



FondsDISCOUNT.de  
Ihr Fondswermittler  
am Internet

Smartbroker AG  
FondsDISCOUNT.de  
Ritterstraße 11  
10969 Berlin  
Telefon 030 2757764-50  
Fax: 030 2757764-15



PRODUKTKURZINFORMATION

# Investieren Sie mit uns in den Zukunftsmarkt »Health&Care«.

Verifort Capital HC2 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG



# Vorwort.

2



**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die demografischen Veränderungen und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Die Pflege und Betreuung älterer Menschen sind hiervon besonders stark betroffen. So ist in Deutschland eine kontinuierliche Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen zu beobachten – mit weiterhin ansteigenden Prognosezahlen.

Vor diesem Hintergrund bilden Health&Care-Immobilien, wie Pflegeimmobilien, Wohnanlagen für betreutes Wohnen oder Immobilien für die Tagespflege sowie auch Kinderbetreuungseinrichtungen, Medizinische Versorgungszentren (MVZ) und Arzthäuser, eine nachhaltige Anlageklasse für private und institutionelle Investoren, die in ihrer Kapitalanlage attraktive wirtschaftliche Aspekte mit sozialem Verantwortungsbewusstsein vereinen.

Unser aktuelles Angebot, der risikogemischte geschlossene Publikums-AIF »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« – kurz »Verifort Capital HC2«, investiert mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen, Immobilien für betreutes Wohnen oder Objekte der Tagespflege und andere Sozialimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland. Mit den Betreibern der Fondsimmobilien sollen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 10–25 Jahren geschlossen werden, verbunden mit Verlängerungsoptionen.

Gerne informieren wir Sie auf den folgenden Seiten sowohl über den Pflegemarkt als auch über unser Angebot, in Health&Care-Immobilien zu investieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Jens Müller

CSO | Verifort Capital Group GmbH

Ihr Alexander Klein

Geschäftsführer | Verifort Capital Distribution GmbH

# Die Fondskennzahlen des »Verifort Capital HC2« auf einen Blick.

4

<b>Fondsgesellschaft</b>	Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Art des Investmentvermögens</b>	Geschlossener inländischer Publikums-AIF
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
<b>Treuhandkommanditistin</b>	Verifort Capital I Trustee GmbH, Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen
<b>Nachhaltigkeit</b>	Artikel-8-Fonds gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung)
<b>Fondsimmobilien</b>	Mind. 75% des Kapitals in Pflege- und Sozialimmobilien (»Health&Care«) – umfasst auch Kitas, Schulen, Ärztelhäuser und Gesundheitszentren
<b>Fondsvolumen (inkl. Ausgabeaufschlag)</b>	71.122.000 € (Prognose*)
<b>Kommanditkapital (exkl. Ausgabeaufschlag)</b>	31.301.000 € (Prognose*)
<b>Fremdkapital</b>	38.256.000 € (Prognose*)
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 €, höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5% auf das gezeichnete Kommanditkapital
<b>Fondslaufzeit</b>	Bis 31. Dezember 2035 (Verlängerung um bis zu fünf Jahre möglich)
<b>Kündigung durch Gesellschafter</b>	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
<b>Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
<b>Ausschüttung auf das Kommanditkapital (vor Steuern)</b>	3,5 % p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investi- tionsphase bis 2035 (Prognose*); Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5 % p. a. für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 (Prognose*)
<b>Gesamtmittlerückfluss (vor Steuern)</b>	Basisszenario: 143,1% des Kommanditkapitals (Prognose*)

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es können sich bei den Auszahlungen deutliche Abweichungen ergeben.

# ESG und Artikel 8.

5

Verifort Capital hat das Thema Environmental, Social, Governance (ESG) zu einem Kernthema der Unternehmensphilosophie gemacht. Es wird daran gearbeitet, einheitliche Nachhaltigkeitsstandards für die Immobilienbranche zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist Verifort Capital eines der Gründungsmitglieder der ESG-Initiative ECORE.

Neben Maßnahmen wie der Berücksichtigung von ESG-Kriterien beim Ankauf und im Asset-Management, soll die Investition einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit leisten. Dies beinhaltet unter anderem die Förderung der sozialen Integration sowie die Unterstützung von Menschen, die aufgrund von Betreuungs- oder Pflegebedürftigkeit benachteiligt sind. Der Fonds »Verifort Capital HC2« erfüllt die Vorgaben des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

## **Welchen Beitrag der Fonds »Verifort Capital HC2« dabei leistet\*:**

- Berücksichtigung der ESG-Kriterien beim Ankauf und in der Verwaltung der Immobilien
- Berücksichtigung der ESG-Kriterien bei Maßnahmen an Bestandsobjekten
- Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

## **Welchen Beitrag das Unternehmen »Verifort Capital« dabei leistet:**

- Senkung des mobilitätsbedingten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um mindestens 10 % jährlich
- Regelmäßige, interne Prozessprüfung anhand der Grundsätze der guten Unternehmensführung und Anpassung, falls nötig
- Steigerung des Frauenanteils im Management auf 1/3 bis 2025 (Teamleitung, Geschäftsführung, Beirat)
- Regelmäßige Messung der Mitarbeiterzufriedenheit gemäß Qualitätsmanagement-Handbuch von Verifort Capital

