Jahresabschluss

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
zum 31. Dezember 2025

Verifort Capital

Bilanz.

Zum 31.12.2025

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmentanlagevermögen		31.12.2025 €		31.12.2024 €
A. Aktiva				
1. Anschaffungsnebenkosten		20.468,00		0,00
2. Beteiligungen		304.456,90		0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		108.028,82		144.488,12
4. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		17.489,63		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände		36,07		36,07
		450.479,42		**144.524,19**
B. Passiva				
1. Rückstellungen		19.144,57		17.895,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		20.601,40		35.169,43
3. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	619.000,00		142.000,00	
b) Kapitalrücklage	16.705,00		4.200,00	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-7.620,10		0,00	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-54.740,24		-3.194,36	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-162.611,21	410.733,45	-51.545,88	91.459,76
		450.479,42		**144.524,19**

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit		2025 €		2024 €
1. Erträge				
a) Sonstige betriebliche Erträge	75.880,00		0,00	
Summe der Erträge		**75.880,00**		**0,00**
2. Aufwendungen				
a) Bewirtschaftungskosten	7.310,71		0,00	
b) Verwaltungsvergütung	75.779,57		19.063,00	
c) Verwahrstellenvergütung	11.900,00		2.731,15	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.065,59		13.500,00	
e) Sonstige Aufwendungen	127.435,34		16.251,73	
Summe der Aufwendungen		**238.491,21**		**51.545,88**
3. Ordentlicher Nettoertrag		**-162.611,21**		**-51.545,88**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		**-162.611,21**		**-51.545,88**
5. Zeitwertänderung				
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	6.543,10		0,00	
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	1.077,00		0,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		**-7.620,10**		**0,00**
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		**-170.231,31**		**-51.545,88**

Anhang.

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der VC Value Add Plus 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 VC Value Add Plus 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 VC Value Add Plus 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 Beteiligungen erfolgt gem. § 31 KARBV. Nach dem Erwerb der Beteiligung ist im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate der Kaufpreis dieser Vermögensgegenstände anzusetzen (§ 31 Abs. 2 KARBV i. V. m. § 248 Abs. 2 KAGB). Im Jahr, das auf die Anschaffung folgt, wird der Wert der Beteiligung gem. § 249 Absatz 3 KAGB auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung ermittelt. Die Bewertung der Beteiligung ergibt sich somit aus dem Verkehrswert der in der Beteiligungsgesellschaft bilanzierten Immobilie, korrigiert um die dort zum Bilanzstichtag angesetzten Aktiv- bzw. Passivposten.

Bankguthaben, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten angesetzt.

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.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21 KARBV. Gemäß den Anlagerichtlinien des Gesellschaftsvertrages handelt es sich bei den durch den Fonds verwalteten Immobilien um Umlaufvermögen.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine unmittelbar im Fonds bilanzierten Immobilien. Ausgewiesen werden Anschaffungsnebenkosten von 20 T€ (Vorjahr 0 T€), die im Zusammenhang mit dem mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilieninvestment stehen.

Die Beteiligungen werden mit 304 T€ (Vorjahr 0 T€) ausgewiesen. Es handelt sich um die im Berichtsjahr erworbene 100%-Beteiligung an der VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG mit Sitz in Monheim am Rhein. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt in Höhe des mittels Vermögensaufstellung zum 31.12.2025 ermittelten Verkehrswerts.

Die Bankguthaben in Höhe von 108 T€ (Vorjahr 144 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei im Inland ansässigen Kreditinstituten.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften belaufen sich auf 17 T€ (Vorjahr 0 T€). Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen aus umsatzsteuerlichen Forderungen, sind in Ihrer Höhe mit 0 T€ (Vorjahr 0 T€) aber unwesentlich.

Die Rückstellungen betragen 19 T€ (Vorjahr 18 T€). Sie betreffen im Wesentlichen sonstige Rückstellungen sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen 21 T€ (Vorjahr 35 T€).

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten werden innerhalb eines Jahres fällig.

