

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 15.000 Anleger*innen, 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 Privatanleger am professionellen Immobilienmarkt teilhaben können.

Was bedeutet das denn konkret?

Für Anleger*innen 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*innen 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?

Unser Fokus liegt auf Healthcare- und Gewerbeimmobilien. Hinzu kommen Investitionen, die aufgrund spezifischer Konstellationen eine gute Perspektive auf Wachstum versprechen – wie beispielsweise unterbewertete Areale. 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 Kund*innen 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 Kund*innen verstehen und uns tagtäglich für die Wertentwicklung ihrer Investments einsetzen.

Frank M. Huber, CEO

Wir leben Immobilien.

2

»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: Frank Herrmann (CFO), Thomas Heidelberger (COO), Frank M. Huber (CEO) und Rauno Gierig (CSO)

Die Verifort Capital Gruppe ist ein Immobilien- und Beteiligungsunternehmen mit Standorten in Berlin, Düsseldorf, Offenbach, Frankfurt (Oder) und Hauptsitz in Tübingen. Als Fonds- und Asset-Manager sind wir auf die Bewirtschaftung und den Handel von Healthcare- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Mit unserem Investmentansatz stehen wir für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit.

In den vergangenen Jahren haben mehr als 18.000 Kapitalanleger*innen unsere Immobilienfonds gezeichnet. Aktuell verwaltet Verifort Capital über seine 12 Immobilienfonds mehr als 680 Mio. Euro Assets under Management. Das Portfolio umfasst rund 65 Objekte, hauptsächlich bestehend aus Einzelhandels, Büro- und Pflegeimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen in Deutschland.

Mit unseren Fonds investieren wir hauptsächlich in Immobilien, die über Wertsteigerungspotenziale verfügen. Verifort Capital erwirbt solche Immobilien, restrukturiert sie und bringt die Objekte anschließend erfolgreich zurück an den Markt. Dadurch erschließen wir zusätzlich zu den klassischen Mieteinnahmen weitere attraktive Erlösquellen, von der die Fonds unserer Anleger*innen direkt profitieren. Langfristige Kooperationen mit renommierten Partnern sowie ein erfahrenes Asset Management zählen dabei zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren des Unternehmens.

Transparenz schafft Vertrauen und Sicherheit.

