

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

VC Value Add Plus. Beteiligung an einem geschlossenen inländischen alternativen Publikums-AIF, der nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß **KAGB** "mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien wie bspw. gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien investiert". Dazu erwirbt die gewerblich geprägte Investment-KG in Deutschland gelegene Immobilien, vorzugsweise in Städten der Kategorie B und C. Sie modernisiert diese unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte, um nachhaltige Wertsteigerungspotenziale zu heben und veräußert diese kurzfristig. Daher ist die Reinvestition der Liquidität in mehreren Investitionsphasen beabsichtigt. Die Fondslaufzeit ist bis 31.12.2030 vorgesehen und kann um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Bei einem geplanten Fondsvolumen von 37,371 Mio. € (inkl. Agio) entfallen 21,207 Mio. € auf das Kommanditkapital, das auf bis zu maximal 50 Mio. € erhöht werden kann. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 €, jeweils zzgl. bis zu 3 % Agio



Verifort Capital

Beteiligungsgesellschaft: **VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein). Kapitalverwaltungsgesellschaft und Prospekttherausgeber: **Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg). Anlegerverwaltung: **Verifort Capital Group GmbH** (Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen). Vertrieb: **Verifort Capital Distribution GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **Verifort Capital I Trustee GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft** (Kehrwieder 9, 20457 Hamburg).

Unsere Meinung: ● **Verifort Capital** kann auf rund 22 Jahre Immobilienerfahrung verweisen und hat mittlerweile 13 AIF-regulierte Fonds unter eigener Betreuung. Der Spezialist für Bestandsimmobilien in Deutschland verwaltet aktuell rund 540 Mio. € Assets under Management in 45 überwiegend Büro- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Städten für mehr als 12.000 Kapitalanleger. Insgesamt beschäftigt Verifort Capital an sechs über ganz Deutschland verteilten Standorten rund 70 Mitarbeiter. Diese betreuen die Wertschöpfungskette der Immobilieninvestments vom Ankauf, der Weiterentwicklung, über objektspezifische Bau- und Sanierungsmaßnahmen, bis hin zur Vermietung und dem Verkauf, so dass langjährige Erfahrung und eigene Expertise für die erfolgreiche Umsetzung einer Value-Add-Strategie vorliegt.

● Die Investitionsstrategie des aktuellen Angebots besteht darin, Gewerbeimmobilien wie bspw. Büro-, Handels-, Logistik- und gemischt genutzte Immobilien in B- und C-Städten mit signifikanten Value-Add-Potenzialen zu identifizieren, zu erwerben und mit dem eigenen Asset- und Property-Management weiterzuentwickeln, um sie anschließend nach Hebung des Wertsteigerungspotenzials wieder zu veräußern. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf dem Thema Nachhaltigkeit mit dem Verifort Capital eigenen 'Manage-to-Green'-Ansatz mit Blickrichtung auf energetisch sanierte Immobilien. Sein eigenes Engagement in Sachen Nachhaltigkeit unterstreicht Verifort Capital u. a. durch die Veröffentlichung umfassender ESG-Berichte für die Jahre 2022 und 2023. Bei den Fondsimmobilien ersparen die durchgeführten energetischen Sanierungen den Mietern künftig Be-

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

triebskosten in erheblichem Umfang und bieten so die Chance auf deutlich zu steigende Netto-Mieten und entsprechend höhere Verkaufspreise der Objekte. Durch den Ansatz der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien kann der AIF ökologische und soziale Merkmale im Sinne des **Art. 8 Fonds** gemäß der **EU-Verordnung** bewerben und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 **Offenlegungsverordnung**.

● Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine konkreten Objekte erworben waren, handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept mit den entsprechenden Risiken. Verifort Capital hat jedoch laut eigenen Angaben seit 2020 jährlich im Schnitt 1.420 Immobilienangebote in einem kosteneffizienten mehrstufigen Verfahren geprüft. Davon erreichten durchschnittlich 42 Objekte die Stufe der Absichtserklärung mit einem 'Letter of intent', fünf eine Due Diligence und vier Objekte mit einem Ankaufswert von 32,5 Mio. € wurden im Schnitt pro Jahr erworben. In den zurückliegenden sechs Jahren seit 2018 wurden 6.485 Ankaufsofferten mit einem Wert von ca. 76 Mrd. € erfasst. Das Transaktionsvolumen betrug bei 154 Transaktionen 816 Mio. €, wovon 331 Mio. € auf An- und 485 Mio. € auf Verkaufsvolumen entfielen, so dass Verifort Capital ein im Markt der gewerblichen Bestandsimmobilien sehr aktiver Player mit großem Know-how ist.