Die Zusammensetzung des Vermögens der Gesellschaft, insbesondere der Beteiligungen, ergibt sich aus der Vermögensaufstellung in Abschnitt 7 des Anhangs.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 410.733,45 € (Vorjahr 91 T€). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Eintritt von Anlegern in Höhe von 490 T€ sowie auf das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -170 T€ zurückzuführen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 76 T€ (Vorjahr 0 T€) vereinnahmen. Bei den Erträgen handelt es sich ausschließlich um sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 76 T€ (Vorjahr 0 T€), diese ergeben sich aus der Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die Objektgesellschaft.

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betrugen 238 T€ (Vorjahr 52 T€) und lagen damit 187 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg der Aufwendungen im Geschäftsjahr beruht im Wesentlichen darauf, dass im Berichtsjahr erstmals eine operative Beteiligung mit entsprechendem Aufwand bestand.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres sind geprägt von Bewirtschaftungskosten in Höhe von 7 T€ (Vorjahr 0 T€) sowie Verwaltungskosten in Höhe von 76 T€ (Vorjahr 19 T€). Die Verwahrstellenvergütung schlug mit 12 T€ (Vorjahr 3 T€) zu Buche und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten mit 16 T€ (Vorjahr 14 T€).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 127 T€ (Vorjahr 16 T€) beinhalteten im Wesentlichen Verluste aus der Ergebnisabführung aus der Objektgesellschaft in Höhe von 58 T€ (Vorjahr 0 T€), Vertriebskosten in Höhe von 43 T€ (Vorjahr 9 T€) sowie Haftungsvergütungen in Höhe von 18 T€ (Vorjahr 5 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -163 T€ (Vorjahr -52 T€) und entsprach dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -163 T€ (Vorjahr -52 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf -8 T€ (Vorjahr 0 T€) und beinhaltet Aufwendungen aus der Neubewertung über 7 T€ (Vorjahr 0 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1 T€ (Vorjahr 0 T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis auf -170 T€ (Vorjahr -52 T€).

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Die Geschäfte der Gesellschaft werden durch die HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin geführt. Diese wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Sven Kehren und Tobias große Holthaus vertreten.

6. Vergleichende Übersicht zum letzten Geschäftsjahr

Der Fonds befindet sich zum Stichtag in der Emissionsphase. Bis zum 31.12.2025 wurde eine Beteiligung gegründet, welche eine Immobilie in Mülheim an der Ruhr im Bestand hält.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Ausschüttungen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Ausschüttungen
2025	410.733,45 €	619.000,00 €	66 %
2024	91.459,76 €	142.000,00 €	64 %

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31.12.2025 der VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Vorabausschüttungen zum 31.12.2025
619.000,00 €	0,00 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

I. Immobilien

Der Fonds hält keine Immobilien direkt.

II. Beteiligungen

VC Value Add Plus Objekt I	Unternehmensdaten
Firma	VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Monheim am Rhein
Gesellschaftskapital	311.000,00 €
(davon Hafteinlage)	(1.000,00 €)
Höhe der Beteiligung	100 %
Zeitpunkt des Erwerbs	21.01.2025
Verkehrswert	304.456,90 €

Angaben zu den mittelbar über die Anteile an der „VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG“ gehaltenen Objekten per 31.12.2025

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2025 in €	WALT[1]	Vermietungsfläche in m²	Grundstück in m²	Leerstandsquote in %[2]	Nutzungsausfallentgeltquote in %[3]	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 %
Mülheim a.d Ruhr	Mixed Use	2001	133.139	2,00	3.908	3.694	64,2	0,0	1.550.000	130.862	8,4	114.621	16.241	71,0
			133.139	**2,00**	**3.908**	**3.694**	**64,2**	**0,0**	**1.550.000**	**130.862**	**8,4**	**114.621**	**16.241**	**71,0**

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.
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.

Angaben zu den mittelbar über die Anteile an der „VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG“ gehaltenen Objekten per 31.12.2025

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
Mülheim a.d Ruhr	09.05.2025	130.862	0	6.543	–	1.550.000	1.550.000	36	1.367.791	C	124.319	57
		130.862	**0**	**6.543**	**–**	**1.550.000**	**1.550.000**		**1.367.791**		**124.319**	

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.

