Jahresabschluss

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
zum 31. Dezember 2025

Verifort Capital

Bilanz.

Zum 31.12.2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmentanlagevermögen		31.12.2025 €		31.12.2024 €	
A. Aktiva					
1. Sachanlagen		12.410.000,00			12.580.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		814.233,00			952.066,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		75.238,38			31.852,97
4. Forderungen					
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	384.123,75			535.880,84	
b) Andere Forderungen	264.475,04	648.598,79		706.108,03	1.241.988,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.658.400,00			1.658.400,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		21,43			3.956,11
		15.606.491,60			**16.468.263,95**
B. Passiva					
1. Rückstellungen		18.355,00			195.592,09
2. Kredite					
a) von Kreditinstituten		4.974.551,17			5.105.779,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		141.458,77			12.558,18
4. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern	331.862,97			470.062,27	
b) Andere	40.097,67	371.960,64		396,62	470.458,89
5. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	12.641.219,89			13.346.741,53	
b) Kapitalrücklage	371.225,00			371.225,00	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-2.474.107,96			-2.166.274,96	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-867.815,98			-1.116.101,32	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	429.645,07	10.100.166,02		248.285,34	10.683.875,59
		15.606.491,60			**16.468.263,95**

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2025 €		2024 €	
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	807.356,84		857.608,13	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	75.015,66		75.054,38	
c) Sonstige betriebliche Erträge	6.852,70		83.800,00	
Summe der Erträge		**889.225,20**		**1.016.462,51**
2. Aufwendungen				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	96.055,10		102.625,19	
b) Bewirtschaftungskosten	67.375,58		198.467,16	
c) Verwaltungsvergütung	219.730,90		251.143,09	
d) Verwahrstellenvergütung	7.813,00		7.468,25	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.417,65		19.350,66	
f) Sonstige Aufwendungen	55.187,90		189.122,82	
Summe der Aufwendungen		**459.580,13**		**768.177,17**
3. Ordentlicher Nettoertrag		**429.645,07**		**248.285,34**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		**429.645,07**		**248.285,34**
5. Zeitwertänderung				
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		320.000,00	
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	170.000,00		70.000,00	
c) Abschreibungen Anschaffungs-nebenkosten	137.833,00		137.833,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		**-307.833,00**		**112.167,00**
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		**121.812,07**		**360.452,34**

Anhang.

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 berücksichtigen die Vermietungssituation zum 31.12.2025. 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 gesondert auszuweisen und aufgrund der vorgesehenen Haltedauer, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Aufgrund der in der Fondsstrategie angestrebten längerfristigen Haltedauer werden die Anschaffungsnebenkosten über 10 Jahre abgeschrieben.

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 aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten als Ausgleichsposten zu bilanzieren.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag 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 12.410 T€ (Vorjahr 12.580 T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 814 T€ (Vorjahr 952 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben beliefen sich auf 75 T€ (Vorjahr 32 T€) und bestanden aus täglich fälligen Geldbeständen bei Kreditinstituten.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betrugen zum Bilanzstichtag 384 T€ (Vorjahr 536 T€). Andere Forderungen bestanden in Höhe von 264 T€ (Vorjahr 706 T€). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ansprüche gegenüber Kommanditisten aus bereits geleisteten Vorabausschüttungen, welche nach Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung das Eigenkapital mindern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände wiesen einen Gesamtwert von 1.658 T€ (Vorjahr 1.658 T€) auf. Dies betrifft maßgeblich die Rückerstattungsforderung der Kaufpreisanzahlung für eine vierte Immobilie, von deren Kaufvertrag im März 2025 zurückgetreten wurde. Zur Absicherung der Kaufpreiszahlung zugunsten der Fondsgesellschaft besteht aktuell eine vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 1.500 T€ auf das geplante Kaufobjekt. Eine zusätzliche Besicherung durch eine Abtretungsvereinbarung mit dem Verkäufer ist vorgesehen; hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Nachtragsbericht.

Darüber hinaus bestanden aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 4 T€).

Rückstellungen bestanden zum Abschlussstichtag in Höhe von 18 T€ (Vorjahr 196 T€). Diese resultieren aus Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 18 T€ (Vorjahr 19 T€). Im Vorjahr bestanden noch Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen, die zwischenzeitlich abgerechnet wurden.

