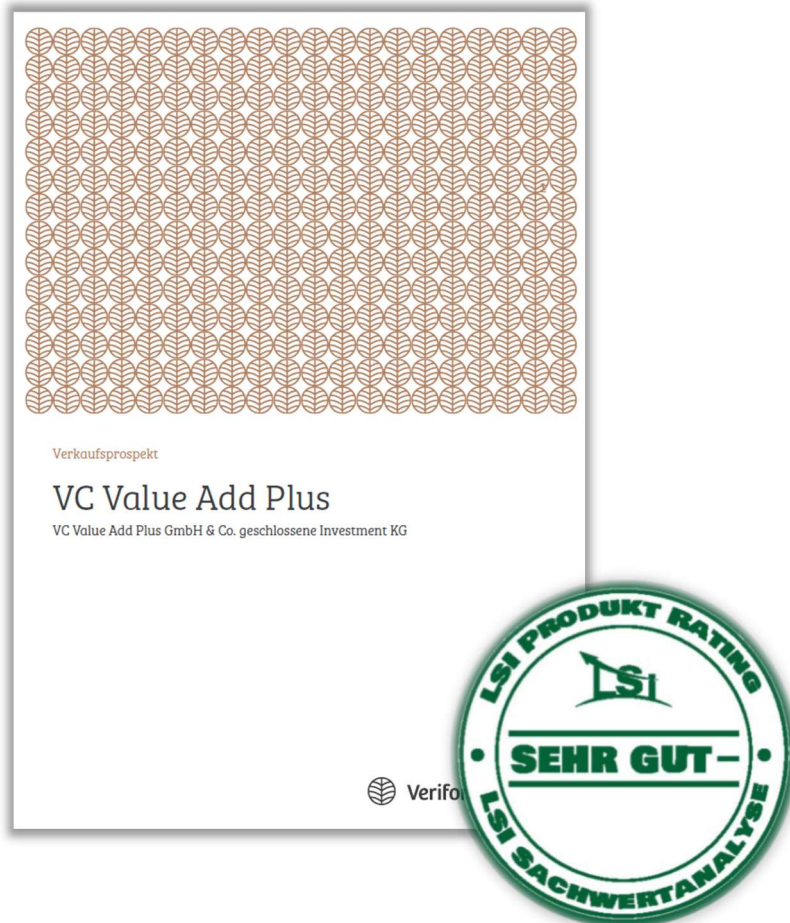




Produktanalyse

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



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 VC Value Add Plus beabsichtigt durch unmittelbare oder mittelbare Investitionen ein diversifiziertes Portfolio aus Repositionierungs- und sanierungsbedürftigen Gewerbeimmobilien in B- und C-Städten in Deutschland aufzubauen und diese mittelfristig gewinnbringend zu veräußern.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	01/2025 – 12/2025; mit Verlängerungsoption bis 31.12.2026
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	Blind-Pool-Konzept; risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-8 Fonds
Investitionsobjekte	Gewerbeimmobilien in B- und C-Städten in Deutschland
Nutzungsarten	gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und / oder Logistikimmobilien
Wertschöpfungsstufe	Value Add; Sanierungs- und Respositionierungsbedarf
Mindestbeteiligungssumme	5 000 €
Agio	3 %
Haftsumme	0,1 % der Pflichteinlage
Stimmrecht	je 1000 € eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	31.12.2030; Verlängerungsoption um 2 Jahre
Fondsvolumen	37 Mio. €
Kommanditkapital ohne Agio	21,207 Mio. €, max. 50 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	noch nicht eingedeckt; Kalkulation zu ca. 5 % Zinsen und Value Add-Maßnahmen zu ca. 6 % p.a.
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	55 % (geplant)
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	94,8 %
Liquiditäts- / Value Add Reserve	18,7 %
Ausschüttungshöhe (geplant)	0 % (2025-2026), 14,1 % (2027), 11,8 % (2028), 33 % (2029)
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	73,6 %
Gesamtausschüttung	132,5 % (Basisszenario)
Mehrerlösverteilung	50 % an KVG ab einer Hurdle Rate von 6 %
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Jahres nach schriftlicher Zustimmung Komplementärin und Übertragungsanzeige bis zum 30.11.
steuerliche Behandlung in Deutschland	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
approximierte Gesamtkostenquote	1,6 %