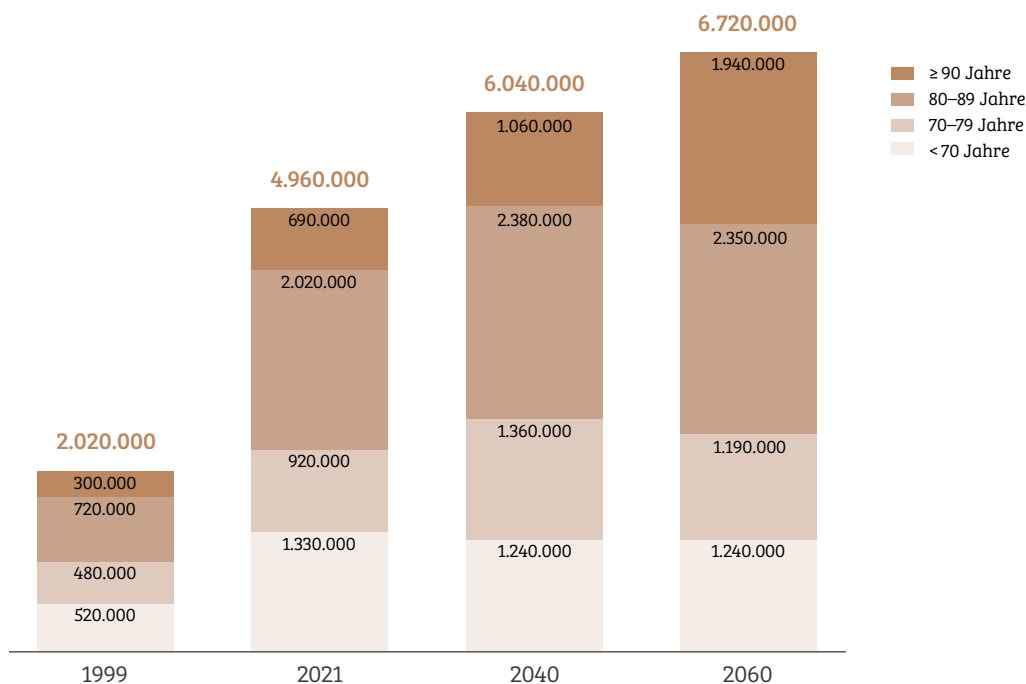
\* Detaillierte Informationen können Sie dem Verkaufsprospekt in Anlage IV entnehmen.

# Der Investitionsmarkt.


**6** Der Markt für Sozialimmobilien ist durch anhaltendes Wachstum geprägt. Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind tagtäglich in vielen Familien spürbar. So zeigen bspw. die Zahlen des Statistischen Bundesamtes, dass 2021 mehr als die Hälfte der rund 4,96 Mio. Pflegebedürftigen in Deutschland alleine durch Angehörige zuhause gepflegt wurden. Allein im Zeitraum von 2019 bis 2021 stieg die Zahl der Pflegebedürftigen um 20 % von 4,13 Millionen auf 4,96 Millionen.<sup>1</sup> Die Prognosen sind eindeutig. So geht das Wissenschaftliche Institut der Privaten Krankenversicherung davon aus, dass die Zahl der Pflegefälle bis 2030 auf 5,75 Millionen steigen wird.<sup>2</sup>

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die Babyboomer-Jahrgänge sowie die steigende Lebenserwartung aufgrund des medizinischen Fortschritts. Nach den Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2060 voraussichtlich jeder neunte Einwohner älter als 80 Jahre sein.<sup>3</sup> Es wird erwartet, dass rund 6,7 Millionen Menschen dann auf Pflege angewiesen sein werden, da mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit für Pflegebedürftigkeit steigt.<sup>4</sup>

Abb. 1: Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen (Prognose\*)



\* Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

A photograph of two elderly women with grey hair, smiling and looking at each other. They are outdoors, with a blurred background of yellow leaves, suggesting an autumn setting. The woman on the left is wearing a pink knitted scarf and a brown top. The woman on the right is wearing a light-colored top. The image is used as a background for the text overlay.

Verifort Capital sieht bei der demografischen Entwicklung in Deutschland rentable Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger und nutzt die Expertise seiner Immobilienfachleute, geeignete Beteiligungsmöglichkeiten anzubieten.

Anleger könnten direkt in eine Seniorenimmobilie investieren. Ein typisches Pflegezimmer kostet allerdings je nach Ausstattung und Lage zwischen 120.000 € und 400.000 €. <sup>5</sup> Hinzu kommen die bei Immobilieninvestitionen üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren und eventuelle Maklerkosten.

Über einen geschlossenen Immobilien-AIF können private Kapitalanleger zu deutlich geringeren Beteiligungssummen von den Entwicklungen des Pflegemarktes profitieren – beim aktuellen »Verifort Capital HC2«-Fonds ab 5.000 €.

Da der Fonds in mehrere Objekte investiert, diversifizieren die Anleger außerdem ihren Kapitaleinsatz und mindern somit das Investitionsrisiko.



# Definition Health&Care- Immobilien

Der Bereich »Health&Care-Immobilien« ist essenziell für jede soziale Infrastruktur. Die Versorgung pflegebedürftiger Menschen, insbesondere Menschen im hohen Alter, wird aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Zusätzlich erleben wir aktuell eine erhöhte Nachfrage an Kinderbetreuung und frühkindlicher Bildung, wodurch der Bedarf an Kita-Plätzen sowie Schulen wächst. Bei diesen »Sozialimmobilien« sprechen wir von Immobilien aus dem Bereich Health&Care. Hierzu gehören insbesondere unsere Investitionsbereiche Pflegeheime (voll- und teilstationär), Einrichtungen zur Tagespflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen sowie Medizinische Versorgungszentren, Ärztehäuser, Kindertagesstätten und Schulen.





### Investitionsmarkt Pflegeimmobilien

9

Nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2021 existieren in Deutschland rund 16.115 Pflegeheime.<sup>6</sup> Dabei betrug die durchschnittliche Auslastung im Jahr 2021 rund 90 %.<sup>7</sup> Es ist davon auszugehen, dass die Auslastungsquote in den vergangenen Jahren weiter gestiegen ist, unter anderem weil die Möglichkeit der häuslichen Pflege im Familienkreis zunehmend erschwert ist.

