INVESTITIONSBERICHT

Das Investment in Dörpen.

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

WERBUNG | STAND: FEBRUAR 2021

Verifort Capital

Sehr geehrte Anleger*innen,

wir freuen uns, dass der Healthcare-Immobilienfonds »Verifort Capital HC1« ein erstes Fondsobjekt mit dem bereits platzierten Kapital angekauft hat. Die Investitionsstrategie des »Verifort Capital HC1« ist es, ein Portfolio aus Pflege- und Healthcare-Immobilien in Deutschland aufzubauen und Anlegern einen diversifizierten Zugang zu Investitionen in diesem stark wachsenden Zukunftsmarkt zu ermöglichen. Ziel ist es mit langlaufenden Mietverträgen und einem professionellen Asset Management den Anlegern ein planbares und langfristig wertsteigerndes Investment zu bieten.

Unsere Nähe zum Markt, die langjährige Immobilien-Expertise und eine konservative Kalkulation mit ausführlicher Analyse als auch die Auswahl des richtigen Standorts und Betreibers sind die Erfolgsfaktoren für diese Investitionsstrategie.

Die hier angekaufte Pflege- und Betreuungseinrichtung im niedersächsischen Dörpen ist ein Paradebeispiel für unsere Objektauswahl. Mit den Häusern »Leni« und »Frida« finden die Bewohner einen Platz, an dem sie bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben können, gut versorgt und betreut werden. Damit werden wir auch unserer sozialen Verantwortung gerecht. Die beiden Häuser wurden 2019 gebaut und die Apartments sind bereits vollständig vermietet.

Weitere geeignete Objekte befinden sich bereits in der engeren Auswahl und sollen das Portfolio des AIFs bald ergänzen.

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Huber, CEO Thomas Heidelberger, COO Rauno Gierig, CSO

Die Fakten zum Objekt.

Objektadresse	Hauptstraße 118 & 120, 26892 Dörpen
Immobilie	Ambulant betreute Wohngruppe mit Tagespflege
Kaufpreis netto	3.260.000 €
Kaufpreis inkl. NK	3.572.670 €
Jahresnettokaltmiete	171.350 €
Grundstück	ca. 4.264 m²
Mietfläche	ca. 1.490 m²
Ankaufsfaktor	19,0-fach
Preis/m²	2.188 €/m²
Baujahr	2019
Energiestandart	KfW 40+
Stellplätze	ca. 17 Außenstellplätze
Generalpächter	Terfehr Projektentwicklung GmbH
Vermietungsstand	100 %
Leerstand	Kein Leerstand

Die Häuser.

Konzipiert wurde der Standort mit drei freistehenden Gebäuden, die alle Pflege als Nutzungsart im weiteren Sinne vereint. Gekauft wurden durch den Fonds »Verifort Capital HC1« das Haus »Leni« sowie das Haus »Frida«. Das dritte Objekt wurde an einen Pflegedienstbetreiber veräußert. Dieses beinhaltet neben zwölf Appartements zum betreuten Wohnen, noch ein Sanitätshaus sowie die Büroräume des Pflegedienstes.

Haus »Leni«
Das eingeschossige Objekt verfügt über elf Appartments zum ambulant betreuten Wohnen, wovon eines als Zweibettzimmer genehmigt wurde, d. h. es stehen zwölf Pflegeplätze zur Verfügung. Des Weiteren verfügt das Objekt noch über einen großen offenen Wohn-Essbereich mit voll ausgestatteter Küche. Hier sollen die Bewohner unter Anleitung der Pflegekräfte überwiegend selbst kochen. Weiter stehen noch ein Wasch-, Technik-, sowie ein Personalraum zur Verfügung. Das Haus »Leni« ist im zweiten Quartal 2019 in die Vermietung gegangen und heute vollvermietet.