Management und Historie

Das Emissionshaus und Assetmanager Verifort Capital ist aus der Umbenennung der früheren fairvesta Unternehmensgruppe entstanden und firmiert seit 2018 unter diesem Namen. Dabei bleibt Verifort Capital weiter auf den Immobilienbereich fokussiert und führt das Asset- und Gebäudemanagement für die 12 Bestandsfonds weiter fort. Das Portfolio besteht aus rund 45 Gewerbeimmobilien mit Wertschöpfungspotenzialen an Nebenstandorten (B-, C- und D-Städten) in ganz Deutschland. Dem alten Management ist es regelmäßig gelungen, die Büro- und Einzelhandelsliegenschaften teilweise deutlich unter Verkehrswert zu erwerben. Allerdings ließ die Objektbewirtschaftung zu wünschen übrig. Auf Grund durchwachsender Liegenschaftsergebnisse musste das neue Management der Verifort Capital einige Stabilisierungsmaßnahmen einleiten, die seit des Überführungskonzeptes sehr gute Ergebnisse zeigen. Dazu beigetragen hat eine neue Unternehmensaufstellung und eine dichtere regionale Objektbetreuung. Die Unternehmensgruppe verwaltet auf Grund des fairvesta-Erbes noch rund 540 Mio. € in 13 geschlossenen Immobilienfonds mit einem historisch gezeichneten Eigenkapital von 947 Mio. €. Bisher wurden rund 600 Mio. € an Anleger wieder ausgeschüttet bzw. zurückgeführt.

Verifort Capital beschäftigt rund 70 Mitarbeiter an sechs Standorten in Deutschland sowie einer Niederlassungen in der Schweiz. Der Hauptsitz befindet sich in Tübingen. Neben dem Asset-Management wird auch wieder verstärkt die Fondskonzeptionierung betrieben. Die heutigen vollregulierten Fonds investieren erneut in Gewerbeimmobilien mit Wertschöpfungspotenzial. Mit der Schwestergesellschaft Carestone hat Verifort Capital zudem einen guten Marktzugang im Bereich der Pflege- und artverwandter Sozialimmobilien. Verifort Capital betreibt ein eigenes Asset-, Property- und Facilitymanagement und beherrscht auch den Verkauf, wie Transaktionen von über 160

Immobilien seit dem Jahr 2018 zeigen. Drittmandate zeugen von dem Vertrauen in die Verifort Capital Gruppe.

Aktueller Eigentümer der Verifort Capital Gruppe ist mittelbar die Activum SG Fund V L.P., ein Fonds, der durch den international agierenden Immobilienfondsmanager Activum SG Capital Management Ltd. verwaltet wird. Der Austausch zwischen dem Verifort Capital-Management und Activum SG ist partnerschaftlich, konstruktiv und mit den nötigen Freiheitsgraden ohne Einmischung.

Geleitet wird das Unternehmen durch Herrn Frank Huber (Jahrgang 1967), der seit 2018 der Verifort Capital Gruppe vorsteht. Er ist Diplom-Kaufmann und war vor seinem Wechsel CEO verschiedener börsennotierter und privater Immobilienunternehmen. Ihm zur Seite steht seit 2023 Herr Jens Müller (Jahrgang 1968) der die strategische Ausrichtung des Vertriebes und das Marketing verantwortet. Er ist ebenfalls Diplom-Kaufmann und war in verschiedenen Führungspositionen in der Finanz- und Immobilienwirtschaft tätig. Dritter Vorstand ist Herr Frank Steffen Baier (Jahrgang 1977) und als CFO innerhalb der Gruppe tätig. Er ist ebenso Diplom-Kaufmann und bringt über 20 Jahre Erfahrung aus der Finanz- und Immobilienbranche mit. Vor seiner Anstellung bei Verifort Capital war er Vorstandsmitglied bei einem großen Immobilien-Asset-Manager. Seit Oktober 2024 verstärkt Benjamin Schreiber (Jahrgang 1983) als COO das Unternehmen.

[Das Verifort Capital-Management hat sich den Herausforderungen des fairvesta-Erbes erfolgreich angenommen und liefert kontinuierlich zufriedenstellende Bewirtschaftungsergebnisse ab. Das Unternehmen hat bewiesen, dass es die Repositionierung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien beherrscht. LSI attestiert den Verantwortlichen eine hohe Assetmanagement- und Restrukturierungskompetenz.](#)

Anlagestrategie und Zielmarkt

Die Anlagestrategie der hier vorliegenden Investmentgesellschaft sieht den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Gewerbeimmobilien aus gemischt genutzten Immobilien, Büro-, Handels- und / oder Logistikimmobilien sowie Hotels in Deutschland vor.

Die Anlagestrategie beinhaltet ferner den Erwerb, die Bewirtschaftung sowie den Verkauf der Immobilien und vor allem die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen. Hierunter werden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz verstanden, die Neuvermietung leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, die Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen sowie allgemeine Modernisierungsmaßnahmen. Auch die Neuausrichtung der Mieterstruktur und die diesbezüglich notwendigen Anreize zwecks verbesserter Gebäudeauslastung zählen hierzu. Dem Fonds liegt ein sehr aktiver Managementansatz zugrunde, um die gebäudeinhärenten Werte zu heben. Für substanzsteigernde Maßnahmen dürfen noch einmal Mittel in Höhe des vereinbarten Kaufpreises investiert werden. Konzeptionsgemäß stellt der Fonds von Beginn an eine sehr hohe Liquiditätsreserve ein, um die anvisierten Gebäuderepositionierungen und Neuvermietungsaktivitäten zügig umsetzen zu können.