Aufgrund der demografischen Alterung stehen schon rechnerisch immer weniger junge Familienangehörige zur Verfügung, die die sogenannte informelle Pflege in der gewohnten häuslichen Umgebung übernehmen könnten. Ein weiterer Grund ist der Trend zu Singlehaushalten und sinkenden Haushaltsgrößen. Lebten 1991 in Deutschland noch durchschnittlich rund 2,3 Personen in einem Haushalt, so waren es 2018 nur noch rund 2,0 Personen. Dazu kommt, dass aufgrund geforderter beruflicher Mobilität Familienangehörige immer seltener im Ort ihrer Eltern leben, und letztlich Frauen, die bislang den Großteil der Angehörigenpflege leisten, immer öfter berufstätig sind. Für das Jahr 2035 prognostiziert das Statistische Bundesamt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen.<sup>8</sup>

Entsprechend wird die Nachfrage nach voll- und teilstationärer Pflege in den nächsten Jahren stark ansteigen. Gemäß Berechnungen von CBRE, dem weltweit größten Dienstleistungsunternehmen im gewerblichen Immobiliensektor, und der immoTISS care GmbH werden bis zum Jahr 2030 über 340.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Außerdem wird es den Prognosen zufolge einen Substitutionsbedarf von rund 210.000 Pflegeplätzen bei bestehenden, jedoch nicht mehr marktfähigen Einrichtungen geben.<sup>9</sup>

So ist, entsprechend den Prognosen, bis zum Jahr 2030 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 55 Mrd. € für Neubau und Reinvestitionen zu rechnen.<sup>9</sup>

#### **Pflegeplatz- und Investitionsbedarf bis 2030<sup>9</sup>**

#### **Prognose**

**Pflegeplatzbedarf insgesamt:**

550.000 Plätze

**davon Neubau- bzw. Ergänzungsbedarf:**

340.000 Plätze

**Investitionsbedarf:**

55 Mrd. €



**10 Investitionsmarkt betreutes Wohnen**

Das Segment »Betreutes Wohnen« kommt dem Wunsch der Menschen nach Eigenständigkeit im Alter entgegen. Somit gewinnt es zunehmend an Bedeutung. Dabei werden neben den reinen Wohnleistungen auch Dienstleistungen und Betreuungen angeboten, die es älteren Menschen leichter machen, ihre Selbstständigkeit zu erhalten. Dazu gehören beispielsweise ein integrierter Notruf und die Versorgung mit Mahlzeiten aus der hauseigenen Küche.

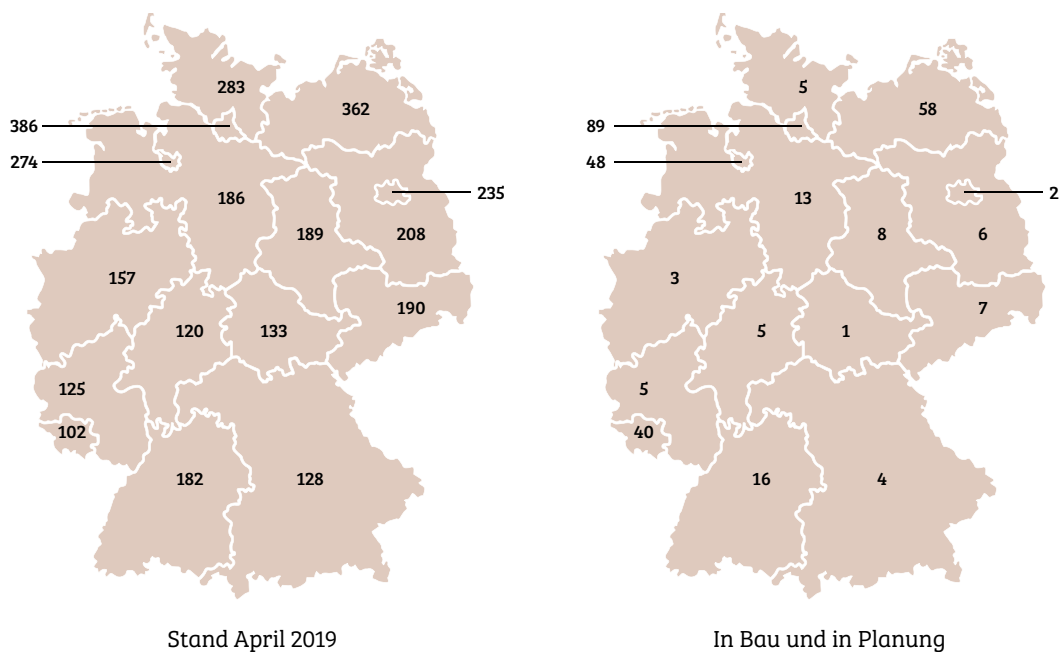
Eine altersgerechte Ausstattung hilft dabei, den kleinen und größeren Problemen des Alltags Herr zu werden.

Jeder Bewohner hat ein eigenes Zimmer, das als Rückzugsort dient und Privatsphäre gewährleistet. Gemeinschaftsräume stehen für die Mahlzeiten und freizeithliche Aktivitäten zur Verfügung. Das Zusammenleben ist ungezwungen und die Organisation des Alltags und der Tagesplanung erfolgt zu weiten Teilen selbstbestimmt. Im Gegensatz zum Pflegeheim bekommt die Individualität des Einzelnen mehr Gewicht – bei Bedarf steht ein Betreuer zur Seite.

