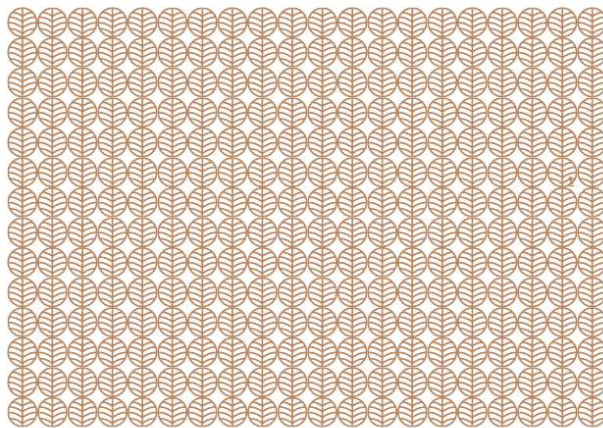




Kurzanalyse

Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Verkaufsprospekt

Verifort Capital HC2

Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



 Verifort Capital

Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

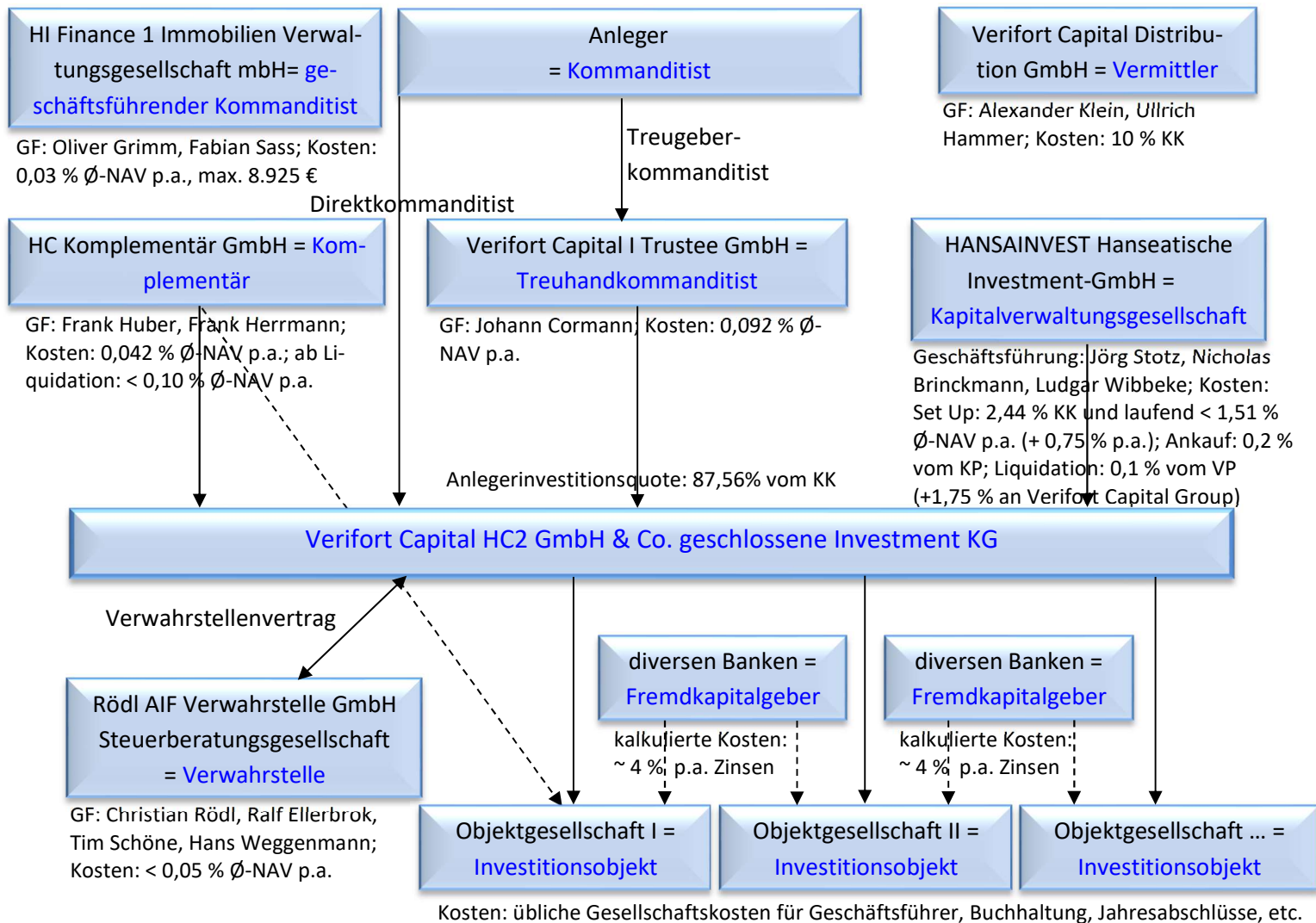
Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beabsichtigt durch unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen ein diversifiziertes Portfolio aus Pflege- und Sozialimmobilien in Deutschland aufzubauen und langfristig zu bewirtschaften.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	03/2023 – 10/2024; mit Verlängerungsoption bis 06/2025
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Verwahrstelle	HANSAINVEST
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	Blind-Pool-Konzept; risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-8 Fonds
Investitionsobjekte	Pflege- und Sozialimmobilien in Deutschland
Nutzungsarten	Pflegeeinrichtungen aller Art inkl. betreutem Wohnen, Ärztehäuser und Gesundheitszentren, Schulen, Kindertagesstätten
Mindestbeteiligungssumme	5 000 €
Agio	5 %
Haftsumme	0,1 % der Kommanditeinlage
Stimmrecht	je 1000 € eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	31.12.2035
Fondsvolumen	71,22 Mio. €
Kommanditkapital ohne Agio	31,3 Mio. €; Erhöhungsoption auf 60 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	38,256 Mio. €, zu ca. 4 % Zinsen mit 0,5 % p.a. Tilgung
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	53,8 %
Investitionsquote Anlegerkapital	87,56 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	88,66 %
kalkulierte Inflationsrate	2,5 % p.a.
Ausschüttungshöhe	2,5 % p.a. (2023-2024), 3,5 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	102,5 %
Gesamtausschüttung	143,1 % (Basisszenario)
Mehrerlösverteilung	20 % an KVG ab einer Hurdle Rate von 3,5 %
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Jahres nach schriftlicher Zustimmung Komplementärin und Übertragungsanzeige bis zum 30.11.
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung / persönlicher Steuersatz / steuerfreier Veräußerungserlös
emissionshausinterner Zweitmarkt	nein
approximierte Gesamtkostenquote	~ 2,8 %