4

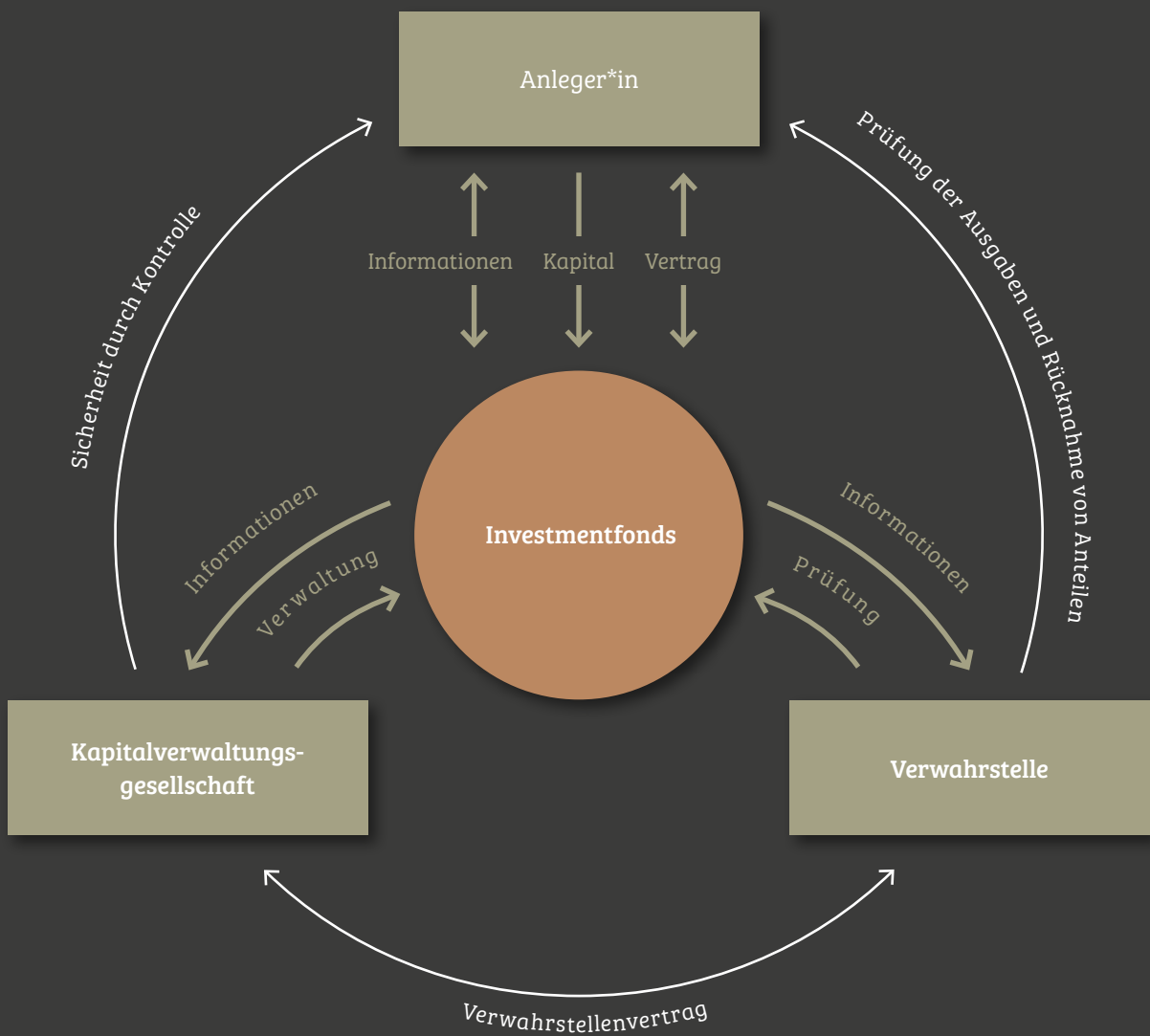
Wer das Kapital anderer anlegt, ist beim Thema Transparenz besonders gefordert. Wir bei Verifort Capital stellen uns diesem hohen Anspruch. Schließlich ist das Vertrauen unserer Anleger*innen unsere Geschäftsgrundlage. Ein regelmäßiger Austausch ist deshalb unbedingter Teil unserer täglichen Arbeit.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

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

Rauno Gierig, CSO

Die Verifort Capital Immobilienfonds entsprechen allen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches. So kontrolliert beispielsweise die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassene Verwahrstelle die Mittel- und Ertragsverwendung der Fondsgelder und die ebenfalls BaFin-regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für das Portfolio- und Risikomanagement zuständig. Darüber hinaus arbeiten wir mit unabhängigen, vereidigten und von der BaFin bestätigten Sachverständigen zusammen, die den Verkehrswert einzelner Fondsimmobilien ermitteln.

Zusammenspiel Kapitalverwaltungsgesellschaft
und Verwahrstelle



Vermögensaufbau mit Immobilienfonds.

6

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*innen 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*innen können einfach und auch mit kleineren Beträgen am professionellen Immobilienmarkt teilhaben. Unser Grundprinzip ist dabei erfolgreich und denkbar einfach: Wir optimieren Immobilien entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Nach einer intensiven Prüfung und Bewertung unserer Experten werden die Immobilien durch unsere Fonds zunächst angekauft. Unser Asset-Management vor Ort revitalisiert die Objekte, beispielsweise durch eine bundesweite Vermarktung von Flächen. Zudem optimiert unser Property Management durch aktive Bewirtschaftung und Verwaltung die laufenden Erträge. 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*innen im Unterschied zu konventionellen Immobilieninvestments von deutlich kürzeren Handelsintervallen und dem durch die Verifort Capital Methode geschaffenen Mehrwert.

