

# „VC Value Add Plus“

## Objektinformation



## Büro- und Einzelhandelsimmobilie

Kölner Straße 80-82 in 45481 Mülheim an der Ruhr

<b>Nutzungen</b>	Büro, Handel im Erdgeschoss und Parken
<b>Grundstück</b>	3.694 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	3.744 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	56 Tiefgarage, 41 Außen
<b>Baujahr</b>	2001
<b>Vermietungsstand</b>	IST ca. 37 %, nach 24 Monaten 82% angestrebt
<b>WALT</b>	Ca. 3,2 Jahre
<b>Aktuelle Mieter</b>	Gemeinschaftspraxis (Zahnarzt) agiplan public GmbH (Consulting)
<b>Jahreskaltmiete</b>	IST 132.500 € p. a. / SOLL ca. 359.000 € p.a.
<b>Durchschnittsmiete</b>	IST 8,00 €/m <sup>2</sup> / SOLL 8,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis ohne Nebenkosten</b>	1.550.000 € - 413 €/ m <sup>2</sup>
<b>Aufwertungskosten</b>	1.350.000 € - 360 €/ m <sup>2</sup>
<b>Gesamt inkl. Nebenkosten</b>	3.120.000 € - 833 €/ m <sup>2</sup>



## „VC Value Add Plus“

### Highlights

- Erfahrener Anbieter für Value Add Immobilien
- Top Akteur für deutsche B- und C-Standorte
- Gewinner des Sachwerte Awards Kategorie ANLEGERORIENTIERUNG
- Sehr günstig angekauft Objekt (413 EUR je m<sup>2</sup>)
- Mietsteigerungspotenzial aufgrund höherpreisigem Umfeld
- Objekt bietet Potenzial für deutliche Wertsteigerung durch Aufwertung sowie Anpassung der Mieteinkünfte
- Spezialist für die Optimierung von Bestandsimmobilien
- Keine Immobilienprojektentwicklungsrisiken, da bestehendes nutzbares Objekt



- Fondslaufzeit ca. 6 Jahre
- Ab 5.000 EUR
- Zielrendite 6,00 % p. a. zzgl. 50 % Anteil an weiteren Überschüssen
- Interessengleichheit Anleger vs. Anbieter – Gewinn für Verifort Capital NACH erfüllter Zielrendite
- Überproportionales Angebot an vergleichsweise günstigen Immobilien

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 <https://hh-asset.de/produkte/vc-value-add-plus> 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.



## „VC Value Add Plus“

### Die wesentlichen Merkmale & Risiken

#### Die wesentlichen Merkmale des Fonds:

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Gewerbeimmobilien wie beispielsweise gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Immobilien, Standorte und Mieter bzw. bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Gewährleistung einer Streuung des Ausfallrisikos
- Erwerb von in Deutschland belegenen Immobilien, vorzugsweise in Städten der Kategorie B und C
- Vornahme von nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel in die Immobilien
- Nutzung von Wertsteigerungspotentialen der Immobilien
- Beabsichtigte Reinvestition der Liquidität in mehreren Investitionsphasen
- Auszahlungen an die Anleger erfolgen aus Erträgen bei Veräußerung der Immobilien bzw. nach der letzten Investitionsphase aus den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln. Entsprechend sind keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 132,5 % (vor Steuern) bemessen auf das gesamte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)\*
- Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb, keine Veräußerungsgewinnsteuerfreiheit nach 10 Jahren
- Vergleichsweise kurze Laufzeit\*\*: Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbar. Die Prognoserechnungen gehen von einem Verkauf der letzten Immobilie zum 30.09.2030 aus
- Ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag bis zum
- Zeitpunkt der Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Auszahlung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Anfangsauszahlung wird zusammen mit der ersten Ausschüttung bevorrechtigt an die berechtigten Anleger ausgezahlt
- Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Dabei berücksichtigt der AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

#### Die wesentlichen Risiken des Fonds:

- Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab (Risiko aus sog. Blind Pool)
- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach (Risiko von Mietausfällen)
- Die Kosten der Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen weichen erheblich von den prognostizierten Kosten ab
- Nach Verkauf einer Immobilie ist eine Reinvestition nicht oder nur verzögert möglich
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile/illiquide Anlage: Für den Verkauf der Fondsanteile besteht kein liquider Markt
- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Risiko, dass der Gesamtmittelrückfluss und der durchschnittliche Überschuss p. a. deutlich geringer sind als die prognostizierten Werte
- Risiko, dass sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland nachhaltig negativ entwickelt und dadurch deutlich geringere Rückflüsse erzielt werden
- Vermietungsrisiko/Risiko steigender Leerstände in erworbenen Immobilien
- Totalverlustrisiko: Risiko, dass die Anleger ihre gesamte Einlage inkl. Ausgabeaufschlag verlieren

Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie unter Kapitel »13. Risiken« im Verkaufsprospekt.

\* Hierbei handelt es sich um die prognostizierte Auszahlung bezogen auf das gesamte geplante Kommanditkapital in Höhe von 21.207 T€ über die Laufzeit der Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030. Die individuelle Auszahlung des einzelnen Anlegers ist aufgrund der Anfangsauszahlung abhängig vom Zeitpunkt der Einzahlung der Beteiligung inkl. Ausgabeaufschlag sowie der Beitritts- bzw. Einzahlungszeitpunkte der weiteren Anleger.

\*\* Vergleichsweise kurze Laufzeit im Vergleich zu vermögensverwaltenden Immobilienfonds