● Nachdem die Kaufpreise auf dem Gewerbeimmobilienmarkt seit 2010 zehn Jahre nur den Weg nach oben kannten, kam mit Corona die erste Stagnation und mit dem inflationsbedingten starken Zinsanstieg teils deutliche Rücksetzer. Trotz rückläufiger Kaufpreise reduzierte sich das Transaktionsvolumen massiv und betrug bspw. in 2023 bei Büroimmobilien mit 5,6 Mrd. € nur ein Viertel und bei Einzelhandelsimmobilien mit 5,4 Mrd. € nur 57 % des Niveaus aus 2022. In 2024 stabilisierte sich das Transaktionsvolumen bzw. stieg gegenüber 2023 sogar leicht an. Dennoch verharren die Einkaufsfaktoren noch auf dem abgesenkten Niveau. Daher bieten sich nun für professionell agierende Investoren, die in der Lage sind Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren, aufgrund der aktuellen Einkaufsfaktoren besonders gute Chancen für ein antizyklisches Investment mit überdurchschnittlichen Ertragschancen.

● Durch die geplante Investition in mehrere Immobilien an verschiedenen Standorten handelt es sich um eine risikogemischte Kapitalanlage mit entsprechend breiter Risiko-Streuung ● Die für einen Immobilienfonds kurze Laufzeit von geplanten sechs Jahren erreicht Verifort Capital u. a. durch einen bereits vor dem Ankauf erstellten, auf das Objekt bezogenen Businessplan für die energetische Sanierung bis hin

zum CapEx-Plan für die kommenden 3-5 Jahre. Dies legt die Grundlage für einen zeitnahen Beginn der Sanierungsmaßnahmen, frühzeitige Mieteinnahmen und -steigerungen sowie eine rasche Wiederveräußerung. Verifort Capital veranschlagt zur Hebung der Wertsteigerungspotentiale und dem anschließendem Verkauf einen Zeitraum von 24-48 Monaten. Daher sind trotz der geplanten Laufzeit des Kurzläufers bis 31.12.2030 die Reinvestition der Liquidität und mehrere Investitionsrunden vorgesehen. Folgerichtig sind keine laufenden Ausschüttungen geplant, sondern Auszahlungen aus Erträgen bei der Immobilienveräußerung bzw. der Liquidität nach der letzten Investitionsphase beginnend ab dem Geschäftsjahr 2027.

● Die Parameter der prognostizierten Investitionsplanung sind realistisch. Demgemäß entfallen bezogen auf das geplante Fondsvolumen von 37,371 Mio. € (inkl. 15,528 Mio. € Fremdkapital) 68,0 % auf die Anschaffungskosten der noch zu erwerbenden Immobilien sowie weitere 8,1 % auf objektbezogene Ausgaben wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten etc. Ferner verbleiben gemäß der Prognose zunächst 18,7 % in der Liquiditätsreserve u. a. zur Finanzierung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen der Immobilien, so dass auf die Initialkosten 5,2 % entfallen. Gemäß Anlagebedingungen können diese maximal 6,2 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag betragen.

● Die Eckdaten der Prämissen für die Prognoserechnung halten wir grundsätzlich für nachvollziehbar. Da die Immobilien nur kurzzeitig gehalten und wieder veräußert werden sollen, wird bspw. ein Zinssatz von 5,0 % p. a. für die Darlehen zur Finanzierung der Anschaffungskosten bzw. 6,0 % zur Finanzierung der Value-Add-Maßnahmen angesetzt, der gerade in Zeiten sinkender Zinsen auskömmlich kalkuliert sein dürfte. Für die Anleger, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb erhalten, beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2030 in Summe 132,5 % (vor Steuern), so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. In Sensitivitätsanalysen werden die Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss bei Abweichungen von Verkaufsfaktoren, Kosten der Value-Add-Maßnahmen und Fremdkapitalzins dargestellt.

'k-mi'-Fazit: Die Zeichen für eine Trendwende am Immobilienmarkt mehren sich, aber noch sind die Einkaufsfaktoren im Vergleich zu den Vorjahren günstig. Daher bietet gerade der Gewerbeimmobilienmarkt im Sinne eines antizyklischen Investment derzeit besondere Chancen, so dass das vorliegende Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanz@ip
versicherung@ip
investment@ip
inside track (USA)