Es bestanden Darlehen von Kreditinstituten über 4.975 T€ (Vorjahr 5.106 T€), die auf die Liegenschaften in Dörpen, Hannover und Merseburg entfallen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betrugen 141 T€ (Vorjahr 13 T€) und entfielen in voller Höhe auf Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen. Des Weiteren bestanden sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 372 T€ (Vorjahr 470 T€). Diese bestanden gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 332 T€ (Vorjahr 470 T€) für noch nicht geleistete Auszahlungen sowie in Höhe von 40 T€ (Vorjahr 0 T€) aus anderen sonstigen Verbindlichkeiten.

Sowohl die Forderungen als auch die Verbindlichkeiten, mit Ausnahme der Bankkredite, sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 10.100.166,02 € (Vorjahr 10.684 T€). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Auszahlungen an Anleger gemäß des Gesellschaftsvertrags zurückzuführen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 889 T€ (Vorjahr 1.016 T€) vereinnahmen. Diese setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von 807 T€ (Vorjahr 858 T€), Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 75 T€ (Vorjahr 75 T€) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 7 T€ (Vorjahr 84 T€) zusammen.

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betrugen 460 T€ (Vorjahr 768 T€) und lagen damit 308 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang betrifft insbesondere die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 67 T€ (Vorjahr 198 T€) sowie die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 55 T€ (Vorjahr 189 T€). Die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten resultiert primär aus den im Vorjahr angefallenen Rechts- und Beratungskosten für den Rücktritt vom Kaufvertrag für das Objekt Merseburg II sowie den ebenfalls im Vorjahr abschließend angefallenen Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Betreiberinsolvenz in Hannover. Der Rückgang der sonstigen Aufwendungen ist auf den Wegfall der Vertriebskosten zurückzuführen. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres sind weiter geprägt von Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 96 T€ (Vorjahr 103 T€), Verwaltungsvergütungen von 220 T€ (Vorjahr 251 T€) sowie Verwahrstellenvergütung über 8 T€ (Vorjahr 7 T€) und Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 13 T€ (Vorjahr 19 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf 430 T€ (Vorjahr 248 T€). Da im Berichtsjahr, wie im Businessplan vorgesehen, keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden haben, entspricht das realisierte Ergebnis dem ordentlichen Nettoertrag und beläuft sich auf 430 T€ (Vorjahr 248 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug -308 T€ (Vorjahr 112 T€) und setzt sich zusammen aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 320 T€), Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 170 T€ (Vorjahr 70 T€) und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 138 T€ (Vorjahr 138 T€). Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis somit auf 122 T€ (Vorjahr 360 T€).

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens – unverändert – von der geschäftsführenden Direktkommanditistin Verifort Capital Management GmbH, Tübingen und der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Verifort Capital Komplementär GmbH, Tübingen geführt.

6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Der Fonds wurde im Geschäftsjahr 2022 ausplatziert. Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass in der Vergangenheit Entnahmen aus dem Eigenkapital vorgenommen wurden. Im Berichtsjahr wurden die Auszahlungen der Vorabausschüttungen ab dem zweiten Quartal ausgesetzt, um Liquiditätsengpässe aufgrund der Rückabwicklung des Kaufvertrages für das vierte Objekt und der daraus resultierenden Abweichung der Mieteinnahmen von der erwarteten Höhe zu vermeiden. Der Wert der individuellen Beteiligung kann dem persönlichen Kontoauszug und dessen Erläuterungen entnommen werden.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Entnahmen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen
2025	10.100.166,02 €	12.641.219,89 €	80%
2024	10.683.875,59 €	13.346.741,53 €	80%
2023	11.028.954,59 €	14.052.272,87 €	78%

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31.12.2025 der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2025
14.855.000,00 €	2.213.780,11 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	3
VKW Stand 31.12.2025	12.410.000 €
Summe Grundstücksgröße	7.622 m²
Summe Mietfläche	5.274 m²
Leerstandsquote	-12,9%
Durchschn. WALT[1] in Jahren	16,12
Fremdfinanzierungsquote	40,1%

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.

Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2025

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2025 in €	WALT	Vermietungsfläche in m²	Grundstück in m²	Leerstandsquote[2] in %	Nutzungsausfall-entgeltquote[3] in %	Historischer Kaufpreis in €	Historische Anschaffungs-nebenkosten (ANK) in €	Historische ANK nach KAGB in % des Kaufpreises	Historische Anschaffungs-nebenkosten (ANK) - davon Gebühren und Steuern in €	Historische Anschaffungs-nebenkosten (ANK) - davon sonstige Kosten in €	Fremdfinanzierungsquote in %
Dörpen	Health Care	2018	182.643	10,10	1.420	4.264	-3,6	0,0	3.260.000	304.373	9,3	187.090	117.283	55,5
Hannover	Health Care	1958/1993	395.000	16,00	2.902	1.299	7,5	35,2	7.600.000	719.564	9,5	425.954	293.610	19,9
Merseburg	Health Care	1930/ 2016	245.730	20,80	952	2.059	-52,7	66,0	3.460.000	354.403	10,2	199.095	155.308	52,3
			823.373	**16,12**	**5.274**	**7.622**	**-12,9**	**36,6**	**14.320.000**	**1.378.341**	**9,6**	**812.139**	**566.201**	**40,1**

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

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

Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2025

Objekt	Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK in €	Zeitwertänderungen[4] in €	Abschreibungen ANK in €	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2024 in €	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2025 in €	Restnutzungsdauer in Jahren	Geplante Entwicklungs-maßnahmen während der geplanten Haltedauer in €	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2025 in €	Restabschreibungsdauer in Monaten
Dörpen	18.11.2020	–	-50.000	30.437	3.520.000	–	3.470.000	43	53.712	A	154.724	61
Hannover	18.01.2022	–	-80.000	71.956	5.100.000	–	5.020.000	29	182.520	A	455.725	76
Merseburg	02.06.2021	–	-40.000	35.440	3.960.000	–	3.920.000	41	82.728	A	203.783	69
		–	**-170.000**	**137.833**	**12.580.000**	**–**	**12.410.000**		**318.960**		**814.233**	

A: Laufende Instandhaltung

B: Instandsetzung

C: Mieterausbau

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.

Die erworbenen Objekte wurden anteilig mit Fremdkapital finanziert. Zum Bilanzstichtag betrugen die Darlehenshöhen für das Objekt Dörpen 1.926 T€ (Vorjahr 1.971 T€), für Merseburg 2.048 T€ (Vorjahr 2.095 T€) und für Hannover 1.000 T€ (Vorjahr 1.000 T€).

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 um 170 T€ (-1%) gegenüber dem Vorjahr verringert.

II. Übrige Aktiva
Neben dem bereits beschriebenen Immobilienbestand verfügte die Gesellschaft zum Stichtag über täglich fällige Bankguthaben in Höhe von 75 T€ (Vorjahr 32 T€), Forderungen über 649 T€ (Vorjahr 1.242 T€) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.658 T€ (Vorjahr 1.658 T€).

8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2025 wurden weder Immobilien veräußert, noch erworben.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	429.645,07 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	429.645,07 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	10.683.875,59 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen[5]	-705.521,64 €
3. Mittelzufluss netto	0,00 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	429.645,07 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307.833,00 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**10.100.166,02 €**

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 2024. Diese wurden durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung im Herbst 2025 rechtsverbindlich und reduzieren das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2025.

11. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG waren zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 562 Anleger mit insgesamt 148.530 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €. Der Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen beträgt 80 %.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote
Die Gesamtkostenquote lag bei 3%. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote werden die Vergütungen der Verwaltung und der Verwahrstelle sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Anlegerbeirats-, Geschäftsführungs-und Treuhandvergütungen sowie die nicht der Bewirtschaftung der Objekte zurechenbare Rechts- und Beratungskosten einbezogen.

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
Die 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 Bewirtschaftungskosten 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.

Als konkrete Maßnahme zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen wurden die Auszahlungen im Berichtsjahr ab dem zweiten Quartal ausgesetzt. Dieser Schritt war erforderlich, da die im Rahmen des gescheiterten Ankaufs des Objekts Merseburg II gezahlte Kaufpreisanzahlung in Höhe von 1.500 T€ nicht

zurückerstattet wurde. Gleichzeitig ergibt sich durch den nicht erfolgten Ankauf eine Abweichung der Mieteinnahmen des Fonds zur ursprünglich erwarteten Höhe.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden 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 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 auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % der Bilanzsumme der Fondsgesellschaft zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt 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	155 %

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 31.12.2025 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 4.975 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 49%.