Die zu erwerbenden Immobilien müssen zum Ankaufszeitpunkt einen Verkehrswert von mindestens zwei Millionen Euro haben und pro Einzelobjekt dürfen maximal 15 Millionen Euro investiert werden. Der Investitionsfokus ist dabei ausschließlich auf Deutschland gerichtet. Die Anlagestrategie erlaubt Reinvestitionen während der Laufzeit der Gesellschaft,

letztmalig 12 Monate vor Ende der (ggf. verlängerten) Grundlaufzeit. Dabei kann und wird die vorhandene Liquidität herangezogen und in voller Höhe investiert werden. Vorgesehen ist laut Aussage des Fondsmanagements eine einzige Reinvestitionsrunde und die Ausschüttung der dabei erzielten Gewinne. Anzumerken ist, dass bei einem Verkauf von Immobilien der Verkaufserlös aus Sicherheitsgründen auf drei Kreditinstitute verteilt werden muss.

Zur Investmentstrategie zählt ebenfalls, dass Verifort Capital bereits bei Ankauf einen Plan für den Verkauf ausarbeitet, um die Kapitalbindung mittelfristig wieder aufzulösen. Der Anbieter besitzt insbesondere ein belastbares Netzwerk zu Family-Offices und zu vermögenden Privatpersonen, die als Käufer für derartige Objekte häufig in Frage kommen. In der Vergangenheit konnte das Haus seine Verkaufsstrategien eindrucksvoll unter Beweis stellen. Konzeptionsmäßig sollen die Objekte wieder zum 14 bis 15,5-fachen der Jahresnettokaltmiete veräußert werden.

Zur konkreten Umsetzung der Anlagestrategie wurde LSI eine Liste vorgelegt, aus der sich einerseits eine gut gefüllte Objektpipeline ergibt. Zum anderen handelt es sich um Gewerbeobjekte, die entweder unterhalb der 10-fachen Jahresnettokaltmiete Verifort Capital zum Kauf angeboten werden oder, auf Grund hoher Leerstände, weit unter dem Marktwert offeriert werden. Auf Grund des geringen Interesses von institutionellen Investoren findet Verifort Capital in den B- und C-Städte sehr wenig Konkurrenz vor und kann sich daher die aus ihrer Sicht lukrativsten Objekte ohne größere Preiskämpfe herausuchen. Gelegentlich ist das Haus der einzige Bieter. Gerade bei großen Immobilienunternehmen ist Verifort Capital auf Grund seiner Zuverlässigkeit und Kapitalstärke ein bevorzugter Geschäfts-

partner, was die Immobilieneigentümer auf Grund der Sicherheit der Transaktion veranlasst, Objekte unter ihrem fairen Marktwert an Verifort Capital zu verkaufen.

Die Fokussierung des Fonds auf B- und C-Städte hängt auch damit zusammen, dass Gewerbeliegenschaften in diesen Städten deutlich günstiger sind als in A-Städten, aber dennoch eine Reihe von attraktiven Gewerbetreibern vorfinden. Insbesondere mittelständische Betriebe, aber auch Ärzte, Rechtsanwälte oder Steuerberater kommen als Mieter in Frage. Ebenso die öffentliche Verwaltung in Städten, die als Mittel- und Oberzentren gelten, fragen moderne Büroflächen nach. Die Granularität der Mieterschaft aus unterschiedlichen Branchen sichert den Objekten einen ausgewogenen Einnahmenstrom, der in der Regel mit fest indexierten Mietverträgen einhergeht. Auch ist das Thema Homeoffice an den B- und C-Städten weniger stark ausgeprägt als in den A-Metropolen. Zudem reift die Einsicht, dass künstliche Intelligenz bzw. Digitalisierung zwar die (Büro-) Arbeit erleichtert, aber vielfach eben doch nicht ersetzt. Allenfalls werden kleinere Büroflächen nachgefragt. Diese müssen dann allerdings aktuellen Anforderungen genügen, wofür die Mieter auch bereit sind, höhere Mietpreise zu entrichten. Da das Neubauvolumen bzw. die Revitalisierungsleistung gerade in B- und C-Städten deutlich geringer ist als in A-Städten, stößt die Fondsanlagestrategie auf wenig Wettbewerb.

Da B- und C-Städte grundsätzlich nicht im Fokus internationaler Investoren stehen und diese dort auch wenig bekannt sind, ist die Liquidität hier geringer als in A-Städten. Umgekehrt bedeutet dies geringere Schwankungen und eine größere Stressresistenz, sollte das internationale Kapital versiegen oder einen Strategieänderung vornehmen. Die Mietpreisentwicklung verläuft in B- und C-Städten kontinuierlicher als in den großen Metropolen; die Spreizung ist ebenfalls geringer. Auch die Leerstandsquoten sind an B- und C-Standorten im Jahr 2024 mit 4,4 % bzw. 3,9 % geringer als in A-Städten (5,6%). An Nebenstandorten wird stärker bedarfsgerecht gebaut und kaum spekulativ. Auch stellt hier die Nachfrage durch Eigennutzer einen wichtiger Faktor dar, wodurch neue Gebäudeflächen gar nicht erst am Markt angeboten werden. Gerade weil nur wenige Investoren B- und C-Städte priorisieren, ist auch das Angebot an energieeffizienten Gewerbegebäuden überschaubar. Allerdings fragen mittelständische Unternehmen und auch die öffentliche Verwaltung verstärkt ESG-konforme Gebäude nach. Entsprechende Mietpreise lassen sich hier erzielen, wie nachstehende Tabelle deutlich macht, wobei insbesondere die aufgeführten Spitzenmieten für ESG-konforme Gebäude in sehr guten Lagen mit sehr guter Infrastruktur zu erzielen sind. Gewerbeobjekte abseits der großen Metropolen weisen ein attraktiveres Renditeniveau auf, da die Einkaufspreise vorteilhafter sind.