Haus »Frida«
Das Haus »Frida« – auch ambulant betreutes Wohnen – ist im Gegensatz zum Haus »Leni« in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Das Erdgeschoss ist nahezu identisch mit dem oben beschriebenen Haus »Leni« (elf Apartments, zwölf Pflegeplätze, Wohn-Essbereich, Küche). Das Haus »Frida« ist im vierten Quartal 2019 in die Vermietung gegangen und heute zu 100 % belegt. Im Obergeschoss hat Mitte 2019 ein lokaler Pflegedienst (Villa Savelsberg) einen Mietvertrag für den Betrieb einer Tagespflege über eine Laufzeit von 15 Jahren geschlossen. Die Räume im Obergeschoss sind sehr großzügig gestaltet und schon in der Projektentwicklung wurde für eine Tagespflege geplant. Mehrere Aktivitätenzimmer sowie auch Ruheräume stehen zur Verfügung. Zentraler Aufenthaltsraum ist der große und helle Wohn-Essbereich mit offener Küche. Für den Sommer steht noch ein großer Balkon zur Verfügung.

»Ein Zuhause zum Wohlfühlen.«

Das Konzept.

Der Fonds als Eigentümer der Immobilie hat einen langfristigen Pachtvertrag mit dem Generalpächter geschlossen, dieser wiederum tritt als Vermieter gegenüber den pflegebedürftigen Bewohnern und auch dem Betreiber der Tagespflege auf.

Dies lässt sich wie folgt beschreiben: Die Pflegebedürftigen mieten sich, wenn es zu Hause im Alter nicht mehr selbstständig funktioniert, in eines der voll möblierten Apartments ein. Die Apartments verfügen alle über ein eigenes Bad, sowie auf Wunsch auch über eine kleine Küchenzeile. Um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken sind die Gemeinschaftsflächen hell, großzügig und offen gestaltet. Hierzu gehört auch eine große Wohnküche, in der gekocht, gespielt oder gemeinsam TV gesehen werden kann. Die Miete beträgt für ein 24 m²-Apartment, zuzüglich 22 m²-Anteil an Gemeinschaftsflächen, 730 € Warmmiete inkl. aller Nebenkosten, außer Pflegedienstleistungen. Die Pflegeleistungen kann sich der Mieter über den ambulanten Pflegedienst vor Ort individuell und auf seine Bedürfnisse abgestimmt dazu buchen.

Kosten für ein voll möbliertes Apartment inkl. Gemeinschaftsflächen:

*Die Pflegeleistungen kann sich der Mieter individuell dazu buchen.

Der Vertrag.

Der Pachtvertrag
Pachtgegenstand sind die erworbenen Grundstücke mit allen darauf befindlichen Gebäuden, zum Zwecke des Betriebs einer Seniorenwohnanlage. Der Pachtvertrag sieht eine Laufzeit von 15 Jahren vor, mit Verlängerungsoptionen von dreimal fünf Jahren.

»Der Pächter hat sich für das Objekt langfristig entschieden.«

Die jährliche Gesamtpacht für die Objekte beträgt im ersten Jahr 165.000 €, dies entspricht einer monatlichen Pachtzahlung von 13.750 €. Vereinbart wurde darüber hinaus eine Staffelpacht für die ersten fünf Jahre mit einer jährlichen Steigerung von 1,67 % jeweils zum Anfang eines Jahres. Zum 1. Januar 2026 beträgt die Pacht hiernach 176.293 € p. a. Auch wurde im Pachtvertrag eine Wertsicherungsklausel verankert, die sich ab dem vierten Pachtjahr aktiviert. Ändert sich der Indexstand um 10 %, ändert sich die vereinbarte Pacht prozentual um 60 % diesen Wertes entsprechend. Nebenkosten werden nach § 2 der Betriebskostenverordnung bezahlt. Für Dach und Fach ist der Verpächter zuständig, den Rest trägt der Pächter. Es werden dem Pächter diverse Berichtspflichten an den Verpächter auferlegt, z. B. Auslastung, Personalschlüssel, MDK-Prüfungen.

Zusätzlich wird über einen weiteren Pachtvertrag die auf den Dächern beider Gebäude befindliche Photovoltaikanlage mit zusammen ca. 60 kWp verpachtet. Hieraus lassen sich weitere 529,16 € pro Monat generieren. Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren und verlängert sich daraufhin um weitere fünf Jahre, sollte dieser nicht von der Pächterin gekündigt werden. Darauf folgen weiter dreimal fünf Jahre Optionsrechte. Wartungspflichten liegen selbstverständlich bei der Pächterin.