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

Um die Forderungen aus der Rückabwicklung des Kaufvertrags für die vierte Immobilie weiter abzusichern, hat der Verkäufer zusätzlich zur bestehenden Grundschuld eine weitere Abtretungserklärung schriftlich zugesichert. Deren finale Ausfertigung stand zum Zeitpunkt der Testatserteilung wegen laufender juristischer Abstimmungen noch aus, wird jedoch kurzfristig erwartet.

Tübingen, 29.06.2026
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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

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 Jahresnettokaltmiete mindestens 65 % der gesamten Jahresnettokaltmiete 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

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 den Artikeln 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 An-

forderungen dem 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.

Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Auslagerungsdienstleister erhalten ihre Vergütungen üblicherweise auf der Basis von Nettoinventarwerten der verwalteten Fonds. Da die Nettoinventarwerte erst mit Prüfung der Jahresabschlüsse im Folgejahr feststehen, erhalten die Auslagerungsdienstleister zunächst Abschläge auf ihre Vergütung. Nach Feststellung der Jahresabschlüsse erfolgen dann die Schlussabrechnungen.

Um die Risiken aus zu hohen Vorauszahlungen zu verringern, hat die HAM die Abschläge im Jahr 2024 auf 70 % und im Jahr 2025 auf 67 % reduziert. Die Basis für diese Quoten stellten die Erfahrungswerte der Vorjahre.

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 2025 beliefen sich die Aufwendungen für die Vergütung der KVG für ihre laufenden Verwaltungstätigkeiten sowie für verauslagte Kosten auf insgesamt 220 T€. Davon entfielen 208 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 Verwahrstel-

le 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.

- Der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte darf nicht über dem 22,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegen.
- Sämtliche Immobilien müssen bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 500 T€ aufweisen. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €.
- 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.
- Sämtliche Immobilien müssen in Deutschland liegen.

2.4 Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses sowie der getätigten prospektierten gewinnunabhängigen Entnahmen -0,19 % betragen. Während des Berichtsjahres konzentrierte sich das Portfolio-Management auf die Verwaltung der Bestandimmobilien sowie die Rückabwicklung des Kaufvertrages für die vierte Immobilie. Bezüglich der Anzahl an umlaufenden Kommanditanteilen verweisen wir auf den Anhang unter Abschnitt »11. Eckdaten des Fonds«.

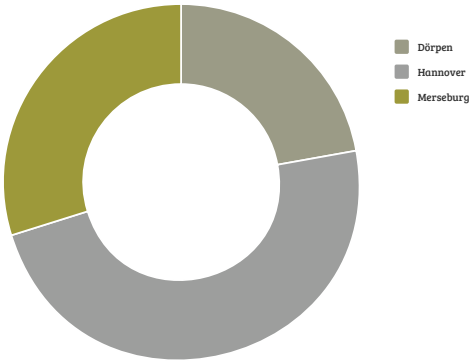
Warnhinweis: Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Immobilienfonds zu.

Portfoliostruktur

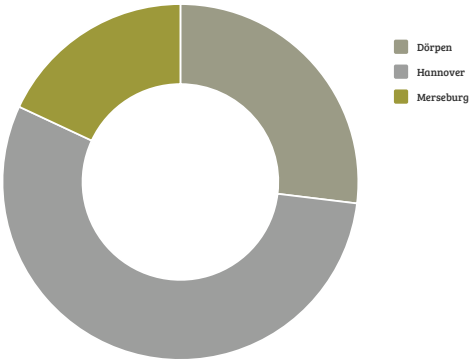
2.5 Verteilung des Immobilienvolumens



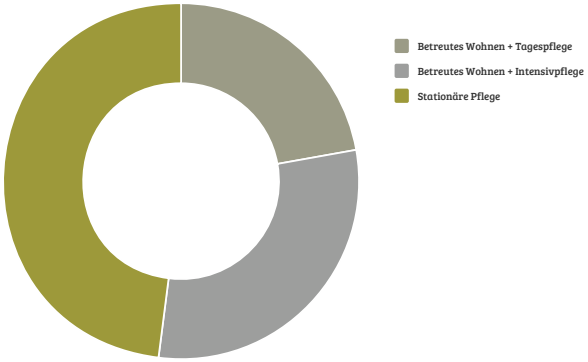
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