Der Fonds selbst hat per 31.12.2025 kein Fremdkapital aufgenommen. Die Beteiligung VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG (100 %) ist ihrerseits mit Fremdkapital in Höhe von 1.370 T€ (Vorjahr 0 T€) finanziert.

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 war kein Objekt im Direktbestand. Ein Objekt wurde über die Beteiligung an der VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG gehalten. Es handelt sich hierbei um das Objekt in Mülheim a. d. Ruhr. Das Objekt wurde im Geschäftsjahr angekauft und demnach auf Ebene der Objektgesellschaft zum Kaufpreis in Höhe von 1.550 T€ bilanziert.

Der Kaufpreis wurde ebenfalls im Rahmen der Wertermittlung der Beteiligung mittels Vermögensaufstellung angesetzt. Da in der Vermögensaufstellung der Beteiligung Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 7 T€ anzusetzen waren, ergab sich auf Ebene des Fonds ein Aufwand aus der Neubewertung in entsprechender Höhe.

III. Übrige Aktiva

Neben der bereits beschriebenen Beteiligung verfügte die Gesellschaft über täglich fällige Bankguthaben über 108 T€ (Vorjahr 144 T€) und Forderungen über 17 T€ (Vorjahr 0 T€).

8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten aus dem am 9. Mai 2025 notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Objekt in Mülheim an der Ruhr. Der Erwerb erfolgte mittelbar über die VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG, an der der Fonds zu 100 % beteiligt ist.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-162.611,21 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-162.611,21 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	91.459,76 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss netto	489.505,00 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	489.505,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-162.611,21 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.620,10 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**410.733,45 €**

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.

11. Eckdaten des Fonds

Im Fonds VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG waren zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 27 Anleger mit einer Gesamtkommanditeinlage von 619.000 € beteiligt. Der Wert pro Anteil beträgt 66 %.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote betrug 50 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, Prüfungs-und Veröffentlichungskosten, Anlegerbeirats-, Geschäftsführungs-und Treuhandvergütungen sowie die nicht der Bewirtschaftung der Objekte zurechenbare Rechts-und Beratungskosten summiert und durch den durchschnittlichen NAV des Geschäftsjahres geteilt. Da der Fonds erst in 2024 aufgelegt wurde und erst in 2025 eine Beteiligung mit einer Immobilie erworben hat, geht der Vorjahres NAV mit einem niedrigen Wert in die Bemessungsgrundlage ein. Hierdurch ergibt sich rechnerisch die hohe Gesamtkostenquote.

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. Gemäß den Anlagebedingungen steht der KVG eine Transaktionsvergütung bei Ankauf einer Immobilie in Höhe von bis zu 1,39 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises zu. Dies gilt auch dann, wenn der Erwerb mittelbar über eine vom Fonds gehaltene Objektgesellschaft erfolgt.

Die aus dem Ankauf des Objekts von der HAM in Rechnung gestellte Transaktionsvergütung beläuft sich auf 1,39 % des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 1.550 T€ und somit 22 T€.

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, die 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.

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

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

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

Zum 31.12.2025 hat die Gesellschaft mittelbar über die 100 %-Beteiligung an der VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG Darlehen in Höhe von 1.100 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu aggregiertem eingebrachtem Kapital und noch nicht eingefordertem zugesagtem Kapital der Gesellschaft in Höhe von 173 %.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	300%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	83%
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	110%

15. Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Siehe Anlage zum Jahresbericht »Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten«.

16. Nachtragsbericht

Per 9. April 2026 erklärte die geschäftsführende Kommanditistin die Vollplatzierung der Gesellschaft gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags. Es wurden nach dem Bilanzstichtag 1.435 T€ Eigenkapital eingeworben, daraus ergab sich ein Gesamtkommanditkapital in Höhe von 2.054 T€. Die nach dem Bilanzstichtag erfolgte Eskalation des Nahostkonflikts wird beobachtet. Wesentliche unmittelbare Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Monheim am Rhein, 4. August 2026
VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Digital signiert von:
Sven Kehren
Datum: 2026.08.20
09:50:59 +02'00'

Dr. Sven Kehren
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Tobias große Holthaus
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Frank M. Huber
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH

Frank S. Baier
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH

Lagebericht.