Der Generalpächter
Generalpächter für die gesamten Flächen sowie auch für die Photovoltaikanlage ist die Terfehr Projektentwicklung GmbH aus Rhede. Verkäufer der Immobilie und Generalpächter sind unter derselben Gesellschaft angesiedelt, somit ein klassischer »Sale-and-lease-back«.

Die Terfehr Projektentwicklung GmbH ist eine Tochter der Terfehr Bautechnik GmbH & Co. KG, einem regional verwurzelten mittelständigen Bauunternehmen. Seit nahezu zehn Jahren hat sich die Unternehmung zur Aufgabe gemacht, seniorengerechtes Wohnen im stark ländlich geprägten Emsland zu fördern. So wurden diverse Einrichtungen geplant, gebaut und an Betreiber übergeben. Darüber hinaus hat die Unternehmensgruppe aber auch für den eigenen Bestand diverse Senioreneinrichtungen erbaut und betreibt diese nachweislich erfolgreich.

Die Makrolage.

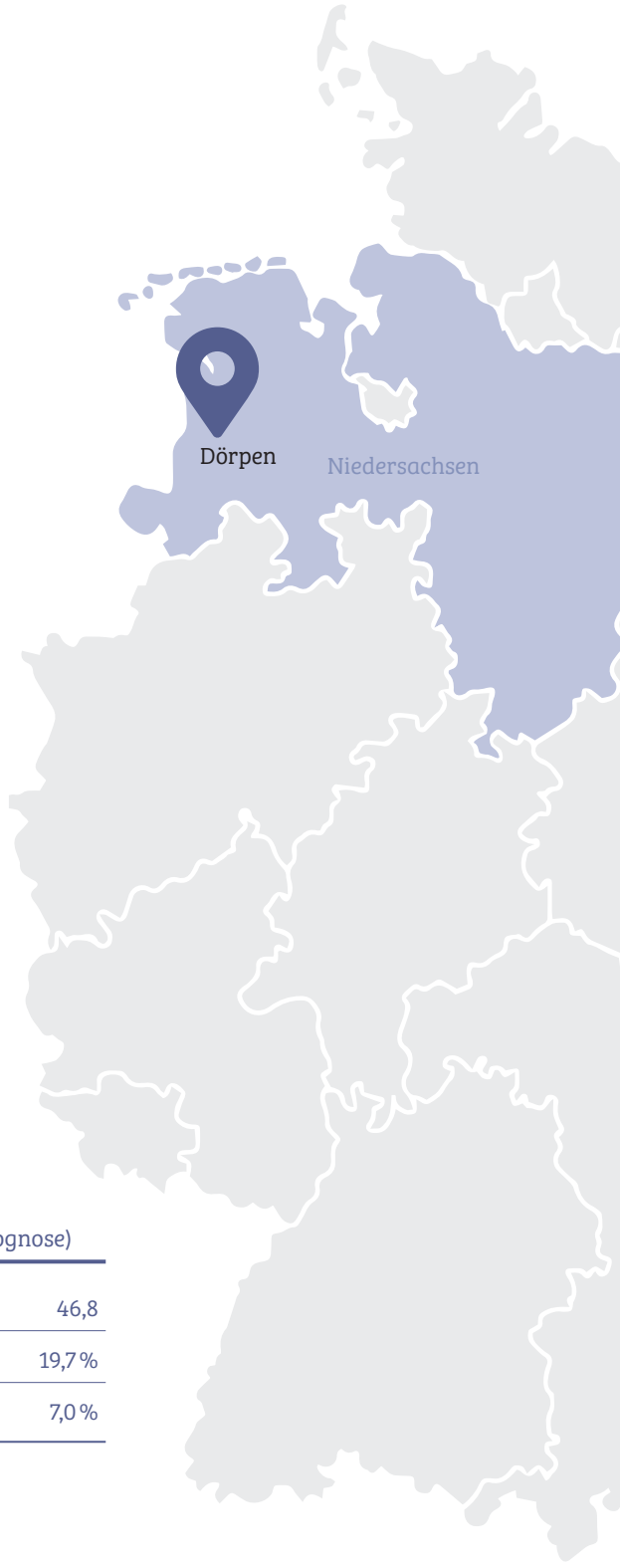
8

Dörpen ist eine Gemeinde mit ca. 5.600 Einwohner und zugleich Verwaltungssitz der Samtgemeinde Dörpen (ca. 17.700 Einwohner) im Landkreis Emsland in Niedersachsen.[1] Die Gemeinde Dörpen liegt im südöstlichen Dreieck des Küstenkanals und der Ems. Die Kreisstadt Meppen liegt etwa 30 km südlich, und die Stadt Papenburg befindet sich etwa 14 km nördlich von Dörpen.

