



Jahresabschluss

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
zum 31. Dezember 2024



Verifort Capital

Bilanz.

Zum 31. Dezember 2024

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2

Investmentanlagevermögen	31.12.2024 €		31.12.2023 T€	
A. Aktiva				
1. Sachanlagen	12.580.000,00		12.330	
2. Anschaffungsnebenkosten	952.066,00		1.090	
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	31.852,97		1.049	
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	535.880,84		207	
b) Andere Forderungen	706.108,03	1.241.988,87	706	913
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.658.400,00		1.845	
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	3.956,11		0	
	16.468.263,95		17.226	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	195.592,09		164	
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	5.105.779,20		5.192	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.558,18		447	
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	470.062,27		394	
b) Andere	396,62	470.458,89	0	394
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	13.346.741,53		14.052	
b) Kapitalrücklage	371.225,00		371	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	-2.166.274,96		-2.278	
d) Gewinn-/Verlustvortrag	-1.116.101,32		-1.468	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	248.285,34	10.683.875,59	352	11.029
	16.468.263,95		17.226	

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2024 €	2023 T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	857.608,13	821
b) Zinsen und ähnliche Erträge	75.054,38	38
c) Sonstige betriebliche Erträge	83.800,00	0
Summe der Erträge	1.016.462,51	859
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	102.625,19	53
b) Bewirtschaftungskosten	198.467,16	73
c) Verwaltungsvergütung	251.143,09	271
d) Verwahrstellenvergütung	7.468,25	4
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.350,66	18
f) Sonstige Aufwendungen	189.122,82	89
Summe der Aufwendungen	768.177,17	508
3. Ordentlicher Nettoertrag	248.285,34	352
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	248.285,34	352
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	320.000,00	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	70.000,00	3.100
c) Abschreibungen Anschaffungs- nebenkosten	137.833,00	138
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	112.167,00	-3.238
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	360.452,34	-2.886

Anhang.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

4

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft. Sie verfügt über kein eigenes Betriebsvermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind dem Investmentanlagevermögen zugeordnet. Entsprechend wurden für sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften gem. § 158 i. V. m. § 135 KAGB angewendet.

Die Bilanz der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden sowie der Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 158 i. V. m. § 135 KAGB und den anzuwendenden allgemeinen Regelungen des HGB. Die Gliederung der Bilanz (in Staffelform) und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 158 i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. der KARBV.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Immobilien erfolgt im Jahr der Anschaffung entsprechend § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB mit dem Kaufpreis des Vermögensgegenstandes und nicht mit dem festgestellten Verkehrswert bei Ankauf. Somit werden im Jahr der Anschaffung keine stillen Reserven (Differenz zwischen Kaufpreis und aktuellem Verkehrswert) dieser Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Im Jahresabschluss des Jahres, das auf die Anschaffung folgt, erfolgt die Bewertung gemäß § 30 KARBV mit dem Verkehrswert. Die Verkehrswertermittlung erfolgt als Ertragswertermittlung gemäß § 271 KAGB i. V. m. § 169 KAGB in Form von Bewertungsgutachten durch gemäß § 216 Abs. 2 KAGB bestellte externe Bewerter. Die Bewertungen erfolgen spätestens nach Ablauf der Frist des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB entsprechend der Vorschriften des § 272 Abs. 1 KAGB mindestens einmal jährlich.

Die Verkehrswertgutachten beinhalten die Vermietungssituation zum 31. Dezember 2024. Bereits abgeschlossene Neuvermietungen im neuen Geschäftsjahr bzw. Vermietungsanbahnungen werden bei der Ermittlung der Verkehrswerte nicht berücksichtigt.

Die Bewertung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV mit den angefallenen Kosten (Wertansatz gem. § 255 Abs. 1 HGB). Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB sind Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, über die Haltedauer abzuschreiben.

Bankguthaben werden zu Nominalwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt. Einzelwertberichtigungen auf Forderungen werden aus Vorsichtsgründen auf Forderungen aus der Bewirtschaftung und auf noch ausstehende Erträge aus Sachwerten in Höhe des geschätzten Ausfallrisikos vorgenommen. Sollte in Bezug auf ein Verfügungsgeschäft eine zeitliche Diskrepanz zwischen Entstehung eines finanziellen Anspruchs und der Realisierung des Geschäfts bestehen, so gilt es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Anleger den hieraus resultierenden Aufwand oder Ertrag in die Periode der Geschäftsrealisierung zu verschieben. Zu diesem Zwecke sind sonstige Vermögensgegenstände als Ausgleichsposten zu bilanzieren.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungs-

betrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Kredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21 KARBV.

Die Sachanlagen beinhalteten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert über 12.580 T€ (Vorjahr 12.330 T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 952 T€ (Vorjahr 1.090 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben in Höhe von 32 T€ (Vorjahr 1.049 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei im Inland ansässigen Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung über 536 T€ (Vorjahr 207 T€), andere Forderungen in Höhe von 706 T€ (Vorjahr 705 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit einem Gesamtwert über 1.658 T€ (Vorjahr 1.845 T€). Bei den anderen Forderungen handelt es sich um Ansprüche gegenüber Kommanditisten aus bereits geleisteten Vorabausschüttungen. Nach Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung mindern diese das Eigenkapital. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen.