Deutsche DIP-Büromärkte 2024 (vs. 2023) im Überblick									
Stadt	Büroflächenumsatz*			Gew. Spitzenmiete		Mittlere Miete City		Leerstandsquote	
	2024	2023	+/- in %	2024	2023	2024	2023	Ende 2024	Ende 2023
Bremen	84.000	88.000	-4,5	15,5	15,2	10,7	10,5	6,7	5,6
Dresden	89.000	94.000	-5,3	21,0	20,0	16,0	16,0	4,0	3,3
Essen	85.000	112.000	-24,1	18,0	18,0	13,0	13,0	7,2	6,8
Freiburg	31.000	29.000	6,9	19,0	19,0	15,0	15,0	3,4	2,9
Hannover	95.000	82.000	15,9	21,5	19,0	15,4	15,1	5,1	4,7
Karlsruhe	41.000	40.000	2,5	16,9	15,0	12,3	12,0	5,5	6,0
Leipzig	124.400	120.000	3,7	21,0	19,0	15,0	13,0	4,7	4,7
Magdeburg	12.200	16.000	-23,8	14,8	14,8	11,7	10,9	5,1	5,5
Nürnberg	70.000	91.000	-23,1	17,0	18,0	13,5	13,5	6,1	5,4
DIP-Büromärkte	631.600	672.000	-6,0						

Quelle: DIP - Deutsche Immobilien-Partner, Aengevelt Research

* inkl. Eigennutzer

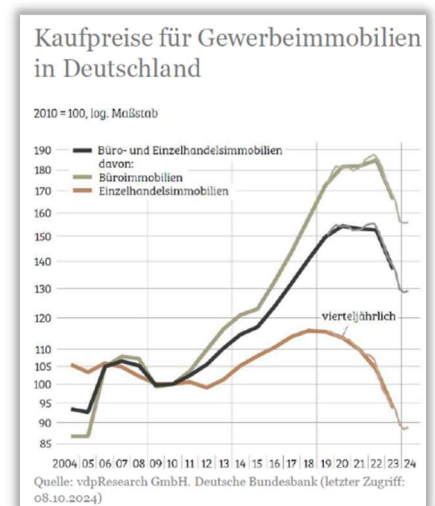
Auf Grund einer besonders ausgeprägten Klimaideologie in Deutschland spielt das Thema ESG und insbesondere die Gebäudeenergieeffizienz eine sehr wichtige Rolle. Demzufolge haben nicht energieeffiziente Gebäude mit veralteter Bürotechnik und geringer Aufenthaltsqualität in den letzten Jahren erheblich an Wert verloren. Für viele Investoren und Mieter erfüllen bereits zehn Jahre alte Gebäude die aktuellen ESG-Standards nicht mehr. Die Technik ist nach einer Dekade meist veraltet. Leerstände, vorgezogene Sanierungsaufwendungen oder erhebliche Mietnachteile sind die Folge. Viele Eigentümer wissen mit dieser Situation nicht umzugehen bzw. ihnen fehlen schlicht die Finanzmittel, um ihre Gewerbeimmobilien zu repositionieren. Nach Schätzungen werden deshalb rund 60 % der Büroflächen in den nächsten fünf Jahren aus dem Markt ausscheiden.

Unterstützt wird das zukünftige Angebotsdefizit auch von Seiten des Projektentwicklermarktes für Büros, der sich weiter im Abwärtstrend befindet. Abnehmende Baustarts und Fertigstellungsverzögerungen belasten das Flächenangebot. Während im zweiten Quartal 2022 noch rund 1,1 Mio. qm neue Büroflächen in die Entwicklung gingen, betrug das Neubauvolumen im vierten Quartal 2024 mit 350.000 qm nur noch rund ein Drittel. Die Gesamtfläche im Bürosegment sank im Vergleich 2024 zu 2023 um 7% und im Vergleich zu 2022 sogar um 13,5% auf aktuell rd. 31 Mio. qm. Am stärksten waren 2024 dabei die Bauaktivitäten in den B-Städten betroffen. Zwar sinkt in den nächsten Jahren demografiebedingt auch die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland, weswegen, flankiert von KI und neuen Arbeitsmodellen, voraussichtlich weniger Büroflächen benötigt werden. Der Effekt veralteter Büroflächen ist allerdings stärker und überkompensiert die Konstellation.