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] < 2,84 % Ø-NAV

Σ laufende Vergütung ab Liquidationseröffnung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] < 3,3 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, < = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Konkrete Investitionsausgestaltung

Konzeptionell ist der AIF als Blindpool aufgelegt. Zum Vertriebsbeginn hat er noch keine konkreten Objekte angebunden. Es wird wesentliche Aufgabe des Managements sein, geeignete Objekte gemäß den Anlagebedingungen zu identifizieren und erfolgreich an den Fonds anzubinden. Gemäß Anlagebedingungen erfolgen Investitionen in Sozial- und Pflegeimmobilien. Um Diversifikations- und Streuungsaspekten Rechnung zu tragen, hat sich der Fonds nachfolgende Anlagebedingungen auferlegt:

Anlagebedingungen	Ausgestaltung
Immobiliensegment	Pflege- und Sozialimmobilien oder gemischt genutzte Objekte mit Betreibercharakter
Arten von gemischt genutzten Objekten mit Betreibercharakter	<ul style="list-style-type: none"> • (teil-) stationäre Pflegeeinrichtungen • betreutes Wohnen, Service Wohnen, Pflegeapartments, ambulant betreute Wohngemeinschaften • Tagespflegeeinrichtungen • ambulanter Pflegedienst • Arztpraxen oder Medizinisches Versorgungszentren (MVZ) • Kindertagesstätten oder Kindergärten • Schulen oder Ausbildungsstätten • Handelsflächen aus dem Bereich der Sozialimmobilien (z.B. Apotheke)
Anteil der Hauptmieter in gemischt genutzten Objekten mit Betreibercharakter	grundsätzlich mindestens 75 %
Verkehrswertanforderungen	mindestens 0,5 Mio. €
Investitionsgrenze pro Objekt	20 Mio. €
maximaler Einkaufsfaktor	25-fache (4 % Bruttoanfangsrendite)
kalkulierter Einkaufsfaktor	16,5-fach
kalkulierter Verkaufsfaktor	16,5-fach
prognostizierter Kaufpreis pro qm	3000 €
kalkulierte Inflationsrate	2,5 %
Instandhaltungskalkulation	5 €/m ² /p.a. 2025-2029; 10 €/m ² /p.a. 2030-2032; danach 15 €
Energieeffizienzklasse	mindestens „C“ nach § 86 Gebäudeenergiegesetz
Risikomischung	mindestens 3 Immobilien

Die Investitionskriterien als auch die Definition von gemischt genutzten Objekten sind sehr weit gefasst, um sich möglichst viele Freiheitsgrade zu erhalten. Dies bedingt gleichzeitig aber auch einen verantwortungsvollen Investitions Umgang mit den eingeworbenen Anlegergelder. Auf Grund der langjährigen Erfahrung der handelnden Personen sieht LSI dies für das Haus Verifort Capital als gegeben an. Für das Fondsportfolio ist ein Ankauf zum 16,5-fachen (Rendite 6,1 %) der Jahresnettokaltmiete angedacht, ebenso für das Verkaufsszenario. Aus