Gemäß der aktuellen Pflegedatenbank existieren in Deutschland aktuell mehr als 7.500 betreute Wohnanlagen mit rund 379.100 Wohnungen, die zu rund 63 % von gemeinnützigen Anbietern betrieben werden.<sup>10</sup>

Die bundesweite Versorgung mit betreuten Wohnangeboten ist unterschiedlich ausgeprägt. Dies betrifft auch die in Planung und Bau befindlichen Projekte.<sup>10</sup>

Abb. 2: Betreutes Wohnen in den Ländern, Plätze pro 10.000 Einwohner ab 65 Jahren



Die Statistiken gehen beim Betreuten Wohnen von einem Bedarf aus, der zwischen 1,8% und 3,1% der Bevölkerung über 65 Jahren liegt. Selbst der niedrigere Wert belegt, dass der Bedarf derzeit höchstens zu rund 70 % gedeckt ist und unterstreicht somit das bestehende Wachstumspotenzial.<sup>10</sup>

### Tagespflege als Spezialsegment

Einen wahren Boom erfahren derzeit teilstationäre Versorgungsformen wie der Bereich der Tagespflege.

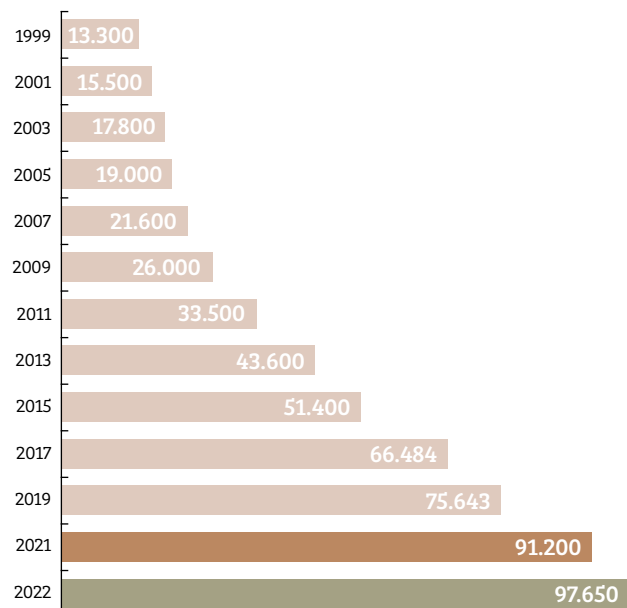
In Deutschland werden aktuell rund 6.165 Einrichtungen zur Tagespflege mit etwa 97.650 Plätzen betrieben.<sup>11</sup> Diese befinden sich entweder als eingestreute Einrichtung als Teilbereich innerhalb einer stationären Pflegeeinrichtung oder werden solitär, bspw. durch einen ambulanten Pflegedienst oder im Zusammenhang mit weiteren Pflege- und Wohnangeboten betrieben.<sup>12</sup>

Die Tagespflege zählt in Deutschland zu den teilstationären Angeboten, die älteren Menschen die Möglichkeit bietet, tagsüber betreut zu werden und zu Hause wohnen bleiben zu können. Der besondere Charakter der Tagespflege eröffnet die Möglichkeit, mehr alte Menschen zu versorgen, als Plätze in der Einrichtung zur Verfügung stehen, da manche Senioren nur am Wochenende, andere wiederum nur unter der Woche oder nur an einzelnen Tagen die Dienste der Tagespflege in Anspruch nehmen. So weist die amtliche Pflegestatistik 2021 bei den Tagespflegeplätzen eine Auslastung von 142,9% aus – die vollstationäre Dauerpflege ist nach der amtlichen Statistik nur zu 87,9% ausgelastet.<sup>7</sup>

Die hohe Auslastung der Tagespflege zeigt den großen Stellenwert, den die Tagespflege in Deutschland einnimmt. Insgesamt hat sich die Zahl der Tagespflegeplätze in den vergangenen acht Jahren mehr als verdoppelt.<sup>13</sup>



Abb. 3: Entwicklung Plätze Tagespflege 1999–2022



### Investitionsmarkt Medizinische Versorgungszentren und Arzthäuser

Um die Diversifikation der Nutzungsarten zu erweitern, investiert der Health&Care-AIF Verifort Capital HC2 neben Pflegeheimen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens auch in Medizinische Versorgungszentren (MVZ) und Arzthäuser. Hierbei handelt es sich um fachübergreifende oder arztgruppengleiche Einrichtungen, in denen mindestens zwei zusammenarbeitende Ärzte eine ambulante, interdisziplinäre Versorgung gewährleisten. Patienten profitieren davon, dass sie unterschiedliche medizinische Leistungen an einem Standort bekommen. Die Leitung eines MVZ muss stets in der Hand eines dort tätigen und weisungsfreien Arztes liegen. Im Gegensatz zu MVZ sind Arzthäuser bzw. (Fach-)Arztzentren autarke Arztpraxen verschiedener Fachärzte an einem gemeinsamen Standort. Durch die Erweiterung um Gesundheitsberufe wie Physio- oder Ergotherapeuten, psychosoziale Dienste, Hebammen und Apotheken werden diese zu einem Gesundheitszentrum. Darüber hinaus existiert keine eindeutige Abgrenzung zum MVZ.<sup>14</sup>

MVZ und Arzthäuser gewinnen massiv an Bedeutung. Gab es im Jahr 2019 laut Bundesärztekammer deutschlandweit 3.500 Versorgungszentren, waren es Ende 2020 bereits rund 11,7% mehr, also rund 3.850 Einrichtungen.<sup>15</sup> Die Zahl der fachärztlichen Einzelpraxen ist in den vergangenen Jahren um mehr als 15,1% gesunken, die Zahl der MVZ jedoch um mehr als 98,5% gestiegen.<sup>16</sup>