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 196 T€ (Vorjahr 164 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Verwaltungsvergütungen über 177 T€ (Vorjahr 147 T€) und Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 19 T€ (Vorjahr 17 T€).

Zum Bilanzstichtag bestanden Kredite von Finanzinstituten in Höhe von 5.106 T€ (Vorjahr 5.192 T€).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen 13 T€ (Vorjahr 447 T€). Des Weiteren bestanden sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern über 470 T€ (Vorjahr 394 T€) für noch nicht geleistete Auszahlungen.

Sowohl die Forderungen als auch die Verbindlichkeiten, mit Ausnahme der Bankkredite über 5.106 T€ (Vorjahr 5.192 T€), sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens der Gesellschaft ergibt sich aus der Vermögensaufstellung in Abschnitt 7 des Anhangs.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 10.683.875,59 € (Vorjahr 11.029 T€). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Anpassungen der Verkehrswertgutachten zurückzuführen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 1.016 T€ (Vorjahr 859 T€) vereinnahmen. Diese setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von 858 T€ (Vorjahr 821 T€), Zinsen und ähnliche Erträgen in Höhe von 75 T€ (Vorjahr 38 T€) sowie sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von 84 T€ (Vorjahr 0 T€) zusammen.

Die Aufwendungen betrafen Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 103 T€ (Vorjahr 53 T€), Bewirtschaftungskosten über 198 T€ (Vorjahr 73 T€), Verwaltungsvergütungen von 251 T€ (Vorjahr 271 T€) sowie Verwahrstellenvergütungen über 7 T€ (Vorjahr 4 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 19 T€ (Vorjahr 18 T€) und sonstige Aufwendungen über 189 T€ (Vorjahr 89 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Vertriebskosten in Höhe von 113 T€.

6 Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf 248 T€ (Vorjahr 352 T€).

Da im Berichtsjahr, wie im Businessplan vorgesehen, keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden haben, entspricht das realisierte Ergebnis dem ordentlichen Nettoertrag und beläuft sich auf 248 T€ (Vorjahr 352 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug 112 T€ (Vorjahr -3.238 T€) und setzt sich zusammen aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 320 T€ (Vorjahr 0 T€), Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 70 T€ (Vorjahr 3.100 T€) und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 138 T€ (Vorjahr 138 T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis somit auf 360 T€ (Vorjahr -2.886 T€).

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens von dem Geschäftsführenden Direktkommanditisten Verifort Capital Management GmbH und der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Verifort Capital Komplementär GmbH, in Tübingen geführt.

6. Vergleichende Übersicht zum letzten Geschäftsjahr

Der Fonds wurde im Geschäftsjahr 2022 ausplatziert. Bis zum 31. Dezember 2024 waren drei Immobilien im Bestand.

Geschäfts-jahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Entnahmen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits aus-gezahlter Entnahmen
2024	10.683.875,59 €	13.346.741,53 €	80 %
2023	11.028.954,59 €	14.052.272,87 €	78 %
2022	14.517.444,47 €	14.654.561,38 €	99 %

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31. Dezember 2024 der
Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Geleistete Vorabausschüt- tungen in 2024
13.346.741,53 €	629.950,74 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV
I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	3
VKW Stand 31.12.2024	12.580.000 €
Summe Grundstücksgröße	7.622 m²
Summe Mietfläche	5.273 m²
Leerstandsquote	-14,5 %
Durchschn. WALT ¹ in Jahren	17,12
Fremdfinanzierungsquote	40,3 %

1 | Der WALT (weighted average lease term) gibt die durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren aller Mietverträge des Objektes an, gewichtet nach den jeweiligen Nettokaltmieten der Mieter.

8 Immobilienbestand 31. Dezember 2024

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2024 in €	WALT	Vermietungsfläche in m²	Grundstück in m²	Leerstandsquote² in %	Nutzungsausfall- entgeltquote³ in %	Historischer Kaufpreis in €	Historische Anschaffungs- nebenkosten (ANK) in €	Historische ANK nach KAGB in % des Kaufpreises	Fremdfinanzierungsquote in %
Dörpen	Health-care	2019	182.643	11,10	1.419	4.264	-3,6	0,0	3.260.000	304.373	9,3	56,0
Hannover	Health-care	1958/ 1993	395.000	17,00	2.902	1.299	7,5	35,2	7.600.000	719.564	9,5	19,6
Merseburg	Health-care	1930/ 2016	245.730	21,80	952	2.059	-57,8	66,0	3.460.000	354.403	10,2	52,9
			823.374	17,12	5.273	7.622	-14,5	36,6	14.320.000	1.378.341	9,6	40,3

A: Laufende Instandhaltung | B: Instandsetzung

Objekt	Historische ANK nach KAGB davon Gebühren und Steuern in €	Historische ANK nach KAGB davon sonstige Kosten in €
Dörpen	187.090	117.283
Hannover	425.954	293.610
Merseburg	199.095	155.308
		812.139
		566.201

Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK in €	Zeitwertänderungen ⁴ in €	Abschreibungen ANK in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2023 in €	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2024 ⁴ in €	Restnutzungsdauer in Jahren	Geplante Entwicklungs- maßnahmen während der geplanten Haltedauer in €	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2024 in €	Restabschreibungsdauer in Monaten
18.11.2020	0	-70.000	30.437	3.590.000	–	3.520.000	44	53.712	A	185.161	73
18.01.2022	0	270.000	71.956	4.830.000	–	5.100.000	30	253.520	A, B	527.681	88
02.06.2021	0	50.000	35.440	3.910.000	–	3.960.000	42	107.228	A, B	239.223	81
	0	250.000	137.833	12.330.000	0	12.580.000		414.460		952.066	

2 | Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potentiell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbarer Miete.