Als Unternehmen sind wir seit knapp 20 Jahren erfolgreich am Markt. Verantwortlich dafür ist ein ausgezeichnetes Team aus Fonds- und Asset-Managern mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bankensektor, im Immobilienmanagement, im Vertrieb und in der Fondsverwaltung. Im Jahr 2018 haben wir das Geschäftsmodell um den Verifort Capital Ansatz des Immobilienhandels erweitert. 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 Bewirtschaftung und Handel von Immobilien

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. Verifort Capital konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei verschiedene Renditemodelle mit jeweils unterschiedlichen Investitionsstrategien.

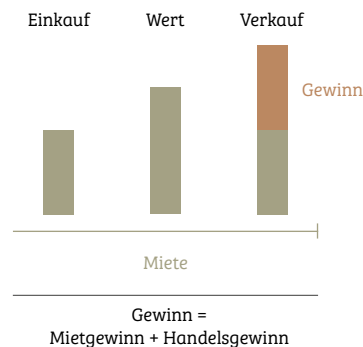
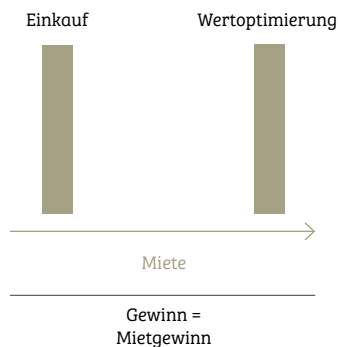
7

Asset- und Property 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 zeitnah wieder mit Gewinn zu veräußern. Zusammen mit dem zwischenzeitlichem Mietgewinn entstehen lukrative Renditechancen.

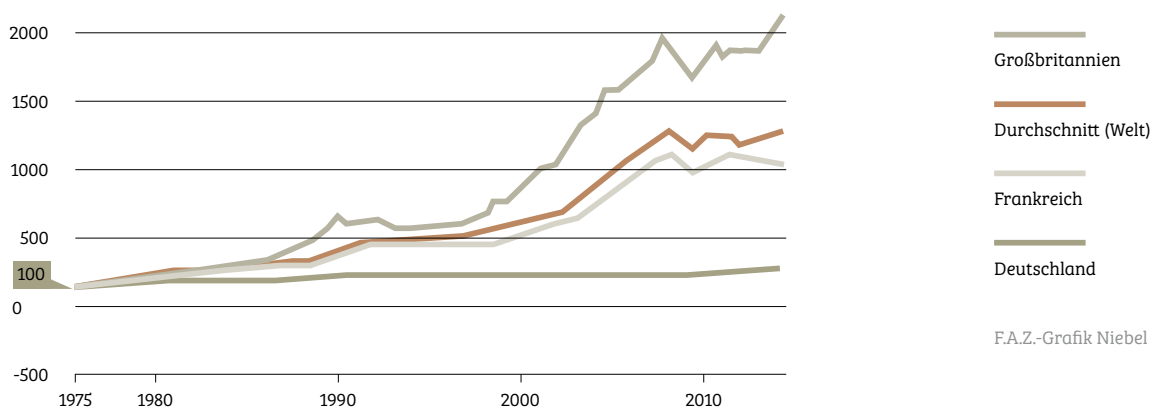


Mit Verifort Capital Ertragschancen der Profis nutzen.

8

Entwicklung der Immobilienpreise

1975 = Index 100



F.A.Z.-Grafik Niebel

Für börsennotierte Immobilienunternehmen und institutionelle Investoren gehört es zum Geschäftsprinzip, millionenschwere Immobilienpakete günstig anzukaufen und in einem besseren Marktumfeld weiterzverkaufen. 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 wirtschaftlich starken Regionen investieren wir deutschlandweit in Healthcare- und Gewerbeimmobilien mit Renditepotential. Durch unser Prinzip der ganzheitlichen Immobilienentwicklung ergeben sich für unsere Kapitalanleger*innen ertragreiche Erlösquellen aus Miet-, Wert- und Handelsgewinn. Damit setzt Verifort Capital dem alten Grundsatz, Immobilien langfristig im Bestand zu halten, eine moderne Methode entgegen: Erträge aus Bewirtschaftung, Wertsteigerung und Handel von Immobilien erzielen.