Die Spreizung der Mieten bei Gewerbeobjekten, die ESG-Kriterien erfüllen und denjenigen, die sie nicht erfüllen, geht immer weiter

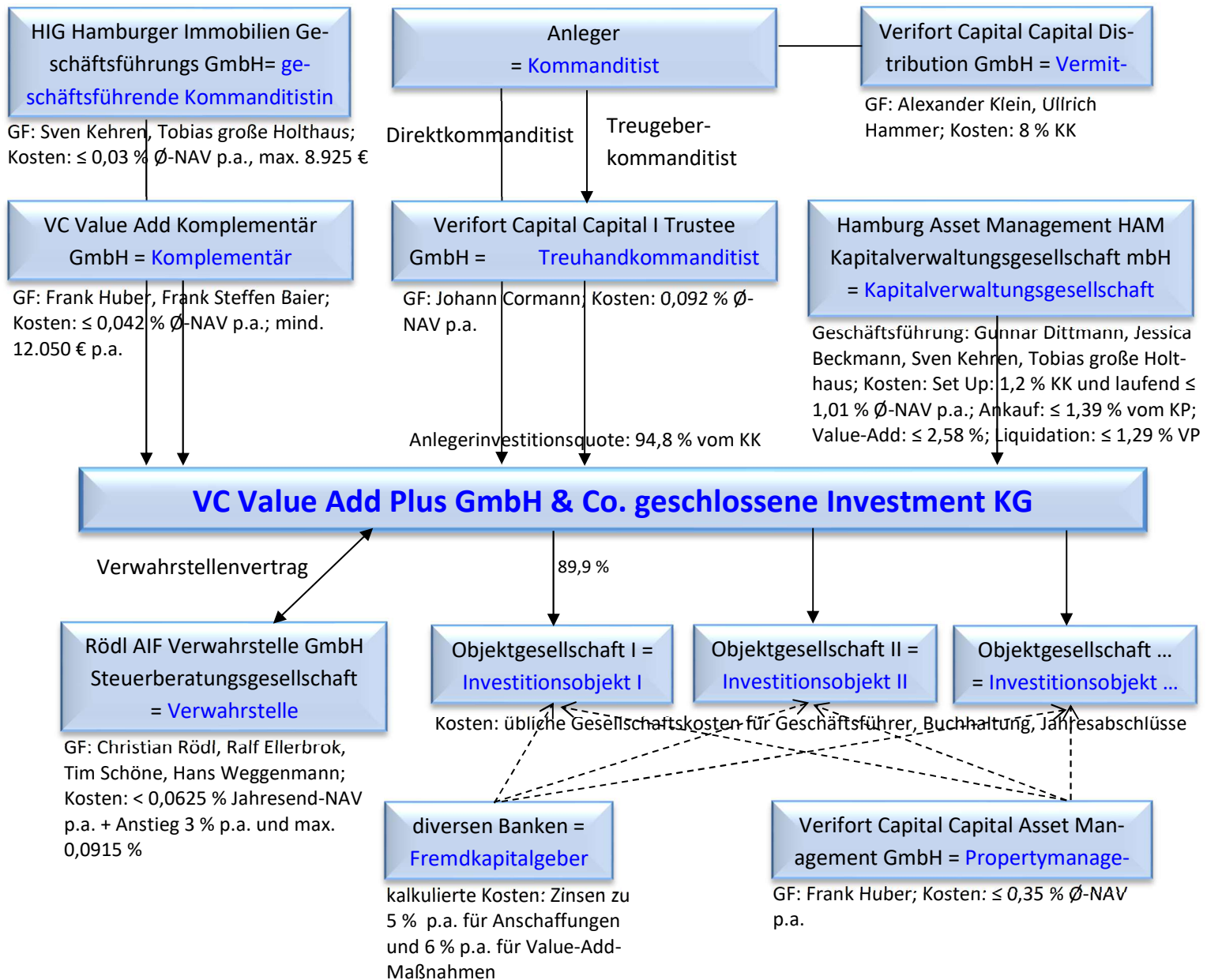
auseinander. Bei modernen Gewerbeobjekten deutet sich bereits zum Zeitpunkt der Analyse ein Engpass an. Die Anlagestrategie sieht daher vor, Gebäude von der Nicht-ESG-konformen Seite ganz gezielt auf die andere Seite zu bringen und dort zu positionieren. Der Fondsansatz trägt neben der Energieeffizienz einen weiteren großen ökologischen Hauptgedanken in sich, in dem er sich aktiv dem Abriss alter Gebäude entgegen stellt und diese gezielt revitalisiert. Dadurch wird der Freisetzung von CO₂ durch Abbruch entgegengewirkt.