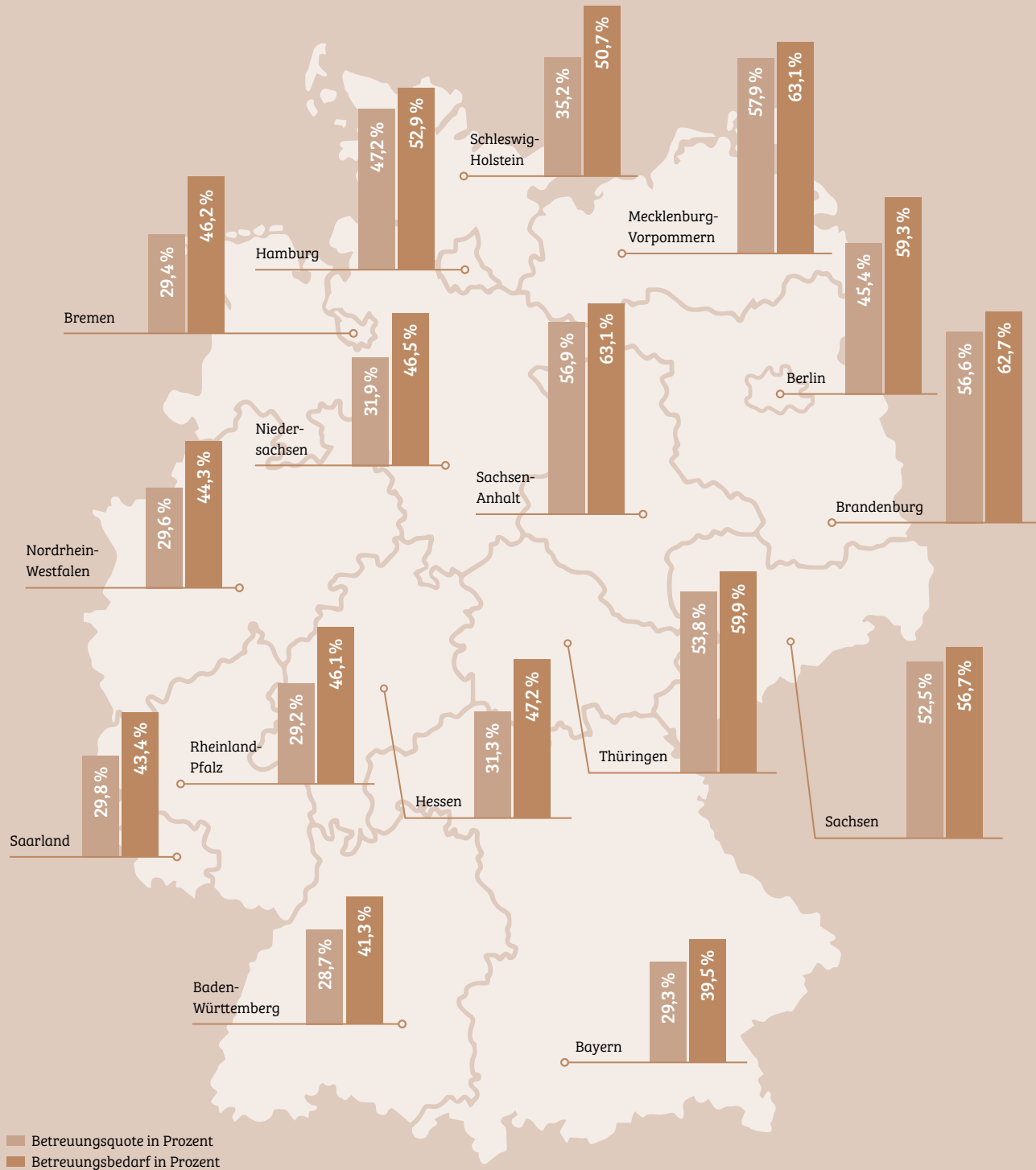
### Investitionsmarkt für Kindertagesstätten und Schulen

Nicht immer können Kinder vor dem Schulalter zu Hause betreut werden. Während der Berufstätigkeit der Eltern bieten Kindertagesstätten einen sozialen Austausch zwischen Kindern und lehren wichtige Werte für das gemeinsame Miteinander. Wir erleben in den letzten Jahren einen Zuwachs der Geburten in Deutschland. Gab es 2013 noch rund 682.069 Geburten, so waren es 2021 bereits rund 795.517.<sup>17</sup>

Schon jetzt fehlen in der Bundesrepublik zahlreiche Betreuungsplätze. Bis zum Jahr 2030 soll der Bedarf Schätzungen zufolge zusätzlich auf mehr als 400.000 Plätze für Kinder bis zum Alter von sechs Jahren steigen. Das zeigt sich auch bei den unter Dreijährigen. Marktbeobachter gehen hier von einem Plus von insgesamt 279.000 Plätzen aus.<sup>18</sup>

Zusätzlich zu dem Bedarf an Betreuungsplätzen, rechnet das statistische Landesamt Baden-Württemberg mit einem hohen Zuwachs an Schülern in den kommenden Jahren.<sup>19</sup> Laut KfW-Kommunalpanel für 2021 ist der Investitionsrückstand in Schulen enorm und beläuft sich in Kommunen mit mehr als 2.000 Einwohnern für das Jahr 2020 auf 46,5 Mrd. €. Die heutigen Investitionsrückstände – das Kommunalpanel kommt insgesamt auf 149 Mrd. € – seien auch Folge eines unterlassenen Unterhalts in den vergangenen Jahren. Dabei handelte es sich anders als 2020 um Jahre mit einer ausgesprochen guten Einnahmenentwicklung. Somit rücken auch Schulen als Investitionsobjekte für Kapitalanleger in den Fokus. Verifort Capital plant daher, das Investitions-Portfolio des »Verifort Capital HC2« um Schulen zu erweitern.<sup>20</sup>