Verifort Capital: die professionelle Investment-Plattform für Privatanleger*innen

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
- 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 Healthcare- und Gewerbeimmobilien
- Beiräte als Interessenvertretung und als beratendes Gremium gegenüber der Geschäftsführung
- Bucheinsichtsrechte für Anleger*innen
- Jährliche Gesellschafterversammlungen

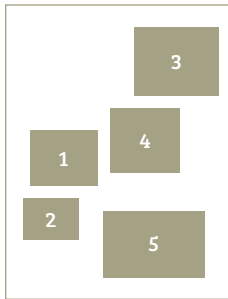
Werthaltig

- Nachhaltige Investments in zukunftsweisende Assetklassen
- Attraktives Risiko-Rendite-Profil
- ESG-konforme Strategie

(Die Merkmale können je nach Finanzprodukt variieren.)

Unsere Immobilien stehen für unsere Fonds- Strategien.

10



1. Martinsried

Büro- und Laborgebäude vor den Toren Münchens

Langfristig vermietet an den bonitätsstarken Mieter »Klinikum der Universität München« • in direkter Nachbarschaft zum Max-Planck-Institut inmitten eines Gewerbegebiets gelegen • Sehr gute Verkehrs-anbindung durch die Nähe zur B95 und B96

2. Weimar

*Vollvermietetes Fachmarktzentrum mit
Vollsortimenter und Baumarkt*

Befindet sich aktuell im Umbau • Starker Ankermieter • Vermietungsstand bei 99% mit langfristigen Vermietungen • Am Stadtrand gelegen mit guter Sichtbarkeit für den Durchgangsverkehr

3. Dörpen

Moderne Senioreneinrichtung im Emsland

Idyllisch am Ortsrand von Dörpen gelegen • Bettet sich perfekt in die grüne Landschaft ein • Neuwertige Einrichtung für Senioren • Zwei in 2019 nach höchst-effizientem Standard gebaute Gebäude • Es stehen 22 Apartments und 12 Tagespflegeplätze zur Verfügung

4. Offenbach

Office-Türme in Offenbach

Nahe zum Bankenzentrum in Frankfurt gelegen • Zentrale Lage mit guter Verkehrs-anbindung • Positive Standortentwicklung in den letzten Jahren • Langfristige Neuvermietungen wie z. B. auch an die Stadt Offenbach

5. Hagen

Liegenschaft auf dem ehemaligen Douglas-Areal

Sehr gute Verkehrs-anbindung durch die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt A1 • Mietflächen vor allem als Büro-, Verwaltungsflächen sowie Lager- und Logistikflächen genutzt • Langfristig vermietet an bonitätsstarke und namhafte deutsche Unternehmen wie der Juwelier und Uhrmacher CHRIST als auch Adler Pelzer aus dem Automotive-Bereich



So optimieren wir Ihr Investment: Die Verifort Capital Methode.

12



Wertschöpfungskette unserer Immobilienfonds

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

Frank Herrmann, CFO

Als bankenunabhängiges Emissionshaus haben wir die Freiheit, unsere Anlage- und Investitionsentscheidungen einzig und allein mit Blick auf die persönlichen Investmentziele unsere Anleger*innen zu treffen. Als Asset Manager verfügen wir über ein breites Netzwerk von Banken und Kapitalgebern, und können beim Erwerb neuer Objekte und bei Bestandsobjekten bei Bedarf gezielt Fremdkapital einsetzen. Wir kümmern uns um die gesamte Wertschöpfungskette: von der punktgenauen Analyse beim Ankauf über die Ertrags- und Wertoptimierung 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*innen.

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 Werterhalt 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.

Unser Asset-Management – das doppelte Plus für Anleger*innen.



»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.«

Wir optimieren Immobilien entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Mit diesem Grundprinzip sind wir seit vielen Jahren erfolgreich am Markt aktiv. Eine tragende 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.

16

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.



Benötigen Sie weitere Informationen? Nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf – wir helfen Ihnen gerne weiter.

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

T +49 7071 3665 100
F +49 7071 3665 77
info@verifort-capital.de

Alle Informationen zu den Verifort Capital Immobilienbeteiligungsgesellschaften sowie Details zu den Beteiligungsmöglichkeiten finden Sie im Internet unter:

www.verifort-capital.de