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft verfolgt eine »Value-Add-Strategie«, um Wertsteigerungen bei Immobilien zu realisieren. Das Geschäftsmodell besteht aus dem Erwerb, der substanzsteigernden Entwicklung (z. B. Modernisierung, Neuvermietung) und dem anschließenden Verkauf von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Gemäß den Anlagebedingungen müssen mindestens 80 % des investierten Kapitals in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen sowie gemischt genutzter Immobilien investiert werden. Zur Risikomischung erfolgen die Investitionen in mindestens drei Objekte oder wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

Um Re-Investitionen zu ermöglichen, kann die Gesellschaft aus Verkäufen zufließende Liquidität für bis zu zwölf Monate in Bankguthaben halten.

Hinsichtlich der Anlagegrenzen im Zusammenhang mit der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung verweisen wir auf die Anlage zum Jahresbericht.

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 Direktkommanditisten HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH wahrgenommen.

Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB und den Artikeln 46 bis 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, soweit aufsichtsrechtlich zulässig, von dem AIF mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. 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 zwölf 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 76 T€. Davon entfielen 1 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 29. August 2024 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 sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

2.3 Anlageziele/-strategie und -politik des Fonds

Anlageziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Die Erreichung des Anlageziels soll im Rahmen der Anlagestrategie durch den Erwerb, die Neu- und/oder Weitervermietung von

Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und den abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen. Im Rahmen der Anlagestrategie soll die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen genutzt werden. Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen. Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels Beteiligungskapital bei Anlegern einzusammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen aufzunehmen und dieses Kapital wie oben beschrieben in Immobilien zu investieren. 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.

2.4 Anlagegrenzen

2.4.1 Mindestens 80% des investierten Kapitals müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z. B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d.h. mit gewerblicher und nicht gewerblicher Nutzung) investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Objekten der Anteil der gewerblichen Nutzung mehr als 50 % bezogen auf die zu vermietende Fläche betragen muss. Die für Reinvestitionen vorgesehene Liquidität aus Verkäufen wird in der o. g. Quote berücksichtigt. Für substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen dürfen je Immobilie Mittel in Höhe von bis zu 100% des für die jeweilige Immobilie im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises verwendet werden.

2.4.2 Sämtliche Immobilien sind in der Bundesrepublik Deutschland belegen.

2.4.3 Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten. Die weiteren Anlagegrenzen können § 3 der Anlagebedingungen entnommen werden.

2.5 Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2024 startete der Fonds in seine Emissionsphase, die zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen war. Im Berichtsjahr wurde das Objekt in Mülheim an der Ruhr, mittelbar über die VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG, an der der Fonds zu 100 % beteiligt ist, erworben. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Wertentwicklung der VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG unter Berücksichtigung der Einzahlungen von Anlegern sowie des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses + 3 % betragen. Während des Emissionszeitraums konzentriert 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.

Portfoliostruktur

2.6 Verteilung des Immobilienvolumens



2.7 Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr 2025 erfolgte die Gründung der Beteiligungsgesellschaft VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG, welche ein Objekt in Mülheim an der Ruhr erworben hat. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten aus dem am 9. Mai 2025 notariell beurkundeten Kaufvertrag. Der Kaufpreis der Immobilie betrug 1.550 T€.

2.8 Vermietungssituation zum Stichtag

Die Vermietungsquote der vom Fonds über die Beteiligung an der VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie lag zum 31.12.2025 bei 36 %. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 0 %. 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.

2.9 Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche der Immobilie in der Beteiligung des Fonds lag bei 64 %. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potenziell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete.