Sicht von LSI sind dies realisierbare und marktadäquate Parameter. Auf eine Faktorausweitung wird im Hause Verifort nicht spekuliert, was als vernünftig anzusehen ist. Die Pflege- und Sozialimmobilien sind mit (sehr) langfristigen Mietverträgen ausgestattet, die ein potenzieller Käufer marktadäquat abzinsen wird. Durch stark gestiegene Zinssätze und zuletzt massiven Bonitätsverschlechterungen von Pflegeheimbetreibern ergibt sich zukünftig sehr wenig Steigerungspotenzial. Zuletzt ließen sich nicht einmal vertraglich abgesicherte

Mietindexierungen durchsetzen, ohne ernsthaft die Solvenz von Betreibern zu gefährden. Zudem hat Verifort nicht dargelegt, welche Wertschöpfungshebel aktiv zur Anwendung kommen könnten, die eine etwaige Faktorausweitung rechtfertigen könnten, um die nicht substanzbildenden Kosten zu kompensieren.

Von den makroökonomischen Parametern her ist es nachvollziehbar, dass der Fonds gemäß Vertriebspräsentation einen Schwerpunkt im Bereich der Pflegeimmobilien setzen möchte, wie dies bereits im Vorgängerfonds der Fall gewesen ist. Wie viele westliche Industrienationen auch ist Deutschland von Überalterung und einer weiter zunehmenden, umgedrehten Alterspyramide gekennzeichnet. Beschleunigt wird dieser Prozess bis 2035 noch durch den Kohortenschub der Baby-Boomer (Jahrgang 1946 bis 1964), der das Durchschnittsalter als auch den Altersquotient (Relationsmaß zur erwerbstätigen Bevölkerung) weiter nach oben treiben wird. Durch den medizinischen Fortschritt verschiebt sich die Lebenserwartung immer weiter. Allerdings steigen mit zunehmendem Alter die Gesundheitsausgaben und auch der Pflegebedarf wächst stärker. Waren in der noch jüngeren deutschen Bevölkerung im Jahr 1999 insgesamt rund zwei Millionen Menschen pflegebedürftig, kratzte der Wert 20 Jahre später bereits an der 5-Millionen-Marke. Statistisch gesehen nimmt der Pflegebedarf vor allen ab einem Alter von 80 Jahren sprunghaft zu. Allein von der Bevölkerungsgruppe der über 80-jährigen waren im Jahr 2021 2,71 Millionen Menschen pflegebedürftig. Im Jahr 2040 soll diese Zahl auf 3,44 Millionen und bis 2060 auf knapp 4 Millionen ansteigen. Der Gesamtmarkt soll von aktuell 5 Millionen Pflegebedürftigen, auf 5,75 Millionen im Jahr 2030 und weiter auf 6,72 Millionen im Jahr 2060 steigen.

Investitionsumfeld: vollstationäre Pflegeeinrichtungen

Durch Überalterung und zu geringer Bautätigkeit in der Vergangenheit besteht ein

gesteigerter Investitionsbedarf im Pflegebereich. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die häusliche und informelle Pflege durch Familienangehörige auf Grund von räumlicher Entfernung, Singularisierungstendenzen und beruflicher Einbindung immer weniger selber dargestellt werden kann. Im Bereich der vollstationären Pflege muss nicht nur der zukünftige Ersatzbedarf von rund 210.000 Plätzen auf Grund nicht mehr marktfähiger oder anforderungstechnisch veralteter Einrichtungen sichergestellt werden, sondern auch der portraitierte Zusatzbedarf von 340.000 Pflegeplätzen. Pro Jahr müssen rund 400 neue Pflegeheime in Betrieb gehen, um den Bedarfsanforderungen gerecht zu werden. Dieser Gesamtinvestitionsbedarf von geschätzten 55 Milliarden Euro bis 2030 wird durch die öffentliche Hand alleine nicht darstellbar sein. Die Finanzmittel reichen heutzutage schon nicht aus, damit sich das Pflegesystem selber trägt. Das rein umlagenfinanzierte Sozialsystem, das ohne Rücklagen oder Kapitaldeckungen operiert, muss durch eine mittelfristig abnehmende und älter werdende Erwerbsbevölkerung aufrechterhalten werden, wobei die jährlichen Bundeszuschüsse (Steuergelder) stetig ansteigen. Insgesamt ist weder das Sozialsystem im Allgemeinen noch das Pflegesystem im Besonderen nachhaltig ausfinanziert. Permanente Defizite und Verteilungsfragen können zu einem Risiko für Pflegeheimbetreiber und Investoren werden. Zudem passt sich das Zuschusssystem der Sozialversicherungsträger für Material- und Sachkosten viel zu träge an inflatorische Gegebenheiten an. Durch die Einführung des Tariftreuegesetzes sind viele Pflegeheimbetreiber mit den gestiegenen Personalkosten überfordert. Dies hat mit dazu beigetragen, dass viele Pflegeheimbetreiber aufgeben mussten. Mit über 250 Betreiberinsolvenzen in den letzten zwei Jahren erlebten auch viele Investoren eine Überraschung, die durch ausbleibende Miet- und Pachtzahlungen und kostenintensiven Repositionierungsmaßnahmen gekennzeichnet waren.