Abb. 4: Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren 2021 nach Ländern



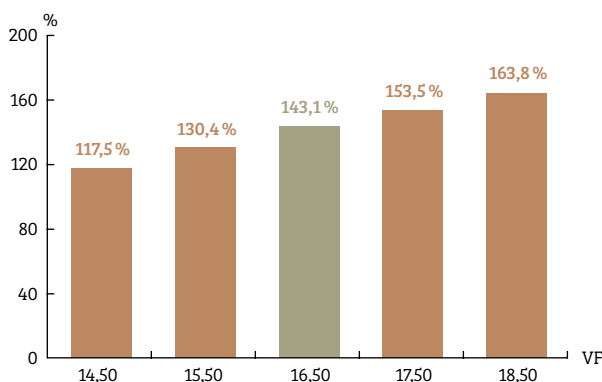
# Die wesentlichen Merkmale & Risiken.

## 14 Die wesentlichen Merkmale des Fonds:

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Sozialimmobilien wie bspw. Pflege- und Betreuungseinrichtungen, betreuten Wohnungen, Tagespflege, ambulante Pflege sowie erstmals auch in Kinderbetreuung, Medizinische Versorgungszentren (MVZ) und Ärztehäuser (nachfolgend »Sozialimmobilien«)
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Objekte, Standorte, Mieter oder Betreiber
- Erwerb vollständig errichteter Sozialimmobilien
- Indexierte Miet- und Betreiberverträge (geplant)
- Angestrebte prognostizierte Auszahlungen nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase 3,50 % p. a. (vor Steuern) bemessen auf das jeweils eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 143,1% (vor Steuern) bemessen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)
- Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2035 befristet und um bis zu fünf Jahre verlängerbar
- Ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5% p. a. für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 ab dem vollen Monat der Zugehörigkeit des Anlegers zur Fondsgesellschaft, Auszahlung nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres
- Der Fonds ist ein Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und bewirbt soziale Merkmale ohne nachhaltige Investitionen zu tätigen. Dabei berücksichtigt der Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

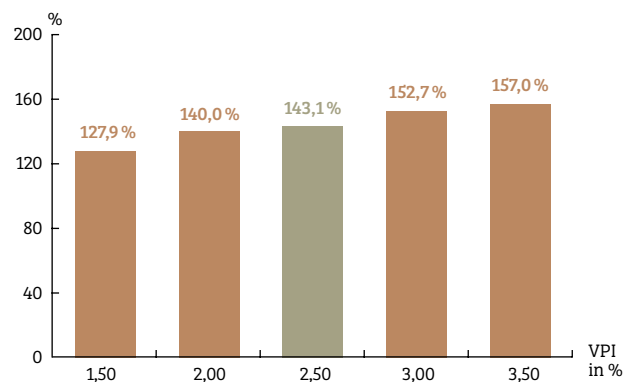
## Performance-Szenarien/Sensitivitäten

Abb. 5: Sensitivitätsanalyse  
Verkaufsfaktor (Prognose\*)



\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern.

Abb. 6: Sensitivitätsanalyse  
Inflationsrate p. a. (Prognose\*)



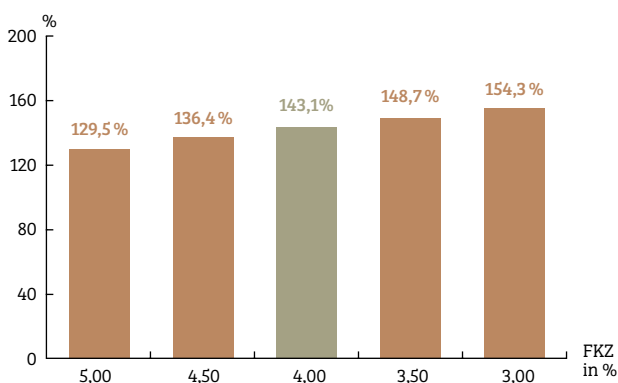
\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern.

**Die wesentlichen Risiken des Fonds:****15**

- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach
- Mögliches Insolvenzrisiko bis hin zur Betriebseinstellung auf Mieterebene mit Anschlussvermietungsrisiken
- Negative Entwicklungen des jeweiligen Mikrostandortes/Auslastungsrisiko
- Blind-Pool-Risiko, das heißt keine Möglichkeit sich ein konkretes Bild über die Anlageobjekte und die zukünftige Entwicklung als auch die Ankaufskonditionen zu machen
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Gesamtmittelrückfluss weicht von dem Prognosewert ungünstig ab
- Totalausfallrisiko, das heißt Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag

Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie unter Kapitel »14. Risiken« im Verkaufsprospekt.

**Abb. 7: Sensitivitätsanalyse**  
Fremdkapitalzins p. a. (Prognose\*)



**Hinweis:** Zu den Annahmen der Prognoserechnung und der Sensitivitätsanalysen wird auf das Kapitel »12. Prognoserechnungen« im Verkaufsprospekt verwiesen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es können sich bei den Auszahlungen deutliche Abweichungen auch über die dargestellten Szenarien hinaus ergeben.

\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern.

# Wir leben Immobilien.

**16** Verifort Capital ist ein Immobilienfonds- und Asset-Manager mit Standorten in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt (Oder), Offenbach und Hauptsitz in Tübingen sowie einer Niederlassung in Sempach-Station, Schweiz. Das Unternehmen hat sich auf Gewerbe- und Healthcare-Immobilien spezialisiert und steht mit seinem Investmentansatz für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit. Mit der umfassenden Expertise seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch der langjährigen Erfahrung seines Management-Teams verbindet Verifort Capital zwei Welten: die Immobilien- und die Fondswelt.