Durch den demografischen Wandel wird auch Dörpen immer älter.[2] Die Bevölkerung zwischen 65–79 Jahren steigt prognosegemäß bis 2030 auf ca. 20 % an.[3]

Die Bevölkerungsentwicklung von Dörpen ist über die nächsten Jahre stabil. Es wird bis 2030 ein minimaler Rückgang von 0,6 % der Bevölkerung prognostiziert.[3]

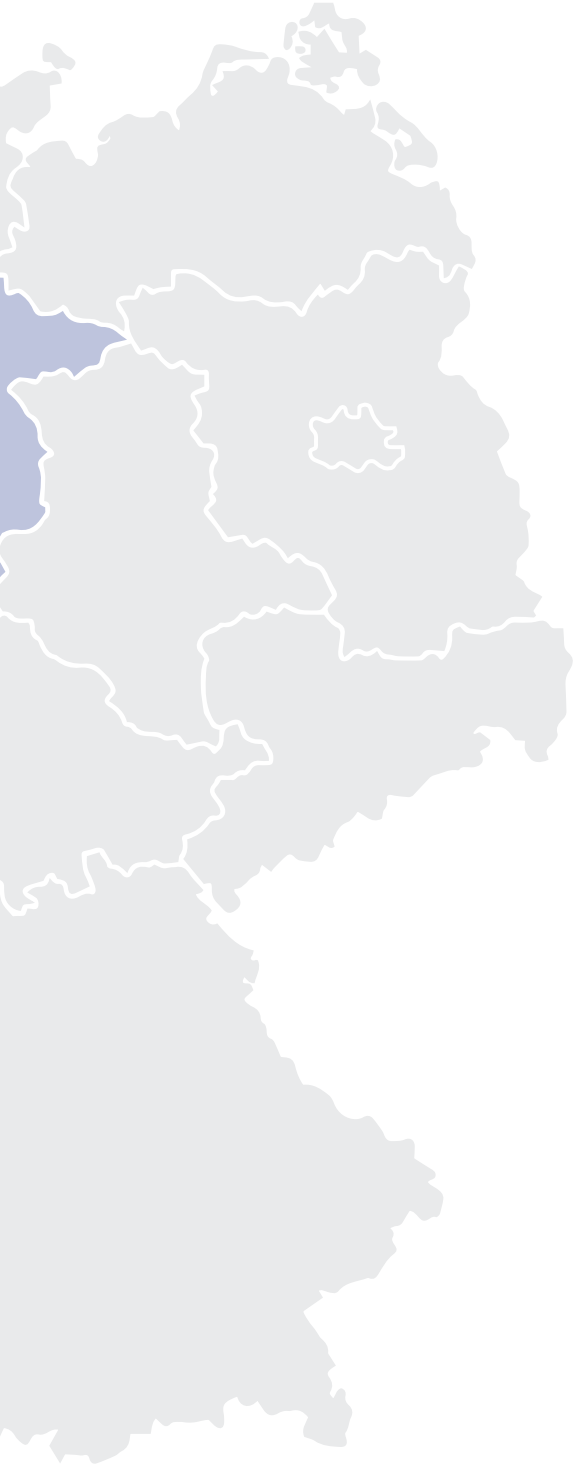
Nachfolgend in tabellarischer Form die Entwicklung der »potentiellen« Pflegebedürftigen der Altersgruppe ab 65 Jahren:



Indikatoren[3]	2018	2030 (Prognose)
Durchschnittsalter	43,0	46,8
Anteil 65- bis 79-Jährige	14,2 %	19,7 %
Anteil ab 80-Jährige	4,9 %	7,0 %