Durch den starken Zinsanstieg ab Mitte 2022 sind ebenfalls die Diskontierungssätze nach oben gegangen, was umgekehrt die Immobilienbewertungen einbrechen ließ. Wirtschaftliche Verlangsamungen und restriktivere Finanzierungskonditionen, gerade im Segment der Büroimmobilien, haben das Transaktionsvolumen und die Kaufpreise auf Talfahrt geschickt. Auf Grund von Strukturproblemen vollzog sich der Abwärtstrend bei Einzelhandelsimmobilien bereits seit 2019. Im Jahr 2024 zeichnete sich allerdings in beiden Gewerbeimmobiliensegmenten eine Stabilisierung und Bodenbildung ab. Insbesondere stationäre Einzelhändler fragen nach Ende der Corona-Pandemie und dem Rückgang im Onlinehandel wieder verstärkt Flächen nach.



Das Investitionszeitfenster und die Ankaufbedingungen sind für den Fonds sehr vorteilhaft. Eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten sind nicht ESG-konform und scheiden aus dem Markt aus. Der Fonds hingegen revitalisiert Liegenschaften und führt sie dem Markt wieder zu, der in den nächsten Jahren auf ein Angebotsdefizit an modernen und energieeffizienten (Büro-) Gebäuden zusteuern wird.

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



∑ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] ≤ 1,6045 % Ø-NAV

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

Konkrete Investitionsausgestaltung

Der Fonds konnte kurz nach Vertriebsstart bereits eine erste Liegenschaft anbinden. Es handelt sich hierbei um ein **fünfstöckiges Büro- und Einzelhandelsobjekt in Mülheim an der Ruhr** mit einer Mietfläche von 3.744 qm. Das Objekt wurde 2001 errichtet und besitzt 56 Tiefgaragestellplätze sowie 41 Außenstellplätze.

Das Gewerbeobjekt wurde ursprünglich von einem Wohnungskonzern im Rahmen eines Wohnungspaketankaufes erworben. Da Gewerbeeinheiten nicht zu seinen Kernkompetenzen gehören, wurde das Gebäude nie aktiv gemanagt, insbesondere keine Neuvermietungen durchgeführt. Es ist für den Eigentümer absehbar gewesen, dass er das Gebäude zeitnah wieder abstoßen wird. Da der Vermietungsstand nur 37 % betrug und die Jahresnettokaltmiete von 132.500 € die Berechnungsgrundlage ist, fällt der Kaufpreis, den Verifort Capital für das Objekt in Höhe des 11,7-fachen oder 1,55 Mio. € entrichtet, sehr gering aus. Der Verkehrswert wird laut Gutachten auf 2 Mio. € taxiert. Der Ankaufspreis mit 400 €/qm bewegt sich weit unter dem Marktwert. Vergleichbare Büroflächen wurden in den letzten Monaten für über 1500 €/qm angeboten. Mit Objektübernahme beginnt umgehend der aktive Bewirtschaftungsansatz. Erste Mietergespräche wurden bereits geführt und Flächenvergrößerungswünsche bestehender Mieter eruiert. Des Weiteren wurden Marktsondierungen durchgeführt und eine positive Resonanz festgestellt werden. Insbesondere die ebenerdigen Geschossflächen lassen sich, in Ergänzung zu den bestehenden Mietern, an Einzelhändler aus dem Sanitär- und Pflegebereich gut vermieten. Verifort Capital traut sich zu, das Gewerbeobjekt bis Ende 2025 auf einen Vermietungsstand von 50 bis 60 % zu bringen und innerhalb von 24 Monaten auf 80 %. Hinsichtlich der Marktbewertung bewegt sich Mülheim an der Ruhr auf einem für C-Städte typischen Niveau. Die Spitzenmiete liegt bei 14 €/qm und die Durchschnittsmiete bei 10 €/qm. Die

Neuvermietung im Objekt ist mit 8,70 €/qm angedacht und bewegt sich damit unterhalb des Marktdurchschnittes. Aktuell sind die belegten Flächen an eine Zahnarztpraxis und ein Beratungsunternehmen für 8 €/qm vermietet. Angestrebt wird eine Gesamt-Sollmiete von 359.000 € p.a., was bei dem zugrundeliegenden Einkaufsfaktor des 11,7-fachen zu einem Verkaufspreis von 4,2 Mio. € führen würde. Die Renditen in zentralen Lagen betragen 6 %, was im Vergleich zu anderen C-Städten überdurchschnittlich hoch ist und die Attraktivität des Standortes unterstreicht. Das Objekt liegt direkt an der Bundesstraße 1 mit wenigen Fahrminuten in die Innenstadt von Mülheim sowie auf die Autobahn A40 nach Essen. Im Umkreis von wenigen Hundert Metern befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Restaurants, zwei Tankstellen und eine Apotheke. Mithin ist das Objekt in eine lebendige Infrastruktur mit rückwärtigen Wohngebieten eingebettet.

