



## Mit Value-Add-Immobilien in unsere Zukunft investieren.



### Der Gewerbeimmobilien-AIF »VC Value Add Plus«

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien kehrt wieder zurück – und damit der Bedarf an energetisch sanierten und ESG-konformen Bestandsobjekten. Die Marktaktivitäten haben sich im zweiten Quartal 2024 deutlich belebt, im Gewerbesegment konnte gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres ein Zuwachs von 22% verzeichnet werden.<sup>1</sup> Der neue Fonds »VC Value Add Plus« bietet Anlegern, die auf der Suche nach attraktiven Renditen bei gleichzeitig kurzen Anlagezeiträumen sind, die Möglichkeit, an dieser positiven Entwicklung teilzuhaben.

- Durch die erheblichen Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien hierzulande bieten sich aktuell hervorragende Möglichkeiten, mit deutlichem Preisabschlag einzukaufen.
- Der Fonds investiert in Gewerbeimmobilien mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial an B- und C-Standorten in Deutschland.
- Verifort Capital verfügt über langjährige Erfahrung in der nachhaltigen Entwicklung von Bestandsimmobilien und kann sämtliche Schritte der Immobilien-Wertschöpfung inhouse und damit sehr effizient umsetzen.
- Mit seinem »Manage-to-Green«-Ansatz entwickelt Verifort Capital die Objekte energetisch und ESG-konform weiter, um sie zeitnah wertgesteigert wieder auf den Markt zu bringen.

- Anleger profitieren von der vergleichsweise kurzen Laufzeit von voraussichtlich sechs Jahren mit prognostizierten überdurchschnittlichen Überschüssen in Höhe von 6% p. a.<sup>2</sup> ab Fondsschließung
- Verifort Capital partizipiert gemäß Anlagebedingungen überwiegend erst am Ende der Fondslaufzeit, wenn die Anleger die geplanten Überschüsse erzielt haben und überschießende Gewinne erwirtschaftet wurden
- Das Produkt erfüllt die Anforderungen an einen Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung.

### Die Verifort Capital Gruppe.

Verifort Capital ist ein Spezialist für Bestandsimmobilien in Deutschland mit Hauptsitz in Tübingen. Als Teil einer starken, internationalen Immobiliengruppe deckt Verifort Capital jede Phase im Produkt-Lebenszyklus einer Immobilie vom Ankauf, der Weiterentwicklung bis zum Verkauf mit seinen 70 Mitarbeitern ab. Verifort Capital steht mit seinem Investmentansatz für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit. Mit aktuell mehr als 12.000 Kapitalanlegern gehört das Unternehmen in Deutschland zu einem der führenden Dienstleister im Segment Alternativer Investmentfonds (AIF). Aktuell verwaltet Verifort Capital rund 540 Mio. € Assets under Management in 13 geschlossenen Immobilienfonds. Das Portfolio umfasst rund 45 Objekte, hauptsächlich bestehend aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Städten.

<sup>1</sup> | Colliers: City Survey Q2 2024, Investmentmarkt. URL: <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt> (letzter Zugriff: 20.09.2024)

<sup>2</sup> | Bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio vor persönlichen Steuern des Anlegers. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Es sind deutliche Abweichungen möglich.

## Das Wichtigste im Überblick:

<b>Fondsgesellschaft</b>	VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Art des Investmentvermögens</b>	Geschlossener inländischer Publikums-AIF
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>ESG (Nachhaltigkeitsmerkmale)</b>	Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)
<b>Fondsimmobilien</b>	Mindestens 80 % des investierten Kapitals müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen sowie gemischt genutzte Immobilien investiert werden.
<b>Fondsvolumen</b>	37.371.000 € inkl. Ausgabeaufschlag (Prognose*)
<b>Kommanditkapital</b>	21.207.000 € exkl. Ausgabeaufschlag (Prognose*)
<b>Fremdkapital</b>	15.528.000 € (Prognose*)
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 €, höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 3 % auf das gezeichnete Kommanditkapital
<b>Fondslaufzeit</b>	Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbare Laufzeit/Laufzeit in den Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030
<b>Auszahlung (vor Steuern)</b>	Keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant. Durchschnittlicher Überschuss von 6 % p. a. ab Fondsschließung prognostiziert* (zzgl. bevorrechtigte Anfangsauszahlung von 5 % p. a. bis Fondsschließung). Erste Auszahlungen sollen am Ende des ersten Investitionszyklus erfolgen (nach 24–36 Monaten)
<b>Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern)</b>	Basisszenario: 132,5% des Kommanditkapitals (Prognose*)
<b>Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Wesentliche Merkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Gewerbeimmobilien</li> <li>◦ Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Immobilien, Standorte und Mieter</li> <li>◦ Vornahme von nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel</li> <li>◦ Beabsichtigte Reinvestition der Liquidität in mehreren Investitionsphasen</li> </ul>
<b>Wesentliche Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab</li> <li>◦ Die Kosten der Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen weichen erheblich von den prognostizierten Kosten ab</li> <li>◦ Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert</li> <li>◦ Eingeschränkte Fungibilität der Anteile/illiquide Anlage</li> <li>◦ Totalverlustrisiko</li> </ul>
<b>Hinweise</b>	Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt (inkl. 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 <a href="https://hh-asset.de/produkte/vc-value-add-plus">https://hh-asset.de/produkte/vc-value-add-plus</a> abrufbar. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in Zukunft ändern kann. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie in dem Verkaufsprospekt beschrieben sind. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es sind deutliche Abweichungen und auch finanzielle Verluste möglich. Weitere Szenarien sind im Abschnitt 11.5 des Verkaufsprospekts dargestellt. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Merkmale finden Sie in Abschnitt »2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds« und der wesentlichen Risiken finden Sie in Kapitel »13. Risiken« des Verkaufsprospekts.