unserer Experten werden die Immobilien durch unsere Fonds zunächst angekauft. Unser Asset-Management revitalisiert die Objekte, beispielsweise durch eine bundesweite Vermarktung von Flächen. Nach relativ kurzer Haltedauer – nicht wie üblich erst nach 10 oder 20 Jahren – werden die Objekte in einem günstigen Marktumfeld wertsteigernd weiterveräußert. So profitieren unsere Anleger im Unterschied zu konventionellen Immobilieninvestments von deutlich kürzeren Handelsintervallen.

Dieser Verifort Capital Ansatz des Immobilienhandels ist seit mehr als 15 Jahren erfolgreich. Verantwortlich dafür ist ein ausgezeichnetes Team aus Fonds- und Asset-Managern mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bankensektor, im Immobilienmanagement, im Vertrieb und in der Fondsverwaltung. Keine Frage: Ihr Kapital ist bei uns in besten Händen.



»Wir arbeiten Tag für Tag daran, unsere Immobilienfonds nachhaltig zu entwickeln und so Werte zu schaffen.«

Thomas Heidelberger, COO

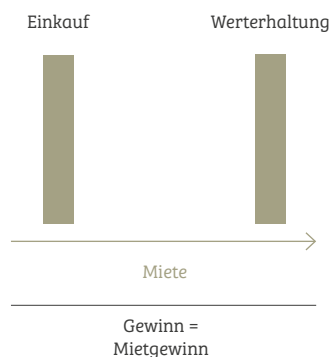
### Ertragschancen mit Immobilienhandel

Der klassische Weg, mit einer Immobilie Rendite zu erwirtschaften, gehört mittlerweile zum Allgemeinwissen und ist den meisten Anlegern vertraut: Vereinfacht gesagt, wird ein Objekt erworben und Erlöse lassen sich vornehmlich aus Vermietungen erzielen. Verifort Capital nutzt diesen Ansatz und hat sich zusätzlich auf den Handel mit deutschen Immobilien spezialisiert. Durch unser bundesweites dichtes

Netzwerk an Spezialisten und Partnern finden wir kontinuierlich Objekte, die aufgrund spezifischer Konstellationen gute Wachstumschancen versprechen – beispielsweise aus Bankverwertungen oder anderen Sondersituationen. Verifort Capital konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei verschiedene Renditemodelle mit jeweils unterschiedlichen Investitionsstrategien.

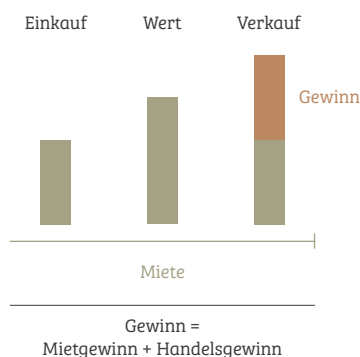
#### Asset-Management: Halten und Verwalten

Bei dieser Variante wird eine Immobilie erworben und die Rendite durch langfristige Mieterträge erwirtschaftet. Werterhaltung und Wertsteigerung sind dabei wichtige Ziele. Über unser Asset-Management haben wir diese klassische Strategie optimiert und perfektioniert.



#### Immobilienhandel: Kaufen und Verkaufen

Verifort Capital erwirbt eine Immobilie unter dem Marktwert. Ziel ist es, sie am Immobilienmarkt neu zu positionieren und zügig wieder mit Gewinn zu veräußern. Zusammen mit dem zwischenzeitlichem Mietgewinn entstehen lukrative Renditechancen.