3 | Die Nutzungsentgeltausfallquote beschreibt das theoretische Risiko von Mietausfällen. Es setzt die offenen Forderungen ins Verhältnis zu den Sollmieterträgen.

4 | Die Angaben in Bezug auf die Zeitwerte und Zeitwertveränderungen erfolgen auf Basis der gesetzlichen Vorgaben (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV). Der tatsächliche Wert der jeweiligen Kommanditbeteiligung ist abhängig von den tatsächlich realisierten Veräußerungserlösen und Mieteinnahmen im Verhältnis zu den Anschaffungskosten.

10

Die erworbenen Objekte wurden teilweise fremdfinanziert. Zum Bilanzstichtag betrugen die Darlehenshöhen für das Objekt Dörpen 1.971 T€, für Merseburg 2.095 T€ und für Hannover 1.000 T€. Im Berichtsjahr 2023 wurde ein Kaufvertrag für eine vierte Immobilie geschlossen. Der Kaufvertrag enthielt Bauverpflichtungen des Verkäufers welche nicht erfüllt wurden. Im März 2025 hat die Geschäftsführung beschlossen auf die Verzögerung und die geänderten Marktgegebenheiten zu reagieren und ist vom Kaufvertrag zurückgetreten. Die im Zuge des geplanten Objekterwerbs durch den Fonds geleistete Anzahlung in Höhe von 1.500 T€ wird dem Fonds zurückerstattet. Entsprechender Betrag ist in den Sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert. Zusätzlich steht dem Fonds eine Entschädigungszahlung in Höhe von 83 T€ zu, welche in den Forderungen aus der Bewirtschaftung ausgewiesen wird.

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Der Verkehrswert wird dabei durch die Verhältnisse, die am Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, bestimmt und ist somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat (Stichtagsbezogenheit). Der Sachverständige wird bei der Wertermittlung – unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, hier vor allem Reinertrag, Lebensdauer und der bauliche Zustand der Immobilie – die Wertermittlung anhand eines Verfahrens, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist, vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Zum Bilanzstichtag waren drei Objekte im Bestand.

Die Verkehrswerte der Bestandsobjekte haben sich im Berichtszeitraum, aggregiert auf Fondsebenen, um 250 T€ (2 %) gegenüber dem Vorjahr erhöht.

II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügte die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 32 T€ (Vorjahr 1.049 T€), Forderungen über 1.242 T€ (Vorjahr 912 T€) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.658 T€ (Vorjahr 1.845 T€).

8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2024 wurden weder Immobilien veräußert noch erworben.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV**11**

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	248.285,34 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	248.285,34 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	11.028.954,59 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen ⁵	-705.531,34 €
3. Mittelzufluss netto	0,00 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	248.285,34 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	112.167,00 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	10.683.875,59 €

Die Komplementärin hat weder Einlagen geleistet noch ist sie am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt, so dass das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital keinerlei Anteile enthält, die auf die Komplementärin entfallen.

⁵ | Bei den ausgewiesenen Zwischenentnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Auszahlungen in 2023. Diese wurden durch den Beschluss der Jahresversammlung im Herbst 2024 Rechtsverbindlich und reduzieren das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2024.

12

11. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG waren zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 564 Anleger mit insgesamt 14.855.000 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 1€.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote lag bei 2,84 %. Diese Quote beinhaltet die Verwaltungsvergütung, die Kosten für die Verwahrstelle und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Darüber hinaus fließen auch spezifische Positionen aus den sonstigen Aufwendungen ein: die Vergütungen für den Anlegerbeirat, die Mitunternehmer- sowie anfallende Rechts- und Beratungskosten.

Transparenz

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus den von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen. Im Berichtsjahr hatte der Fonds keine Transaktionskosten zu tragen, da keine An- oder Verkäufe getätigt wurden.

13. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV«

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV«

14. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB

Vermögensgegenstände mit besonderen Regelungen

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer zu liquidieren sind und für die besondere Regelungen gelten, beläuft sich auf 0%.

Liquiditätsmanagement

Aus dem Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben sich geringfügige Abweichungen zu den Regelungen des Liquiditätsmanagements.

Die im Berichtsjahr zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird. Hierfür wird auf Daten der Abteilung Buchhaltung/Controlling des Auslagerungsunternehmens, der Verifort Capital Group GmbH, zurückgegriffen.

Grundsätzlich sollten die monatlichen Erträge ausreichen, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind Nebenkosten der jeweiligen Immobilien und Kosten des Fonds (z. B. Verwaltungsvergütung und Verwahrstellengebühr).

Die Liquiditätsvorschau gibt an, welche künftigen Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) geplant sind und ob ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Zur Überwachung der Liquidität wurden Schwellenwerte festgelegt, welche regelmäßig überwacht werden. Bei Unterschreiten der Schwellenwerte erfolgt eine Warnung. Hieraus werden die sich ergebenden Risiken beurteilt.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurden die regulatorischen Aufgaben auf die Hamburg Asset Management

HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden HAM) übertragen. Die zwischen Verifort Capital und der ADREALIS Service KVG geschlossen Auslagerungsverträge wurden zum 1. Januar 2024 von der HAM übernommen.