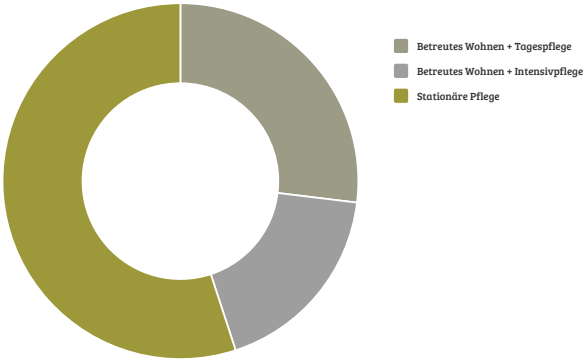
Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.6 Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine Käufe oder Verkäufe getätigt.

2.7 Vermietungssituation zum Stichtag

Zum 31.12.2025 waren die Liegenschaften der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bei einer Vermietungsfläche von 5.274 m² vollständig vermietet. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 37%. Zur Ermittlung dieser werden die offenen Brutto-Forderungen zum Jahresende durch die Netto-Gesamterträge dividiert, ungeachtet der Tatsache, in welcher Höhe Forderungen tatsächlich abgeschrieben oder anderweitig wertberichtigt werden.

2.8 Leerstandskommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei -13%. 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 31.12.2025 über Bankguthaben in Höhe von 75 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf rund 1%. Die Liquidität wird vollständig für operative Maßnahmen an den Immobilien und die Deckung laufender Kosten verwendet. 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

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 Auszahlungen ableiten. Die Vorabgewinnausschüttung wurde ab dem zweiten Quartal ausgesetzt. 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 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 zum 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 220 T€ (Vorjahr 251 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2025 entspricht dies 2% (Vorjahr 2 %).

3.4 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Immobilie erworben. Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 889 T€ (Vorjahr 1.016 T€) vereinnahmen. Diese setzen sich zusammen aus Mieterträgen über 807 T€ (Vorjahr 858 T€), Zinsen und ähnlichen Erträgen über 75 T€ (Vorjahr 75 T€) sowie sonstigen be-

trieblichen Erträgen über 7 T€ (Vorjahr 84 T€). Auf der Kostenseite sanken die Gesamtaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 308 T€ auf 460 T€. Dieser Rückgang ist insbesondere auf geringere Bewirtschaftungskosten infolge der entfallenen Rechts- und Beratungskosten für den Rücktritt vom Kaufvertrag für das Objekt Merseburg II und die Betreiberinsolvenz in Hannover sowie auf gesunkene sonstige Aufwendungen durch den vollständigen Wegfall der Vertriebskosten zurückzuführen. Da im Berichtsjahr, wie im Businessplan vorgesehen, keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden haben, entspricht das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres exakt dem ordentlichen Nettoertrag und beläuft sich auf 430 T€ (Vorjahr 248 T€).

Bezüglich der Zeitwertänderungen wurden auf Basis der zum Jahresende erstellten Wertgutachten und Austritten von Anlegern Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 320 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung über 170 T€ (Vorjahr 70 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 138 T€ (Vorjahr 138 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf -308 T€ (Vorjahr 112 T€). Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 122 T€ (Vorjahr 360 T€).

3.5 Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 15.606 T€ (Vorjahr 16.468 T€) und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Anschaffungsnebenkosten und Forderungen. Die Bilanzsumme lag um 862 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist insbesondere auf die Verringerung der anderen Forderungen zurückzuführen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorabgewinnausschüttungen, die bis zu ihrer Genehmigung in der nächsten Gesellschafterversammlung als Forderungen gegenüber den Gesellschaftern ausgewiesen werden. Mit der Genehmigung erfolgt die Umbuchung in Entnahmen und, damit einhergehend, die Verringerung des Eigenkapitals. Bewertet zu Verkehrswerten betrug das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 13.224 T€ (Vorjahr 13.532 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von -2.474 T€ nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (Vorjahr -2.166 T€).

3.6 Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 10.100 T€ (Vorjahr 10.684 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 4.975 T€ (Vorjahr 5.106 T€) durch Kredite. Außerdem bestanden Rückstellungen über 18 T€ (Vorjahr 196 T€), Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen von 141 T€ (Vorjahr 13 T€) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 372 T€ (Vorjahr 470 T€). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 65% (Vorjahr 65%).