1 | Samtgemeinde Dörpen (2021): Einwohnerzahlen. URL: https://www.doerpen.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=868792 (letzter Zugriff: 22.02.2021)
2 | Statistische Ämter der Länder; Deenst GmbH; ies; eigene Berechnungen zitiert nach Bertelsmann Stiftung (2012): Bevölkerungspyramide 2030. URL: https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/doerpen+bevoelkerungspyramiden+2030+2012 (letzter Zugriff: 22.02.2021)
3 | Statistische Ämter der Länder; ZEFIR; eigene Berechnungen; ies; Deenst GmbH; Statistische Ämter des Bundes und der Länder zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Demographischer Wandel. URL: https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/doerpen+demographischer-wandel+2018+2030+tabelle (letzter Zugriff: 22.02.2021)

Die Mikrolage.

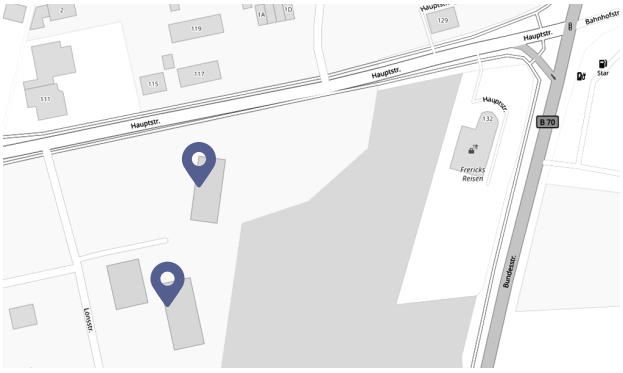


Das Objekt liegt in idyllischer Lage am Ortsrand von Dörpen. Das Umfeld ist stark von Wohnbebauung geprägt, wobei es sich meist um Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit wenig Einheiten handelt. Der Standort garantiert einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die dort lebende Bevölkerung. Es stehen viele Möglichkeiten, wie z. B. Fußball, Tennis, Reiten, Schießsport und ein Sportboothafen zur Verfügung. Dörpen bietet zudem ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Viele namhafte Retailer sind vertreten, darunter auch: Lidl, ALDI, EDEKA, Rossmann, Takko, TEDi, dazu mehrere Apotheken, Bekleidungshäuser, Metzger und Bäcker.

»Die medizinische Versorgung ist in Dörpen, für die Größe der Stadt, ausgezeichnet.«

Mehrere niedergelassene Ärzte, aber auch ein modernes medizinisches Versorgungszentrum mit diversen Abteilungen tragen zu dem hohen medizinischen Standard in Dörpen bei.



Der Pflegemarkt.

Situation am Pflegemarkt im Emsland
Dörpen gehört zum Landkreis Emsland, in dem derzeit 325.657 Einwohner leben.[4] Im Jahr 2016 kamen auf 1.000 Einwohner über 65 Jahren ca. 192 Pflegebedürftige. Dies entspricht einer Quote von ca. 19 %.[5] Rechnet man diese Quote auf die Einwohnerzahl der über 65-Jährigen in 2018, so ergibt dies insgesamt ca. 11.817 Pflegebedürftige.[4]

Im Jahr 2017 wurden 25 % der Pflegebedürftigen in Niedersachsen stationär gepflegt und 75 % der Pflegebedürftigen zu Hause durch Angehörige oder ambulante Dienste versorgt.[6] In ganzen Zahlen bedeutet dies für den Landkreis Emsland, dass ca. 2.954 Pflegebedürftige stationäre Pflege in Anspruch nehmen müssen. Für die Pflegebedürftigen in dieser Region stehen derzeit 42 Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 2.743 Pflegeplätzen zur Verfügung.[7] Hier zeigt sich eine Unterdeckung von rund 200 Pflegeplätzen – dies spiegelt die Situation wie sie in weiten Teilen der Bundesrepublik besteht wider. Diese Unterdeckung wird in den nächsten Jahren tendenziell eher größer als kleiner. In 2018 betrug die Abdeckungsquote für stationäre Pflege im Emsland ca. 53 Pflegeplätze pro 1.000 Einwohner ab 65 Jahren und die Pflegeheime beschäftigten insgesamt (Vollzeitäquivalente) 803 Mitarbeiter.[5]