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (HAM) über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Dieser beginnt mit der Identifikation und Erfassung der Risiken. In einem zweiten Schritt werden die Risiken bewertet und analysiert. Die dritte Phase widmet sich der Steuerung der als relevant eingestuften Risiken, die vierte der Kontrolle der Effizienz und Effektivität der Steuerungsmaßnahmen. Im fünften Schritt erfolgt ein stetiger Vergleich mit den Anlagebedingungen. Ergänzt wird der Risikomanagementprozess durch eine adäquate und IT-gestützte Risikodokumentation.

Das System der KVG für das Risikomanagement erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

Mit Hilfe von transparenten Systemen und Prozessen gewährleistet das Risikomanagementsystem das frühzeitige Erkennen und Einschätzen von Risiken, um geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen oder auch Chancen zu nutzen. Im Rahmen des Frühwarnsystems werden regelmäßig Risikoindikatoren erhoben und zu Risiken aggregiert. Soweit ein Indikator die festgelegten Schwellenwerte überschreitet, wird ein Frühwarnimpuls ausgelöst, der eine Ursachenanalyse und Maßnahmen zur Risikobewältigung nach sich zieht. Es erfolgt eine jeweils angemessene Risikolimitierung.

Veränderungen von Risiken werden im Rahmen von regelmäßigen Risikoinventuren durch die Risikoverantwortlichen identifiziert und gegebenenfalls auch ad hoc an den Risikomanager gemeldet. Im Rahmen einer Risikoanalyse und -bewertung werden die Risiken grundsätzlich nach

14

Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten quantifiziert. In den Fällen, wo eine Quantifizierung nicht möglich ist, erfolgt eine qualitative Beschreibung der Risiken und eine fundierte Schätzung der Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten durch den jeweiligen Risikoverantwortlichen.

Der KVG obliegt es, im Rahmen ihrer Melde- und Berichtspflichten die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie die Anleger regelmäßig über das aktuelle Risikoprofil bzw. über dessen wesentliche Änderungen zu informieren. Gemäß Art. 44 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 (»AIFM-VO«) in Verbindung mit Anhang II AIFM-VO sind bei dieser Information insbesondere das Markt-, das Kredit-, das Liquiditäts- sowie das Gegenparteirisiko und operationelle Risiken darzustellen.

Für Informationen zu den einzelnen Risikoprofilen und dem Risikomanagementsystem wird auf den Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

Angaben zum Leverage

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % der Bilanzsumme möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % der Bilanzsumme der Fondsgesellschaft zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Derivate dürfen von der Gesellschaft gemäß den Anlagebedingungen nicht eingesetzt werden.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	154 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	154 %

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf der Fonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 5.066 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 47,4 %.

15. Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

16. Nachtragsbericht

15

Im März 2025 hat die Geschäftsführung entschieden, vom Kaufvertrag für eine vierte Immobilie zurückzutreten. Dieser Vertrag aus dem Berichtsjahr 2023 konnte aufgrund nicht erfüllter Bauverpflichtungen seitens des Verkäufers und veränderter Marktbedingungen nicht wie geplant umgesetzt werden.

Abgesehen von diesem Vorgang gab es nach dem Bilanzstichtag keine weiteren berichtspflichtigen Ereignisse. Es wurden auch keine Immobilientransaktionen (Käufe oder Verkäufe) getätigt.

Tübingen, 27. Juni 2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann

Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Management GmbH

Lagebericht.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

16

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft muss mindestens 70 % des Kapitals und darf bis zu 100 % des Kapitals direkt in Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften investieren. Dabei muss mindestens 90 % des investierten Kapitals in Pflegeimmobilien und in gemischt genutzten Immobilien angelegt werden. Die Mieter der Pflegeimmobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung, von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeapartments o. ä., einer Tagespflegeeinrichtung oder eines ambulanten Pflegedienstes.

Bei gemischt genutzten Immobilien muss der Anteil der vom Betreiber/(Haupt-)Mieter der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltniete mindestens 65 % der gesamten Jahresnettokaltniete der jeweiligen Immobilie betragen.

Die Gesellschaft kann jeweils bis zu 20 % des investierten Kapitals in Geldmarktinstrumenten (§ 194 KAGB) und Bankguthaben (§ 195 KAGB) halten, wobei die Summe aus Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben einen Wert von 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten darf.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Tätigkeitsbericht der KVG

Zur KVG der Fondsgesellschaft (im Folgenden auch AIF) wurde mit Vertrag vom 15. Januar 2024 mit Wirkung zum 1. Januar 2024 die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, geschäftsansässig Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg, bestellt. Bis einschließlich zum 14. August 2023 war die ADREALIS Service KapitalverwaltungsgmbH, München, mit der Verwaltung des AIF beauftragt. Zum 15. August 2023 hat die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, die Verwaltung des AIF vorübergehend übernommen. Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Vermögens des AIF. In diesem Zusammenhang erbringt die KVG für den AIF die kollektive Vermögensverwaltung i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB, d. h. insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Des Weiteren erbringt die KVG Verwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 2 der Richtlinie 2011/61/EU, insbesondere die Buchhaltung für den AIF und die Rechnungslegung, Anlegerverwaltung, Bewertung, Compliance und Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung gibt die KVG für Rechnung des AIFs die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIFs frei. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag des AIF. Die Geschäftsführung des Fonds wird durch den Geschäftsführenden Direktkommanditisten