3.7 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland blieb im Geschäftsjahr 2025 herausfordernd, wenngleich die Wirtschaftsleistung nach mehreren schwachen Jahren ein geringes Wachstum verzeichnete. Der Preisdruck hat sich im Vergleich zur Hochinflationsphase deutlich abgeschwächt. Allerdings beeinträchtigten eine verhaltene Konsumneigung, eine erhöhte Preissensitivität der privaten Haushalte sowie anhaltende geopolitische Konflikte den privaten Konsum. Geopolitische Spannungen – insbesondere der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Taiwan – erhöhten die Volatilität des makroökonomischen Umfelds deutlich.

Der deutsche Investmentmarkt für Gesundheits- und Sozialimmobilien zeigte 2025 eine leichte Belebung, blieb jedoch im langfristigen Vergleich weiterhin unterdurchschnittlich, begründet unter anderem aufgrund gesundheitspolitischer und regulatorischer Unsicherheiten. Die Marktdynamik der Asset-Klasse Pflege und Healthcare war dabei durch ein Transaktionsvolumen von knapp 1,2 Milliarden Euro gekennzeichnet, was einem Zuwachs von rund 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht und maßgeblich durch einzelne großvolumige Portfoliotransaktionen getragen wurde. Pflegeheime bildeten weiterhin

das umsatzstärkste Segment. Parallel dazu war eine Marktverschiebung hin zu stärker ambulant geprägten Versorgungseinrichtungen, wie insbesondere Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren, zu beobachten, die zunehmend in den Fokus weiterer Investorenkreise rückten. Die Spitzenrenditen blieben in diesem Umfeld auf einem stabilen Niveau. Trotz strukturell positiver Nachfragetreiber, die insbesondere aus der demografischen Entwicklung resultieren, wurde die Transaktionsdynamik durch eine ausgeprägte Objekt- und Betreiberselektion, verlängerte Prüf- und Entscheidungsprozesse sowie angebotsseitige Kapazitätsgrenzen wie die Personalverfügbarkeit in der Pflege gedämpft.

4. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 deutet sich bei insgesamt weiterhin erhöhter Unsicherheit eine vorsichtige Stabilisierung und konjunkturelle Belebung an. Anhaltende geopolitische Spannungen und ein weiterhin anspruchsvolles Finanzierungsumfeld belasten jedoch weiterhin die allgemeine Wirtschaftslage und wirken sich auf die relevanten Immobiliensegmente aus. In einem Umfeld erhöhter geopolitischer Unsicherheit kann insbesondere die 2026 neu aufgetretene Eskalation im Nahen Osten (Iran-Konflikt) über höhere Öl- und Gaspreise sowie Inflation das Zinsniveau beeinflussen, was Kaufkraft und Unternehmensmargen belastet und damit die Investitions- und Transaktionsbereitschaft kurzfristig dämpft. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresberichts bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen auf Zins-, Kapital- und Immobilienmärkte. Konkrete wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung des Fonds sind derzeit weder feststellbar noch belastbar prognostizierbar.

Der strategische Fokus der Gesellschaft wird sich im Geschäftsjahr 2026 auf die Stabilisierung und das aktive Management des Bestandsportfolios im Bereich der Gesundheits- und Sozialimmobilien konzentrieren.

Für das Segment der Pflege- und Gesundheitsimmobilien wird nach einer deutlichen Belebung zu Jahresbeginn 2026 im weiteren Jahresverlauf insgesamt mit einer Fortsetzung der Marktbelebung gerechnet, wenngleich in einem anhaltend selektiven Marktumfeld. Die Bewirtschaftung des Portfolios erfordert dabei die Erfüllung hoher Anforderungen an die Betreiberqualität sowie an die Standort- und Objektqualität. Ein entscheidender Faktor zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit wird zudem die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von erforderlichen Modernisierungs- und ESG-Maßnahmen im Bestand sein.

Die Geschäftsführung erwartet, dass die Erträge aus den laufenden Mieteinnahmen die Basis für die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft bilden werden. Der Fokus liegt auf der Optimierung der Bewirtschaftungskosten, um die Ertragslage des Fonds zu sichern. Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2026 ihre operativen Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen wird. Gleichzeitig streben wir an, die Auszahlung der regelmäßigen Ausschüttungen wieder aufzunehmen, sobald die Rückabwicklung des Ankaufs des vierten Objekts vollständig abgeschlossen ist. Darüber hinaus werden Opportunitäten geprüft, ein weiteres Objekt im Bereich Gesundheits- und Sozialimmobilien zur Stabilisierung der Rendite des AIF zu erwerben.