2.10 Liquidität

Der Fonds VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31.12.2025 über Bankguthaben in Höhe von 108 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 26 %. Die liquiden Mittel sind für Mieterausbaukosten, werterhaltende Investitionen und Reparaturen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt. 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 im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den Auszahlungen 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 VC Value Add Plus & 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**: Zwölf Monate zum Ende des Kalenderjahres. **Fondsverwalter**: nur aus wichtigem Grund mit einer Frist von 12 Monaten
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils sechs Monate zum Ende des Kalenderjahres

3.3 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betrugen 76 T€ (Vorjahr 19 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2025 entspricht dies 18 % (Vorjahr 21 %).

3.4 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde über eine 100 %-ige Tochtergesellschaft eine Immobilie erworben. Die Erträge ergeben sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 76 T€ (Vorjahr 0 T€) und resultieren in voller Höhe aus der Weiterbelastung von Verwaltungsvergütung an die Tochtergesellschaft. Der Fonds wies im Geschäftsjahr ein realisiertes Ergebnis über -163 T€ (Vorjahr -52 T€) aus, was einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 111 T€ darstellt. Der deutliche Anstieg der Gesamtaufwendungen im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Bereichtsjahr erstmals eine Beteiligung mit Immobilie gehalten wurde.

Bezüglich der Zeitwertänderungen wurden auf Basis der zum Jahresende erstellten Vermögensaufstellung der VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 7 T€ (Vorjahr 0 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1 T€ (Vorjahr 0 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf -8 T€ (Vorjahr 0 T€). Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -170 T€ (Vorjahr -52 T€).

3.5 Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 450 T€ (Vorjahr 145 T€) und beinhaltet Anschaffungsnebenkosten, die Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft VC Value Add Plus Objekt I GmbH & Co. KG, Bankguthaben, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände. Die Bilanzsumme lag um 306 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist insbesondere auf das Eintreten von Anlegern zurückzuführen. Bewertet zu Verkehrswerten betrug der Wert der Beteiligung 304 T€ (Vorjahr 0 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 8 T€ nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (Vorjahr 0 T€).

3.6 Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 411 T€ (Vorjahr 91 T€) durch Eigenkapital. Es bestanden Rückstellungen über 19 T€ (Vorjahr 18 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Liefe-

rungen und Leistungen in Höhe von 21 T€ (Vorjahr 35 T€). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 91 % (Vorjahr 63 %).

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 Immobilienmarkt war 2025 weiterhin von einer ausgeprägten Segment- und Qualitätsdifferenzierung geprägt. Während die Bauaktivität unter weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten litt, standen Gewerbeimmobilien vor erheblichen Herausforderungen. Im Einzelhandel blieben die Innenstädte durch Konsumzurückhaltung und zusätzlichen Wettbewerbsdruck unter Druck, was zu einer hohen Standort- und Qualitätsdifferenzierung führte. Der Büroimmobilienmarkt blieb durch veränderte Flächennachfragen infolge hybrider Arbeitsmodelle und steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit (ESG) geprägt, was in Teilen des Marktes zu Flächenkonsolidierungen und steigenden Leerständen führte. Dennoch setzte sich ein „Flight to Quality“ fort, sodass moderne, zentral gelegene und ESG-konforme Büroflächen weiterhin gefragt blieben. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt lag 2025 bei rund 33,9 Mrd. Euro und damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Nach der Bewertungsanpassung der Vorjahre rückte stärker die Ertragsqualität (Cashflow) in den Vordergrund, während großvolumige Abschlüsse und die Rückkehr vieler institutioneller Investoren weiterhin begrenzt blieben.