Verifort Capital Management GmbH und die persönlich haftende Gesellschafterin, die Verifort Capital Komplementär GmbH wahrgenommen. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB und dem Artikel 46 bis Artikel 49 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013, die Anteilsbewertung auf Basis einer externen Bewertung der Vermögensgegenstände sowie das laufende Fonds- und Asset-Management. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem im Sinne des § 29 KAGB unter Beachtung der Anforderungen der Artikel 38 bis 45 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die KVG ist verpflichtet, bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln.

Die KVG ist zur laufenden Berichterstattung gegenüber dem AIF verpflichtet. Sie stellt den Anlegern des AIFs spätestens sechs Monate nach Ende eines jeden Geschäftsjahres auf Verlangen den geprüften und testierten Jahresbericht zur Verfügung und informiert die Anleger unverzüglich über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung auf der Grundlage von Dienstleistungsverträgen ausgelagert. Aufgaben aus dem Bereich Anlegerverwaltung, Property Management, Due Diligence bei Transaktionen und der (Fonds-)Buchhaltung wurden auf die Verifort Capital Group GmbH, Tübingen sowie Aufgaben aus dem Bereich des Asset-Managements auf die Verifort Capital Asset Management GmbH, Tübingen ausgelagert.

Darüber hinaus hat die KVG Dienstleister im Rahmen von Beratungsverträgen beauftragt.

Der Verwaltungsvertrag mit der KVG ist bis zum Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation des AIF beendet wird, abgeschlossen. Er kann von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich (E-Mail ausgeschlossen) gekündigt werden, erstmals ab dem 1. Januar 2027. Soweit der Vertrag nicht zum jeweiligen Jahresende gekündigt ist, ist die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts erst wieder

nach Ablauf von zwei Jahren möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung durch die KVG kann nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten erfolgen. Die Haftung der KVG ist, soweit gesetzlich zulässig, beschränkt. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung des AIF oder für das angestrebte Anlageergebnis.

Im Jahr 2024 beliefen sich die Aufwendungen für die Vergütung der KVG für ihre laufenden Verwaltungstätigkeiten sowie für verauslagte Kosten auf insgesamt 235 T€. Davon entfielen 223 T€ auf die ausgelagerten Tätigkeiten der Verifort Capital Group GmbH sowie der Verifort Capital Asset Management GmbH. Die Vergütung ist anteilig monatlich nachträglich fällig. Kosten und Auslagen, die der KVG für die Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Vertrag durch Auslagerungsunternehmen und die Beauftragung Dritter entstehen, trägt die Gesellschaft.

2.2. Verwahrstelle

Als Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB, ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Hamburg, mit Vertrag vom 22. Juni/3. Juli 2020 bestellt worden. Die Verwahrstelle übernimmt dabei insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung der Zahlungsströme des AIF sowie die Verwendung der Erträge, die Sicherstellung der Einhaltung der Anlagebedingungen und die Erteilung der Zustimmung bei zustimmungspflichtigen Geschäften.

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich dabei nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, die ordentliche Kündigung kann von beiden Seiten grundsätzlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

2.3. Anlageziele und -politik des Fonds

Die Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat sich innerhalb der deutschen Immobilienmärkte auf einen Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotenzial spezialisiert. Das Geschäftsmodell besteht in der Erzielung von Einkünften zum Nutzen der Anleger durch den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Pflegeimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien.

Gemäß den Anlagebedingungen dürfen Immobilien direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften nur auf Grundlage einer gutachterlichen Bewertung nach Maßgabe des § 261 KAGB erworben werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden.

2.3.1. Der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte darf nicht über dem 22,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegen.

2.3.2. Sämtliche Immobilien müssen bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 500 T€ aufweisen. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €.

2.3.3. Mindestens 90 % des investierten Kapitals muss in Pflegeimmobilien oder gemischt genutzten Immobilien investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Immobilien der Anteil der Jahresnettokaltmiete des Pflegeanteils mindestens 65 % der Gesamtjahresnettokaltmiete entsprechen muss.

2.3.4. Sämtliche Immobilien müssen in Deutschland liegen.

2.4. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, 1,99 % betragen. Während des Emissionszeitraums konzentrierte sich das Portfolio-Management auf den Ankauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen. Bezüglich der Anzahl an umlaufenden Kommanditanteilen verweisen wir auf den Anhang unter Abschnitt »10. Eckdaten des Fonds«.

Warnhinweis:

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Immobilienfonds zu.