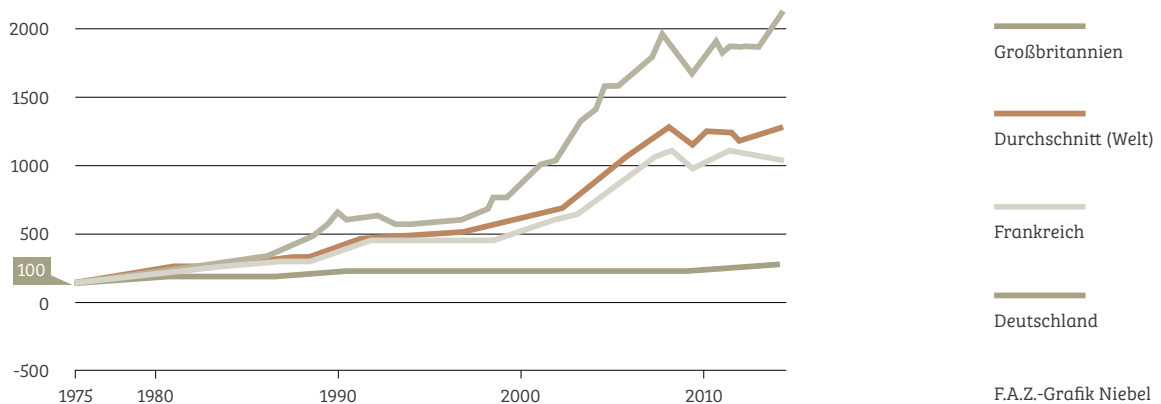


# Mit Verifort Capital Ertragschancen der Profis nutzen.

10

Entwicklung der Immobilienpreise

1975 = Index 100



**F**ür börsennotierte Immobilienunternehmen und institutionelle Investoren gehört es zum Geschäftsprinzip, millionenschwere Immobilienpakete günstig anzukaufen und in einem besseren Marktumfeld weiterzuverkaufen. Verifort Capital Immobilienfonds ermöglichen privaten Anlegern, auch mit kleineren Beträge an diesem Markt zu partizipieren, der bisher vor allem institutionellen Investoren lukrative Renditechancen bot.

Unsere Immobilienfonds tun genau das: in deutschen Regional- und Oberzentren investieren wir an lukrativen B-Standorten in renditestarke Büro- und Gewerbeareale. Durch unser Prinzip des beständigen Immobilienhandels ergeben sich für unsere Kapitalanleger zwei ertragreiche Erlösquellen – der Miet- und der Handelsgewinn. Damit setzt Verifort Capital dem alten Grundsatz, Immobilien langfristig im Bestand zu halten, eine moderne Methode entgegen: Handelserträge mit Immobilien erzielen.



### **Verifort Capital: die professionelle Investment-Plattform für Kleinanleger**

#### **Verlässlich**

- Breit gefächertes Netzwerk im deutschen Immobilienmarkt
- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Immobilien- und Finanzbranche
- Sorgfältige Due Diligence und damit punktgenaue Analyse, Prüfung und Bewertung eines Kaufgegenstandes
- Anpassung von Konzepten für spezielle Anforderungen hinsichtlich Finanzierung, Controlling und Reporting
- Geringe Mindestbeteiligungsbeträge
- Gewinnunabhängige Entnahmen während der Laufzeit
- Depotbankfähig (ISIN, WKN)
- Online-Abschluss nach Fernabsatzgesetz möglich

#### **Transparent**

- Erfahrenes Management
- Strenge Investitions- und Sicherheitsrichtlinien
- Festgelegte Kontrollmechanismen
- Inflationsschutz durch Sachwertinvestition
- Verkehrswertgutachten durch unabhängige Sachverständige
- Unabhängige Verwahrstelle
- Hohe Diversifikation bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien
- Gewählter Anlegerbeirat vertritt Ihre Interessen als beratendes Gremium gegenüber der Geschäftsführung
- Bucheinsichtsrechte für den Anleger

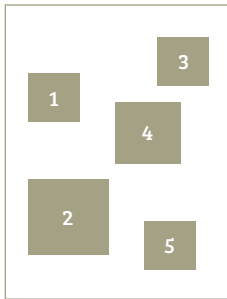
#### **Werthaltig**

- Nachhaltiges Investment als zukunftsweisende Anlagestrategie
- Nachgewiesene Renditechancen

*(Die Merkmale können je nach Finanzprodukt variieren.)*

# Unsere Immobilien stehen für unsere Fonds- Strategien.

12



## 1. Hamm

*Bürogebäude im Industrie- und Gewerbegebiet*

Langfristig vermietet an bonitätsstarke Mieter • Gepflegter Gesamtzustand • Sehr gute Verkehrsanbindung

## 2. Faßberg

*Gepflegte Wohnanlage*

Ruhige, zentrale Wohnlage • Guter Anschluss an ÖPNV und insgesamt gute Infrastruktur • Freizeit- und Erholungsflächen in fußläufiger Entfernung • Marktgängige Wohnungsgrößen • Wenige Mietparteien in einem Haus • Hoher Vermietungsgrad • Hoher Durchgrünungsgrad

## 3. Oranienburg

*Wohn- und Geschäftshaus*

Lage im Berliner Speckgürtel • Gefragte Zentrums- lage in Oranienburg • Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden • Guter Anschluss an ÖPNV und insgesamt gute Infrastruktur • Unterschiedliche Größe der Mieteinheiten stärkt Vermietbarkeit (kein Klumpenrisiko) • Mietsteigerungspotenzial im Bereich der Wohnungsmieten

## 4. Weimar

*Vollvermietetes Fachmarktzentrum mit Vollsortimenter und Baumarkt*

Ca. 21.500 m<sup>2</sup> Mietfläche • Ca. 700 Parkplätze • Starker Ankermieter • Gut angebunden am Stadtrand • Gute Sichtbarkeit für den Durchgangsverkehr