4. Prognosebericht

Die Geschäftsleitung beurteilt die weitere Entwicklung des Fonds VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG positiv und sieht ihn im aktuellen Marktumfeld aussichtsreich positioniert. Für das Jahr 2026 wird in den Marktstudien grundsätzlich eine konjunkturelle Belebung des deutschen Immobilienmarktes erwartet, sofern sich Finanzierungskonditionen und Erwartungen weiter stabilisieren. Der Fonds wurde im April 2026 geschlossen. Die Anlagestrategie des Fonds ist auf die gegenwärtigen Marktgegebenheiten abgestimmt. Der Fonds hat über eine Beteiligung ein Mixed-Use-Objekt in Mülheim an der Ruhr erworben, das als klassisches Value-Add-Objekt voraussichtlich das einzige Investment der Gesellschaft bleiben wird. Der Fokus liegt entsprechend auf der Wertsteigerung dieser Gewerbeimmobilie durch zielgerichtete Neu- bzw. Weitervermietung sowie durch aktive, substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen (»Value-Add«-Ansatz), insbesondere durch die Verbesserung der Energieeffizienz. Da die Dekarbonisierung und der damit verbundene Investitionsbedarf zukünftig zentrale Treiber der Wert- und Vermietungsentwicklung sind, bedient dieser »Manage-to-Green«-Ansatz die hohe Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Flächen und bietet die Chance, die erworbene Immobilie erfolgreich neu zu positionieren. 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 des Iran-Konflikts auf Zins-, Kapital- und Immobilienmärkte. Konkrete wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung des Fonds sind derzeit weder feststellbar noch belastbar prognostizierbar.

Die Entwicklung in den für das Objekt relevanten Segmenten bietet attraktive Perspektiven:

Mixed-Use-, Logistik und Einzelhandelsflächen: Der Immobilienmarkt bleibt zukünftig von einer ausgeprägten Segment- und Qualitätsdifferenzierung geprägt. Die auf Mixed-Use-, Handels- und Logistikimmobilien ausgerichtete Anlagestrategie des Fonds greift bei dieser Immobilie passend. Zwar unterliegt der klassische Einzelhandel weiterhin strukturellen Anpassungen, jedoch hat sich die Mietabwärtsbewegung in vielen Teilmärkten verlangsamt und es überwiegt eine Seitwärtsbewegung auf dem erreichten Niveau. In diesem Umfeld gewinnen die funktionale Durchmischung sowie die Anpassung von Flächenkonzepten stark an Bedeutung, wodurch sich für das Mixed-Use-Konzept in Mülheim an der Ruhr grundsätzlich Chancen ergeben.

Büroflächen: Auch der Büroimmobilienmarkt bleibt zukünftig von einer strukturell veränderten Flächennachfrage geprägt. Es setzt sich jedoch ein „Flight to Quality" fort: Moderne, ESG-konforme Flächen bleiben gesucht und können vergleichsweise stabile bis steigende Mieten erzielen. Dies schafft gute Bedingungen für die Value-Add-Strategie des Fonds, die darauf abzielt, ältere Flächen der Immobilie durch gezielte Investitionen aufzuwerten und für anspruchsvolle Mieter attraktiv zu machen. Insgesamt ist die Fondsgesellschaft durch die fokussierte Investition in dieses vielseitige Gewerbeobjekt und die auf Wertsteigerung und Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie gut aufgestellt, um bei erfolgreicher Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen und einem mittelfristigen Weiterverkauf der Immobilie eine angemessene Rendite zu erzielen.

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 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der Fonds wurde im April 2026 geschlossen. Die für den Erwerb der Immobilie vorgesehene Fremdfinanzierung auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft wurde abgeschlossen. Das Risiko besteht daher zum Berichtszeitpunkt nicht mehr.

5.2 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko stellt bei Value-Add-Strategien eine zentrale Herausforderung dar. Prognosegemäß bilden die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Immobilie und der Veräußerungserlös aus dem geplanten Verkauf der Immobilie die einzigen Einnahmequellen des AIF. Es besteht das Risiko, dass die Liquidität des AIF negativ beeinträchtigt wird, falls die Einnahmen aus dem Objekt in Mülheim an der Ruhr geringer ausfallen als in der Prognoserechnung unterstellt oder die anfallenden Kosten auf Ebene dieser Objektgesellschaft beziehungsweise des AIF die kalkulierten Ansätze übersteigen. 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.

5.3 Wertentwicklungsrisiko

Die Veräußerbarkeit der Immobilie ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht veräußert, die kalkulierten Veräußerungserlöse nicht erzielt und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen.