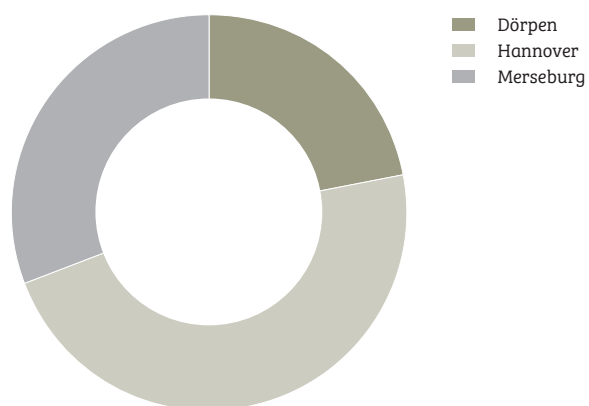
2.5. Portfoliostruktur

Verteilung des Immobilienvolumens:

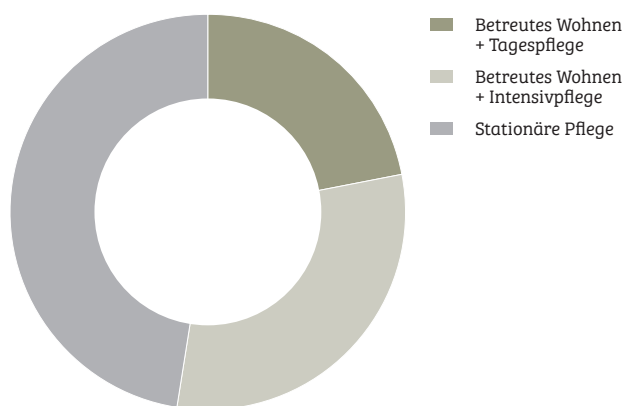
20



Jahresnettokaltmiete nach Objekten

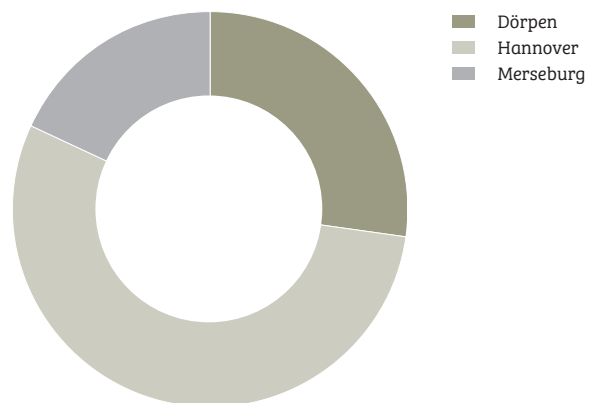


Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart

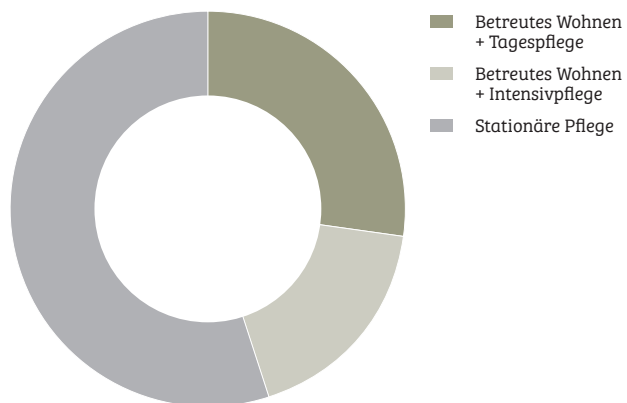


21

Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.6. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Käufe oder Verkäufe getätigt.

2.7. Vermietungssituation zum Stichtag

Zum 31. Dezember 2024 waren die Liegenschaften der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bei einer Vermietungsfläche von 5.273 m² vollständig vermietet. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 36,6 %.

2.8. Leerstandskomentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei -14,5 %. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potenziell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete. Da bei diesem Fonds die Mieterträge höher sind als die vom Bewerter festgestellte marktübliche Miete, ist der Faktor negativ.

2.9. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurden lediglich turnusmäßige Maßnahmen durchgeführt, darüber hinaus wurden keine außerplanmäßigen Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen.

2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2024 über Bankguthaben in Höhe von 32 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 0,30 %.

Zu weiteren Ausführungen zum Thema Liquidität verweisen wir auf den Anhang.

2.11. Risiken

Bezüglich der Risiken der Gesellschaft verweisen wir auf den Lagebericht Abschnitt »5. Risikobericht«. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt »14. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB« zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht

23

3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds

Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Fonds verwendet das Portfolio-Management nach Investitionen in Immobilien im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den Ausschüttungen ableiten.

Weitere Erläuterungen sind im Rahmen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresabschluss sowie im Anhang und im Lagebericht aufgeführt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zieht das Portfolio-Management im Wesentlichen Faktoren heran, die aus der Objektsicherheit, volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten abgeleitet werden.

Die technische und bauliche Sicherheit der Objekte sind wesentliche Kriterien beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Objekten. Aus diesem Grund werden regelmäßige Sicherheitsprüfungen durchgeführt und dokumentiert, um mögliche Risiken zu erkennen, zu steuern und entsprechende Maßnahmen treffen zu können. Die Überprüfung vorhandener Unterlagen zur Immobilie sowie ein Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung sind die Grundlage. Bei der Begehung werden die wichtigsten Merkmale des Grundstücks, des Gebäudes und der Außenanlagen in Wort und Bild dokumentiert.

3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg (im folgenden HAM) bestellt. Die Aufgabe der Verwahrstelle gemäß §§ 80 ff. KAGB für den geschlossenen AIF nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr.