Dass gerade in Deutschland so wichtige Thema ESG wurde bei dem Ankauf dieses Objektes im Rahmen der Due Diligence umfassend berücksichtigt. Das Gebäude ist bereits energetisch sehr gut aufgestellt und verfügt gemäß BVI-Umrechnungsverfahren über die Gebäudeenergieeffizienzklasse B. Darüber hinaus möchte Verifort Capital weitere Investitionen in Höhen von 1,4 Mio. € vornehmen, um die Energieeffizienz und die Aufenthaltsqualität weiter zu steigern. Das Objekt hat eine flexible Grundrissgestaltung, diverse Raumaufteilungsmöglichkeiten und ist drittverwendungsfähig.

Das Objekt wird von der Niederlassung Düsseldorf verwaltet werden, so dass eine Vor-Ort-Betreuung gewährleistet ist. Gerade in der Anfangsphase der Repositionierung des Gebäudes ist das ein entscheidender Punkt, den der Alteigentümer nicht dargestellt hat. Da sämtliche Immobilienwertschöpfungsstufen eigenständig abgebildet werden, können wertsteigernden Maßnahmen unmittelbar erfolgen.

Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 2 Gegenstand des Unternehmens	Re-Investitionen erlaubt; die Liquidität kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände investiert werden
§ 5 Beitritt weiterer Anleger	0,1 % der Pflichteinlage
§ 8 Haftung des Kommanditisten, Ausschuss einer Nachschusspflicht	Rückgewährung der Hafteinlage nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten; Abfindungsanspruch gilt nicht als Rückzahlung der Hafteinlage; keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen; keine Nachschusspflicht
§ 9 Geschäftsführung, Vertretung	Geschäftsführung ausschließlich durch geschäftsführenden Kommanditisten bei gleichzeitigem Ausschluss des Komplementärs; Befreiung vom In-Sich-Geschäftsverbot gemäß § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB
§ 10 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG	Bestellung einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft; Abschluss eines Beratungsvertrages mit der Verifort Capital Capital Group GmbH für An- und Verkauf von Immobilien
§ 11 Kontrollrechte, Jahresbericht	Widerspruch-, Kontroll-, Einsichtsrecht gemäß §§ 164, 166 HGB
§ 12 Gesellschafterkonten	Kapitalkonto I (Einlagenkonto): Buchung der Haft- und Pflichteinlage; letztere ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung, Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, das Auseinandersetzungsguthaben sowie alle sonstigen Gesellschaftsrechte Kapitalkonto II (Rücklagenkonto): Buchung des Agio Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto): Buchung von Gewinnen und Verlusten Kapitalkonto IV: Buchung der Entnahmen / Ausschüttungen
§ 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen	Komplementärin ist am Ergebnis und am Vermögen nicht beteiligt; Verlustzurechnung auch über den Pflichteinlage hinaus möglich; Auszahlung von 5 % p.a. bis Fondsschließung; (steuerliche) Ergebnisgleichverteilungsabrede für 2023 bis 2026
§ 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttung	Rückforderung von Ausschüttungen nach Gesellschafterbeschluss und sofern keine Haftungsaufhebung ist ausgeschlossen
§ 17 Gesellschafterbeschlüsse, Gesellschafterversammlung	außerordentliche Gesellschafterversammlung ab 30 % des Gesellschaftskapitals; Beschlussfähigkeit ab 30 % der anwesenden oder vertretenen Stimmen; je 1000 € eine Stimme; grundsätzlich einfacher Mehrheitsbeschluss; 75 %iges Stimmquorum bei: außergewöhnliche Rechtsgeschäfte oder Änderung des Gesellschaftsvertrages oder Auflösung der Gesellschaft; Änderung der Anlagegrundsätze, der Kosten oder der Anlegerrechte nur mit zwei Drittel Mehrheit möglich; Stimmenthaltungen gelten als nicht an der Abstimmung teilgenommen; Gesellschafterbeschlüsse durch Präsenzversammlung oder Umlaufverfahren
§ 20 Übertragung und Belastung von Kommanditanteilen	Übertragung nach vorheriger Anzeige bis zum 30.11. und nach schriftlicher Zustimmung der Komplementärin und nur zum 31.12. eines jeden Jahres
§ 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters	Abfindungsanspruch bei Kündigung oder Ausschluss nach dem Verkehrswert der Beteiligung; Auszahlung grundsätzlich in zwei gleichen Raten, andernfalls bis zu fünf Jahre
§ 23 Liquidation der Gesellschaft	Verlängerung der Grundlaufzeit (31.12.2030) um bis zu zwei Jahre mit 75%iger Mehrheit und einem zulässigen Grund
§ 25 Schlussbestimmungen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Monheim am Rhein