Als Asset Manager verwaltet Verifort Capital in Zusammenarbeit mit der ADREALIS Service KVG, der HANSAINVEST KVG und der Verwahrstelle Rödl & Partner rund 630 Mio. € Assets under Management in zwölf geschlossenen Immobilienfonds.

Im Bereich Gewerbeimmobilien verfolgt Verifort Capital eine Value-Add-Strategie und erwirbt Objekte mit Wertsteigerungspotenzial, restrukturiert und optimiert sie und bringt diese anschließend erfolgreich zurück an den Markt. Ein wichtiger Aspekt liegt hierbei in der energetischen Sanierung der Objekte. Verifort Capital unterscheidet sich von vielen Mitbewerbern unter anderem dadurch, dass sowohl das Asset- als auch das Property-Management bei regionalen Managern liegt. Wir nennen das 360-Grad-Ansatz. Die Profis vor Ort kennen die einzelnen Fondsobjekte und die jeweiligen Märkte und kümmern sich individuell um die Immobilien. So kann Verifort Capital Entwicklungen an den Standorten frühzeitig antizipieren und gezielt notwendige Maßnahmen einleiten und umsetzen.

Mit seinen Fonds in den Bereichen Healthcare und Health&Care investiert Verifort Capital bundesweit in Sozial-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Diese AIFs verfolgen eine längerfristige Investitionsstrategie und setzen auf verlässlich regelmäßige Erträge durch Mieteinnahmen. Dank der durch den demografischen Wandel positiven Zukunftsaussichten dieser Immobilienklasse bieten sich hier für Anleger langfristige Ertragsmöglichkeiten. Neben den ökologischen Zielen des Verifort Capital HC2 legen die Healthcare-Fonds auch einen großen Schwerpunkt auf soziale Nachhaltigkeit: Anleger leisten durch Investitionen in diese Objekte einen Beitrag zu der sozialen Integration und Unterstützung von durch Betreuungs- oder Pflegebedürftigkeit benachteiligten Menschen in Deutschland.

Als aktiver Fondsmanager emittiert Verifort Capital regulierte Produkte mit unterschiedlichen Risiko-Rendite-Strategien für private, semi-professionelle und in Zukunft auch für institutionelle Anleger. Mehr als 13.000 private Kapitalanleger machen das Unternehmen zu einem der führenden Anbieter von Alternativen Investmentfonds (AIF) in Deutschland.

Verifort Capital ist zudem einer der ersten Asset- und Property-Manager in Deutschland, der nach DIN ISO 9001:2015 zertifiziert ist, d. h. ein Qualitätsmanagementsystem eingeführt hat und durch unabhängige Auditoren überprüft wurde. Das Unternehmen hat darüber hinaus eine umfassende ESG-Strategie eingeführt und arbeitet als Gründungsmitglied der ESG-Initiative ECORE an tragfähigen Nachhaltigkeitsstandards für die gesamte Immobilienbranche.





deutscher

beteiligungspreis

2022

# Ausgezeichnet.

Erneute Auszeichnung: Beteiligungspreis 2022 als  
»TOP nachhaltiges Investment«

Nach 2021 hat uns das Fachmagazin Beteiligungsreport im Jahr 2022 erneut für unsere Fondsreihe zu Health&Care mit dem Deutschen Beteiligungspreis als TOP nachhaltiges Investment ausgezeichnet. Der Preis würdigt besondere Leistungen bei der Konzeption und dem Management von Sachwerte-Investitionen. Für uns zeigt die wiederholte Auszeichnung, dass wir als Unternehmen den richtigen Weg eingeschlagen haben, indem wir das Thema Nachhaltigkeit in unsere Philosophie und Produktwelt integriert haben und Anlegerinnen und Anlegern mit unseren Fonds nachhaltige Investitionsmöglichkeiten mit gesellschaftlichem Impact bieten.