Sowohl die HAM als auch die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag KVG	unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft: sechs Monate zum Ende des Kalenderjahres, erstmals ab dem 1. Januar 2027	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils drei Monate zum Ende des Kalenderjahres	

3.3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betrugen 251 T€ (Vorjahr 271 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2024 entspricht dies 2,35 %.

3.4. Ertragslage

Der ordentliche Nettoertrag ist im Berichtsjahr auf 248 T€ (Vorjahr 352 T€) zurückgegangen. Wesentliche Treiber sind die gestiegenen Bewirtschaftungskosten 199 T€ (Vorjahr 73 T€) sowie die gestiegenen sonstigen Aufwendungen 189 T€ (Vorjahr 89 T€), welche nicht durch die gestiegenen Erträge in Höhe von 1.016 T€ (Vorjahr 859 T€) kompensiert werden konnten.

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 16.468 T€. Diese liegt um 758 T€ unter dem Vorjahreswert. Die Absenkung begründet sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Bankguthaben, welcher sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (12 T€, Vorjahr 447 T€), aber auch aus den gestiegenen Forderungen aus der Bewirtschaftung (536 T€, Vorjahr 207 T€) ergibt.

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 10.684 T€ (Vorjahr 11.029 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 5.106 T€ (Vorjahr 5.192 T€) durch Kredite. Außerdem bestanden Rückstellungen über 196 T€ (Vorjahr 164 T€), Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen von 13 T€ (Vorjahr 447 T€) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 470 T€ (Vorjahr 395 T€). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 64,88 % (Vorjahr 64,03 %).

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Im Markt für Gesundheitsimmobilien in Deutschland wurde 2024 ein Rückgang des Handelsvolumens von 12 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Pflegeheime stellen dabei mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens dar, gefolgt von betreutem Wohnen. Betreiber von Pflegeimmobilien stabilisierten sich 2024 zunehmend, jedoch blieb der Mangel an Pflegepersonal ein wesentliches Hindernis. Das Wachstum konzentrierte sich daher auf die Bestandsübernahmen. Das Interesse an Pflegeheimen stieg wieder, da die Nachfrage durch die alternde Bevölkerung langfristig wächst. Anhaltende geopolitische Konflikte und unsichere finanz- sowie wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen wirkten sich negativ auf das Verhalten der Marktteilnehmer in der Immobilienwirtschaft aus und könnten dies weiterhin tun.

Die Eigenkapitaleinwerbung ist beendet. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden drei Objekte angekauft.

Der Betrieb der Immobilie in Hannover, in welcher 2023 nach der Insolvenz des vorherigen Betreibers der Geschäftsbetrieb unmittelbar durch die Cuidando Pflege GmbH, einer Tochterfirma von Verifort Capital, übernommen wurde, konnte der Geschäftsbetrieb wieder stabilisiert werden und auch die laufenden Mieterlöse inzwischen leicht gesteigert werden.

Der im Jahr 2023 geschlossene Kaufvertrag über eine vierte Immobilie, bei der der Übergang von Nutzen und Lasten nach umfangreichen Umbauarbeiten in 2024 stattfinden sollte, hat sich nicht realisiert. Im März 2025 ist der Fonds vom Kaufvertrag auf Grund von geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Nichterfüllung von Kaufvertragsbedingungen zurückgetreten. Zusätzlich verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang unter Abschnitt »7. I. Immobilien«.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir weiterhin positiv.

Der Markt für Gesundheitsimmobilien in Deutschland verzeichnete 2024 ein Handelsvolumen von rund 1,1 Milliarden Euro, was einen Rückgang von 12 % im Vergleich zum Vorjahr darstellte. Das letzte Quartal war jedoch das umsatzstärkste der letzten zwei Jahre. Pflegeheime machten mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens aus, gefolgt von betreutem Wohnen. Das Interesse an Pflegeheimen stieg 2024 wieder, da sich Betreiber zunehmend stabilisierten und die Nachfrage durch die alternde Bevölkerung langfristig wächst. Internationale Investoren entdeckten den deutschen Markt für Pflegeimmobilien verstärkt. Das Wachstum konzentrierte sich auf Bestandsübernahmen, während der Neubau stagnierte. Für das Jahr 2025 wird eine Fortsetzung der Marktdynamik erwartet, sodass mit einem höheren Transaktionsvolumen als 2024 zu rechnen ist.

5. Risikobericht

Als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft ab dem 1. Januar 2024 verfügt die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden HAM) zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht wurden.

5.1. Auslastungsrisiko

Die Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinrichtung hängt in starkem Maße von der Qualität des jeweiligen Betreibers ab. Zudem können auch veränderte Markt- und Wettbewerbssituationen zu einer niedrigeren Auslastung der jeweiligen Einrichtung führen. Die Realisierung eines solchen Risikos in Bezug auf die Fondsimmobilien könnte sich negativ auf die Bonität des betreffenden Betreibers auswirken, was wiederum zu Mietausfällen, einem Ausfall des betreffenden Betreibers und einem Betreiberwechsel führen kann.