4 | Statistische Ämter der Länder; ZEFIR; eigene Berechnungen; ies; Deenst GmbH; Statistische Ämter des Bundes und der Länder zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Demographischer Wandel. URL: https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/emsland-lk+demographischer-wandel+2018+tabelle (letzter Zugriff: 22.02.2021)
5 | Statistische Ämter der Länder; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; ZEFIR; eigene Berechnungen; Pflegestatistik des Bundes und der Bundesländer; Regionaldatenbank; BBSR (INKAR) zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Pflege. URL: https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/emsland-lk+pflege+2016-2018+tabelle (letzter Zugriff: 22.02.2021)
6 | Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019): Pflegestatistik in Niedersachsen. Entwicklung und regionale Strukturen. Pflegebedürftige im Dezember 2017 nach Versorgungs-/Leistungsart, S. 9. URL: https://t1p.de/kdqp (letzter Zugriff: 22.02.2021)
7 | Landkreis Emsland (2020): Kurzinformation über den Landkreis. Daten, Fakten, Entwicklungen, S. 18. URL: https://www.emsland.de/pdf_files/zahlen-und-daten/el-informations-broschuere-2020-web_3991_1.pdf (letzter Zugriff: 22.02.2021)
8 | Johannesstift Dörpen (2015): Über uns. URL: https://www.johannesstift-dörpen.de/einrichtung-aktuelles/ueber-uns/ueber-uns.html (letzter Zugriff: 22.02.2021)
9 | Gonzalez-Tepper, Daniel (2019): Neue Tagespflege für Dörpen, in: Ems-Zeitung, vom 2. Apr. 2019. URL: https://www.pressreader.com/germany/ems-zeitung/20190402/281492162679185 (letzter Zugriff: 22.02.2021)
10 | Pflegedienst Villa Savelsberg Gmbh & Co. KG (2017): Betreutes Wohnen Haus Maria in Dörpen. URL: https://www.pflege-papenburg.de/wohnen/betreutes-wohnen-haus-maria/ (letzter Zugriff: 22.02.2021)
11 | Statistische Ämter der Länder; ies; Deenst GmbH; eigene Berechnungen zitiert nach Bertelsmann Stiftung (2012): Bevölkerungsvorausberechnung – Bevölkerungszahl nach Altersgruppen. URL: https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/doerpen+bevoelkerungszahl-nach-altersgruppen+2030+tabelle (letzter Zugriff: 22.02.2021)

Pflegemarkt in Dörpen

Derzeit verfügt Dörpen nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Pflegeangeboten. Neben der häuslichen Pflege durch ambulante Pflegedienste stehen nur die folgenden Einrichtungen in Dörpen zur Verfügung.

Einrichtung	Betreuungsform	Pflegeplätze
Johannesstift[8]	Stationäre Pflege	60
Evita[9]	Betreutes Wohnen	8
Haus Maria[10]	Betreutes Wohnen	12
Haus Leni	Seniorenwohngemeinschaft	12
Haus Frida	Seniorenwohngemeinschaft	12
Gesamt		**104**

Bis zum Jahr 2030 werden prognosegemäß ca. 4.460 Personen über 65 Jahren in Dörpen leben.[11] Es kann davon ausgegangen werden, dass hiervon ca. 856 Personen in irgendeiner Form pflegebedürftig sind.[5] Bei einer Quote von 25 % der Pflegebedürftigen, die stationäre Pflege benötigen, ergibt sich daraus eine Anzahl von 214 Pflegebedüftigen für Dörpen.[6]

Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt in deutscher Sprache können telefonisch angefordert werden oder sind auf der Website zum Download abrufbar (Kontaktdaten siehe unten).

Die wesentlichen Risiken des Fonds:

- Ein wirtschaftlicher Totalverlust des vom Anleger erbrachten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag
- Geringere als prognostizierte Ausschüttungen und Gesamtmittelrückflüsse
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, negative Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken
- Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen

Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie in Kapitel »14. Risiken« des Verkaufsprospekts.

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 100
Telefax: +49 7071 3665 788
E-Mail: 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