5. Risikobericht

Als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt die 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 werden.

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 Fremdfinanzierungsrisiko

Das Fremdfinanzierungsrisiko bezieht sich auf die Unsicherheiten, die mit der Beschaffung und Rückzahlung von Fremdkapital verbunden sind. Diese Risiken können sich sowohl auf die Liquidität des Fonds als auch auf seine langfristige Rentabilität auswirken. Der Fonds ist ggf. auf Fremdkapital angewiesen, um Immobilien zu erwerben und die notwendigen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu finanzieren. Oft sind diese Kredite variabel verzinst, so dass eine Erhöhung des Zinsniveaus zu unerwartet hohen Finanzierungskosten führen kann. Auch bei Festzinsdarlehen besteht das Risiko, dass die Zinsen bei einer Anschlussfinanzierung deutlich höher ausfallen als im ursprünglichen Finanzierungsplan vorgesehen. Steigende Zinskosten können die Rendite des Fonds schmälern, da ein größerer Anteil der Einnahmen zur Bedienung von Fremdkapital aufgewendet werden muss.

Das Refinanzierungsrisiko bezieht sich auf die Gefahr, dass der Fonds bei Fälligkeit bestehender Kredite Schwierigkeiten hat, eine Anschlussfinanzierung zu vergleichbaren bzw. günstigeren Konditionen zu erhalten. Dies kann problematisch werden, wenn der Immobilienmarkt in einer Abschwungphase ist oder wenn sich die Bonität des Fonds aufgrund von Projektrisiken oder geringeren Einnahmen als geplant verschlechtert. Sollte der Fonds gezwungen sein, zu ungünstigeren Konditionen zu refinanzieren oder sogar Schwierigkeiten haben, überhaupt eine Refinanzierung zu finden, könnte dies zu Liquiditätsengpässen führen. Im schlimmsten Fall könnte dies den Fonds dazu zwingen, Immobilien oder andere Vermögenswerte zu veräußern, um die Kreditverpflichtungen zu erfüllen.

5.6 Bonitätsrisiko der Vertragspartner

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren finanziellen Verpflichtungen nicht, nicht in voller Höhe oder nicht zeitgerecht nachkommen. Dies betrifft aktuell insbesondere die ausstehende Rückerstattung der Kaufpreisanzahlung für eine vierte Immobilie, von deren Kaufvertrag im März 2025 zurückgetreten wurde. Zur Absicherung der Kaufpreisanzahlung zugunsten der Fondsgesellschaft besteht bereits eine vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 1.500 T€ auf das Objekt. Zusätzlich hat der Verkäufer eine Abtretungserklärung schriftlich zugesichert, deren finale juristische Ausfertigung aufgrund laufender Abstimmungen noch aussteht, aber kurzfristig erwartet wird. Sollte es trotz dieser Besicherungen zu einem Forderungsausfall kommen, würde dies die wirtschaftliche Entwicklung des AIF sowie die Anlegerbeteiligung negativ belasten.

5.7 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 2025 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter Vergütungen in Höhe von insgesamt 677.333 € gezahlt. Diese Gesamtvergütung setzt sich aus einem fixen Anteil von 88% und einem variablen Anteil von 12% zusammen. Durchschnittlich wurden neun Mitarbeiter, davon vier Geschäftsführer, beschäftigt. Durchschnittlich waren sechs 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 565.333 €, wovon auf die Geschäftsführungsmitglieder 267.523 € und auf die übrigen beteiligten Mitarbeiter 297.810 € 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

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	Bei der Berechnung des Leverages nach der Commitment-Methode werden die täglich verfügbaren Bankguthaben nicht mehr vom Bruttofondsvermögen abgezogen.
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	keine Änderung

6.3 Liquiditätsmanagement

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

Tübingen, 29.06.2026
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 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 Prüfungs-

handlungen 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 Zusammenwirken, 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 2025 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Er-

kenntnisse 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 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, 31.07.2026
Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thomas Varain
Wirtschaftsprüfer



Erik Barndt
Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid

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, 29.06.2026
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



Verifort Capital