5.2. Instandhaltungs-, Revitalisierungs- und Umbaurisiko

Bei Immobilien besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für Erneuerungsaufwand und Instandhaltung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten der Immobilien. Über diesen planmäßigen Budgetansatz bzw. die planmäßigen Ansätze hinausgehende Aufwendungen bezüglich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aller Objekte und etwaiger Objektgesellschaften können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes einer Immobilie oder des Wechsels eines Mieters können die anfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten nicht umgelegt werden. Es besteht zudem das Risiko, dass höhere als die prognostizierten Revitalisierungskosten im Rahmen des geplanten Verkaufs der Fondsimmobilien zum Ende der Fondslaufzeit anfallen.

Fallen die Aufwendungen höher aus, als in der Planung vorgesehen, würden diese den AIF zusätzlich belasten.

5.3. Liquiditätsrisiken

Prognosegemäß bilden die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Fondsimmobilien und die Veräußerungserlöse aus dem geplanten Verkauf der Fondsimmobilien die einzigen Einnahmequellen des AIF. Es besteht das Risiko, dass in Folge geringerer Einnahmen als in der Prognoserechnung unterstellt und/oder höherer als kalkulierter Kosten oder zusätzlicher Kostenpositionen auf Ebene der Objekte, etwaiger Objektgesellschaften und/oder des AIF die Liquidität des AIF negativ beeinträchtigt wird. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen einer Fremdfinanzierung) könnten zudem die Verwendung freier Liquidität des AIF einschränken oder sogar verbieten. Sollte die Liquiditätsreserve des AIF zur Deckung unvorhergesehener Kosten nicht ausreichen oder eine Liquiditätsreserve nicht gebildet werden können, könnte dies zur Folge haben, dass die betreffende Gesellschaft – ggf. weiteres – Fremdkapital zu nicht vorhersagbaren Konditionen aufnehmen muss.

5.4. Mietausfall- und Mietminderungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist wesentlich davon abhängig, ob die unterstellten Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der Nutzung als Pflegeeinrichtung oder Pflegewohnanlage werden diese an den jeweiligen Betreiber der Immobilie im Rahmen von Mietverträgen mit Laufzeiten von mehreren Jahren zuzüglich individueller Verlängerungsoptionen vermietet. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht nachkommen.

Es besteht das Risiko, dass die Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder, dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages nicht wirksam sind und/oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieteinnahmen niedriger ausfallen als geplant. Dies kann zu geringeren Auszahlungen und/oder einem niedrigeren Verkaufserlös der betreffenden Fondsimmobilie führen.

5.5. Maximales Risiko

Ungeachtet dieser Einschätzung können weitere Risiken, die bisher als solche noch nicht erkannt oder als unwesentlich eingestuft wurden, ebenfalls negative Auswirkungen haben. Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert auftreten. Dadurch können sich Risikofolgen über die Summe der Auswirkungen der einzelnen Risiken hinaus verstärken, woraus sich besonders nachteilige Effekte ergeben können. Die Realisierung einzelner oder mehrerer Risiken kann zur Insolvenz der Gesellschaft, bis hin zum Totalverlust der Beteiligung führen.

6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV**6.1. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 KAGB**

Gemäß § 37 Abs. 1 KAGB legen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion bzw. mit gleicher Einkommensstufe wie Geschäftsleiter ein Vergütungssystem fest, das mit dem Risikomanagement- und Anreizsystem der Gesellschaft vereinbar ist.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter Vergütungen in Höhe von insgesamt 550.259 € gezahlt. Diese Gesamtvergütung setzt sich aus einem fixen Anteil von 88,55 % und einem variablen Anteil von 11,45 % zusammen. Durchschnittlich wurden 8,25 Mitarbeiter, davon vier Geschäftsführer, beschäftigt.

Durchschnittlich waren 6,25 Mitarbeiter, davon zwei Geschäftsführer, im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung mit Tätigkeiten im Hinblick auf den AIF betraut und hatten damit wesentliche Auswirkungen auf dessen Risikoprofil. Die an die beteiligten Mitarbeiter gezahlten Vergütungen lagen bei insgesamt 525.259 €, wovon auf die Geschäftsführungsmitglieder 267.439 € und auf die übrigen beteiligten Mitarbeiter 257.820 € entfielen.

Diese angegebenen Beträge sind keine Kosten, die der Fonds zu tragen hat. Es gab keine wesentlichen Änderungen des Vergütungssystems im Berichtszeitraum.

6.2. Angaben zu wesentlichen Änderungen im Berichtsjahr gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB

29

1. Gesellschaft	keine Änderung
2. Verwahrstelle	keine Änderung
3. Abschlussprüfer	keine Änderung
4. AAB/BAB/Verkaufsprospekt	keine Änderung
5. Anlagestrategie	keine Änderung
6. Anlageziel	keine Änderung
7. Risiken	keine Änderung
8. Auslagerung	keine Änderung
9. Leverage	keine Änderung
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	Seit 01.01.2024 Übernahme der Verwaltung durch die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH

6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt »14. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB« erläutert.

Tübingen, 27. Juni 2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG


Frank M. Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Management GmbH


Andreas Beckmann

Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Management GmbH

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS AN DIE VERIFORT CAPITAL HC1 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Tübingen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit

diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen

Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammen-

32

wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden

Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die

Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung

34

des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

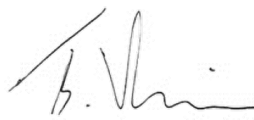
Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Köln, 30. Juni 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thomas Varain
Wirtschaftsprüfer



Erik Barndt
Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid**35**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Tübingen, 27. Juni 2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