## 5. Bad Homburg

*Attraktives Bürogebäude*

Nachhaltige Steigerung der Attraktivität • Stabilisierung des Cashflows sowie Steigerung der Jahres-Netto-Kaltmiete, außerdem Vermietung des Leerstandes



# So optimieren wir Ihr Investment: Die Verifort Capital Methode.

14



Wertschöpfungskette unserer Immobilienfonds

»Mit unserer Verifort Capital Wertschöpfungskette stellen wir sicher, dass wir in allen Phasen der Investments optimale Erträge für unsere Anleger erwirtschaften.«

Frank M. Huber, CEO

**A**utonomie ist für uns keine Frage der Einstellung: Als bankenunabhängiges Emissionshaus haben wir die Freiheit, unsere Anlage- und Investitionsentscheidungen einzig und allein mit Blick auf die persönlichen Investmentziele unsere Anleger zu treffen. Das ist ein Grund, weshalb wir uns um die gesamte Wertschöpfungskette kümmern: von der punktgenauen Analyse beim Ankauf über die Ertragsoptimierung des Portfolios bis hin zum richtigen Zeitpunkt des Verkaufs. Weil wir kurze Wege und flache Strukturen haben, können wir Entscheidungen schnell treffen und so Chancen optimal nutzen – ganz im Sinne unserer Kapitalanleger.

### Die Verifort Capital Methode

#### 1 Due Diligence

Sorgfältige Analyse, Prüfung und Bewertung der zu kaufenden Immobilie: Hier entscheidet sich, ob der Ankauf die strengen Richtlinien von Verifort Capital und die Erwartungen an die Rendite erfüllt.

#### 2 Ankauf

Um flexibel agieren zu können, greifen wir neben Eigenkapital bei Bedarf auch auf Fremdkapital zurück. Das führt zu besseren Investitionsmöglichkeiten und hat einen positiven Einfluss auf die Eigenkapitalrendite.

#### 3 Revitalisierung

Unser Asset-Management strukturiert die erworbenen Objekte neu und fährt einen Kurs der aktiven Instandhaltung. Damit sichern wir Wertehalt und Wertsteigerung des Portfolios ab.

#### 4 Vermietung

Bundesweites Vermietungs-Management: Wir vermarkten Flächen durch unser Partner-Netzwerk, finden so starke Ankermieter wie nationale Handelsketten und ergänzen diese um lokale Büro- und Gewerbetreibende.

#### 5 Verkauf

Das richtige Timing und die richtige Strategie: Wir beobachten und bewerten kontinuierlich die aktuelle Marktsituation für unsere Objekte. Dabei arbeiten wir eng mit lokalen Partnern zusammen. Aus diesen Analysen erstellen wir Exit-Strategien, um den richtigen Zeitpunkt zu definieren und das optimale Ergebnis zu erzielen.

# Asset-Management von Verifort Capital – das doppelte Plus für Anleger.



»Bei uns ist Ihr Kapital in besten Händen, denn unser Team aus Fonds- und Asset-Managern kann auf jahrzehntelangen Erfahrungen im Bankensektor, im Immobilienmanagement, im Vertrieb und in der Fondsverwaltung zurückgreifen.«



**W**ir handeln mit Immobilien. Mit diesem Grundprinzip sind wir seit mehr als 15 Jahren erfolgreich am Markt aktiv. Die zweite Säule dieses Erfolges ist unser professionelles Asset-Management. Dabei haben unsere Experten den Markt immer genau im Blick: Wo lassen sich Potenziale realisieren? Wie kann der Ertrag der Objekte maximiert werden? Wann ist die richtige Zeit, den optimalen Preis für eine Immobilie zu erzielen? Über allem steht das Ziel, Erlöspotenziale bestmöglich zu nutzen und für die Verifort Capital Fonds zu realisieren. So entsteht ein doppeltes Plus für unsere Anleger.



# Rechtliche Hinweise.

18

Bei den in diesem Dokument enthaltenen Informationen handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich Werbezwecken dient.

Für alle Aussagen und Darstellungen in diesem Dokument ist alleiniger verantwortlicher Herausgeber dieser Informationen die Verifort Capital Group GmbH.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Angaben und Informationen wurden von der Verifort Capital Group GmbH oder Dritten sorgfältig recherchiert und geprüft. Trotzdem können die Verifort Capital Group GmbH oder Dritte keine Gewähr für Fehlerfreiheit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen.

Die in diesem Dokument bereitgestellten Informationen stellen keine individuelle Beratung dar und können diese nicht ersetzen. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf dar, und weder dieses Dokument noch irgendetwas in diesem Dokument bildet die Grundlage für ein Angebot oder die Verpflichtung, ein Angebot zu unterbreiten.