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Emissionshaus mit erfahrenem und kompetentem Management ◆ eigene Abbildung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette ◆ starkes Asset- und Gebäudemanagement mit regionalen Niederlassungen ◆ Anbieter- und Managementportrait ◆ sehr guter Leistungsnachweis ◆ belastbare Objektpipeline ◆ vollreguliertes Produkt ◆ Risikostreuung durch Aufbau eines diversifizierten Gewerbeimmobilienportfolios ◆ opportunistische Startanbindung ◆ indexierte Gewerbemietverträge ◆ aktives Wertschöpfungsmanagement ◆ Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und vor allem Energieeffizienz ◆ sehr hohe Liquiditätsreserve zur Umsetzung der Repositionierungsmaßnahmen ◆ sehr hohe Investitionsquote ◆ niedrige Transaktionskosten ◆ Ausschüttung von Verkaufsgewinnen ◆ interner Leverage durch Reinvestition ◆ umfangreiche Prognoserechnungen ◆ Sensitivitätsanalyse ◆ Liquiditätsrechnung ◆ dezidierter Investitions- und Finanzierungsplan ◆ ausführliche Zielmarktbeschreibung mit Quellenangaben ◆ Fondsstrukturdiagramm ◆ Berücksichtigung von Nachhaltigkeit ◆ geringe Mindestbeteiligungssumme ◆ ausführlicher Verkaufsprospekt 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ wirtschaftlich eingeschränkte Beurteilungsfähigkeit auf Grund des Blind-Pool-Charakters ◆ keine Veräußerungsgewinnsteuerfreiheit ◆ keine fokussierten Investitionskriterien ◆ keine Länderdiversifikation ◆ hohes Quorum (30%) für außergewöhnliche Gesellschafterversammlung notwendig ◆ keine Stimmenthaltung der Treuhandkommanditistin bei fehlender Weisung ◆ Interessenskonflikte und personelle Verflechtungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Standort- und Lageverbesserungen der Immobilien ◆ Mehrererlöschancen durch höhere Mieterträge und Multiplikatorenausweitungen ◆ Mehrererlöse durch geringere Kosten für Value-Add-Maßnahmen ◆ Mehrererlöse durch höhere Inflationsindexierungen ◆ höhere Ankaufsrenditen als in der Musterkalkulation ◆ geringere Finanzierungskosten ◆ Mehrererlöschancen bei Verkauf 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ politische (Immobilien-) Marktinterventionen ◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Mietpreistrückgänge ◆ abnehmende Büroraumnachfrage durch Home-Office und pandemische Geschehen ◆ Mieterinsolvenzen und Bonitätsverschlechterungen ◆ Sanierungsrisiken auf Grund von Handwerker-mangel, Bau- und Materialpreisstegierungen ◆ Finanzierungsrisiken ◆ Verlust von Schlüsselpersonen ◆ Reinvestitionsrisiken

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Objektanalyse	ja
LSI-Analyse der Objektpipeline	ja
LSI-Präsentationsauswertung	ja
LSI-Research	ja

LSI Fazit

Die Verifort Capital hat das nicht sehr einfache Erbe der ehemaligen fairvesta Unternehmensgruppe angetreten und zwischenzeitlich bewiesen, dass es mit seinen rund 70 Mitarbeitern an sechs Standorten in Deutschland sowie einer Niederlassung in der Schweiz ein überzeugendes Asset-, Property- und Facility-Management darstellen kann. Das übernommene Portfolio aus rund 45 Gewerbeimmobilien mit Wertschöpfungspotenzialen in B- und C-Städten in Deutschland konnte durch eine dichte regionale Objektbetreuung mittlerweile stabilisiert und deutlich im Wert gesteigert werden.

Verifort Capital fährt bei seinen übernommenen Gewerbeobjekten einen sehr starken aktiven Bewirtschaftungsansatz. Das Haus hat dazu über die Jahre weitere Spezialisten für Gewerbeobjekte angeworben. Daher ist der Anbieter einer der wenigen Asset-Manager für B- und C-Lagen in Deutschland. Auch im Verkauf der Objekte weist der Anbieter eine starke Leistungsbilanz auf. Unter Gewinn Gesichtspunkten erfolgte die Auflegung dieses Fonds zum Selbstkostenpreis, da Verifort Capital seinen Verdienst erst mit dem erfolgreichen Exit generieren möchte. Der Fonds ist eines der wenigen Angebote im Sachwertmarkt, der den Anleger tatsächlich zuerst bedenkt und bei dem das Management mit, und nicht wie meistens, an dem Anleger verdient. Die Investitionsquote ist sehr hoch und die laufenden Kosten moderat.

Mit dem ersten Ankauf eines Gewerbeobjektes weit unter den Wiederherstellungskosten demonstriert der Anbieter seine Einkaufskompetenz und Zugangswege. Sollten weitere Ankäufe dieser Art erfolgen und der Bewirtschaftungsplan aufgehen, können Anleger mit zweistelligen Renditen rechnen. Der Fonds revitalisiert nicht marktgängige Objekte und führt sie dem Markt erneut zu. An energieeffizienten, modernen Gewerbeobjekten wird es in den nächsten Jahren mangeln. Der Fonds reagiert auf diesen Bedarf, insbesondere in B- und C-Städten, die traditionell nicht im Fokus großer Investoren stehen. Da der Fonds nur in Deutschland investiert, ergibt sich ein erhöhtes Standortrisiko, da das Land seit Jahren mit Strukturproblemen und Deindustrialisierung zu kämpfen hat.

LSI Rating zum VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG: **sehr gut -**

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.