# Quellen- und Abbildungsverzeichnis.

- 1 | Statistisches Bundesamt (Destatis): Presse. 5 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2021. URL: [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_554\\_224.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 2 | PKV: Pflege. Zahl der Pflegebedürftigen steigt noch stärker als bisher prognostiziert. URL: [www.pkv.de/verband/presse/meldungen/zahl-der-pflegebeduerftigen-steigt-noch-staerker-als-bisher-prognostiziert](http://www.pkv.de/verband/presse/meldungen/zahl-der-pflegebeduerftigen-steigt-noch-staerker-als-bisher-prognostiziert) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 3 | Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerungsentwicklung. Anteile der Altersgruppen unter 20 Jahren, ab 65 Jahre und ab 80 Jahre (1871–2060). URL: [www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B15-Altersgruppen-Bevoelkerung-1871-Vorausberechnung.html?nn=1215436](http://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B15-Altersgruppen-Bevoelkerung-1871-Vorausberechnung.html?nn=1215436) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 4 | Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Demografie Portal: Anzahl der Pflegebedürftigen. URL: [www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 5 | Carestone (2021): Pflegeimmobilien. URL: <https://carestone.com/entwicklung-bau/alle-objekte> (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 6 | Statista: Anzahl von Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2729/umfrage/anzahl-der-pflegeheime-und-ambulanten-pflegedienste-seit-1999/#:~:text=Im%20Jahr%202021%20wurden%20deutschlandweit,um%20knapp%2060%20Prozent%20erh%C3%B6ht> (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 7 | Statista: Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze in deutschen Pflegeheimen nach Art der Pflege in den Jahren 2013 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412564/umfrage/pflegeheime-auslastung-der-pflegeplaetze-nach-art-der-pflege> (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 8 | Bundesamt für Bevölkerungsforschung; Statistisches Bundesamt (2018): Zahl der Privathaushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 bis 2035. URL: [www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html](http://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 9 | CBRE GmbH; immoTISS care GmbH; KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (2017): Pflegeimmobilien Report 2016/2017. Deutschlands Pflegeheime im weltweiten Fokus, Seite 7+13. URL: [https://trassenix.de/wp-content/uploads/CBRE\\_Pflegeimmobilienreport\\_2016-17\\_DEUTSCH.pdf](https://trassenix.de/wp-content/uploads/CBRE_Pflegeimmobilienreport_2016-17_DEUTSCH.pdf) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 10 | Borchert, Yannic (2022): Pflegemarkt.com. Anzahl und Statistik Betreutes Wohnen und Service Living. URL: [www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten](http://www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 11 | Borchert, Yannic (2022): Pflegemarkt.com. Marktanalyse Tagespflege. URL: [www.pflegemarkt.com/2019/09/17/marktanalyse-tagespflege-zahlen-daten-fakten](http://www.pflegemarkt.com/2019/09/17/marktanalyse-tagespflege-zahlen-daten-fakten) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 12 | pm pflegemarkt.com GmbH, im Auftrag des ZIA, Autor Sebastian Meißner: Studie zur Entwicklung der Pflegeangebote in Nordrhein-Westfalen von 2007 bis 2020, Seite 6. URL: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/07/Pflegestudie-NRW.pdf> (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 13 | Borchert, Yannic (2020): Pflegemarkt.com. Versorgungsquote Tagespflege in den größten Deutschen Städten. URL: [www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten](http://www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- 14 | Swiss Life Asset Managers: MVZ, Ärztehäuser & Co.: Was sind Gesundheitsimmobilien? URL: [www.livingandworking.de/mvz-aerztehaeuser-co-was-sind-gesundheits-shyimmobilien](http://www.livingandworking.de/mvz-aerztehaeuser-co-was-sind-gesundheits-shyimmobilien) (letzter Zugriff 27.04.2023)

- 15 | Kassenärztliche Bundesvereinigung; Zahl der Medizinischen Versorgungszentren auf 3.500 gestiegen. URL: [www.kbv.de/html/1150\\_55844.php](http://www.kbv.de/html/1150_55844.php) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 16 | Kassenärztliche Bundesvereinigung (KBV): Gesundheitsdaten. URL: <https://gesundheitsdaten.kbv.de/cms/html/17020.php> (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 17 | Statista Research Department; Statistisches Bundesamt: Anzahl der Geburten in Deutschland von 1991 bis 2021 . URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/235/umfrage/anzahl-der-geburten-seit-1993> (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 18 | wuestpartner (2020), Kita: Investment mit gesellschaftlichem Beitrag. URL: [www.wuestpartner.com/de-de/2020/08/11/kita-investment-mit-gesellschaftlichem-beitrag](http://www.wuestpartner.com/de-de/2020/08/11/kita-investment-mit-gesellschaftlichem-beitrag) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 19 | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Modellrechnung zu den Schülerzahlen an allgemeinbildenden Schulen. URL: [www.statistik-bw.de/BildungKultur/SchulenAllgem/AS\\_schueler.jsp](http://www.statistik-bw.de/BildungKultur/SchulenAllgem/AS_schueler.jsp) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- 20 | KfW-Research, KfW-Kommunalpanel 2021, inhaltliche Bearbeitung Deutsches Institut für Urbanistik. URL: [www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf](http://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- Abb. 1: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Demografie Portal: Anzahl der Pflegebedürftigen. URL: [www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- Abb. 2: Eigene Darstellung nach: Hertel, Yannic (2019): Betreutes Wohnen. Anbieter entdecken Potenzial, in Car€ Invest Nr. 12/2019, Seite 10. URL: [www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care\\_invest--12.2019?page=1&archiveView=false](http://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest--12.2019?page=1&archiveView=false) (letzter Zugriff: 27.04.2023)
- Abb. 3: Eigene Darstellung nach: Borchert, Yannic (2020): Pflegemarkt.com. Versorgungsquote Tagespflege in den größten Deutschen Städten. URL: <https://www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten> (letzter Zugriff 27.04.2023)
- Abb. 4: Eigene Darstellung nach: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2021, Seite 19. URL: [www.bmfsfj.de/resource/blob/198582/91782a04c2b2f916dae909998bf38208/kindertagesbetreuung-kompakt-ausbaustand-und-bedarf-2021-data.pdf](http://www.bmfsfj.de/resource/blob/198582/91782a04c2b2f916dae909998bf38208/kindertagesbetreuung-kompakt-ausbaustand-und-bedarf-2021-data.pdf) (letzter Zugriff 27.04.2023)
- Abb. 5–7: Eigene Darstellung

Bildnachweise: Titel, S. 7, 8, 11, 12: stock.adobe.com – Halfpoint; S. 12 links: stock.adobe.com – zinkevych; S.17: fotolia – Smileus

Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen und vorvertraglichen Informationen nach der Offenlegungsverordnung) und das Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIP-VO) maßgeblich. Diese Unterlagen und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sind kostenlos in deutscher Sprache unter <https://fondswelt.hansainvest.com/de/downloads-und-formulare/download-center> abrufbar. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.



Benötigen Sie weitere Informationen?

Nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf – wir helfen Ihnen gerne weiter.

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

Telefon: +49 7071 3665 214

Telefax: +49 7071 3665 788

E-Mail: [distribution@verifort-capital.de](mailto:distribution@verifort-capital.de)

Alle Informationen zu den Verifort  
Capital Immobilienbeteiligungs-  
gesellschaften sowie Details zu den  
Beteiligungsmöglichkeiten finden  
Sie im Internet unter:

**[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)**