5.4 Fremdfinanzierungsrisiko

Der Erwerb der mittelbar gehaltenen Immobilie wurde auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft teilweise

durch ein langfristiges Darlehen finanziert. Abhängig von Marktentwicklungen können auch kurzfristige Finanzierungen oder alternative Finanzierungen aufgenommen werden. Sollten ein oder mehrere Darlehen nicht mehr bedient werden können, ist die jeweilige finanzierende Bank berechtigt, ihre dafür bestellten Sicherheiten zu verwerten. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilige finanzierende Bank von ihrem branchenüblichen Sonderkündigungsrecht gemäß dem Darlehensvertrag für den Fall Gebrauch macht, dass die Darlehensnehmerin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. bei Eintritt von Ereignissen, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages unmöglich machen. Dazu gehört der Verlust der betroffenen Immobilie. Bei Verzug mit der Rückzahlung des Darlehens ist die Bank zur Kündigung des Darlehensvertrages bzw. zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Infolge einer vorzeitigen Kündigung eines oder mehrerer Darlehensverträge ist ggf. ein neuer Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank zu schließen. Es besteht die Möglichkeit, dass eine solche Finanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen als zu denen im ursprünglichen Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann. Dieses Risiko gilt für alle Darlehensverträge auch hinsichtlich einer jeweils ggf. notwendigen Anschlussfinanzierung. Sofern keine Anschlussfinanzierung erfolgen kann, besteht das Risiko, dass die betreffende Bank ihr Recht auf Verwertung der Sicherheiten ausübt und es zu einem erzwungenen Verkauf oder zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie kommt. Dieses Risiko besteht auch, wenn der AIF beziehungsweise die darlehensnehmende Beteiligungsgesellschaft aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätszuflüsse nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen. Soweit der Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens nicht erreicht, kann es zu einer Insolvenz kommen. Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindung der Darlehen eine oder mehrere Anschlussfinanzierungen zu schlechteren Konditionen als in der Prognoserechnung kalkuliert abgeschlossen werden. Dieses Risiko kann sich aufgrund von Leitzinserhöhungen von Notenbanken erhöhen. Sollten die Anschlusszinssätze über der Gesamtkapitalrendite liegen, würde dies zu einem negativen sogenannten Leverage-Effekt (Hebeleffekt) aus der betreffenden Fremdfinanzierung führen.

5.5 Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko

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 der Objektgesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes der 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 Immobilie zum Ende der Fondslaufzeit anfallen. Fallen die Aufwendungen höher aus, als in der Planung vorgesehen, würden diese den AIF zusätzlich belasten.

5.6 Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anlageentscheidungen der KVG berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil des AIF bei. Der AIF sieht eine Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) vor. Daher bemüht sich die KVG während der gesamten Lauf-

zeit des AIF um deren korrekte und vollständige Umsetzung. Die KVG ist bei der Umsetzung und Überwachung der Strategie auf die rechtzeitige, vollständige und zutreffende Bereitstellung von Informationen durch beauftragte Dienstleister und weitere Dritte angewiesen. Unvollständige, fehlerhafte oder verspätet übermittelte Daten können die Prüfung der Einhaltung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale beeinträchtigen. Die relevante Einstufung von Vermögensgegenständen des AIF kann sich ggf. ohne sein Zutun verändern. Soweit künftig weitere Vermögensgegenstände erworben werden sollen, kann sich das Angebot an Vermögensgegenständen, die den verbindlichen nachhaltigkeitsbezogenen Anlagekriterien entsprechen, verknappen. Sollte die KVG-gleich aus welchem Grund mangels erforderlicher Informationen nicht in der Lage sein, die Einhaltung der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung zu prüfen, ist sie ggf. gezwungen den AIF gemäß den gesetzlichen Vorgaben als »ohne Strategie nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung« einzustufen. Das Gleiche gilt, wenn ihre Prüfung ergibt, dass - gleich aus welchem Grund - die bindenden Vorgaben der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung nicht (mehr) eingehalten werden. Es besteht ferner das Risiko, dass die Immobilie aufgrund von Verstößen gegen die Strategie des AIF gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung veräußert werden muss, um den Status des AIF aufrecht erhalten zu können. Daneben besteht das Risiko, dass einzelne Mieter gekündigt werden müssen, weil die Vermietung an sie der Strategie zuwiderläuft. In diesem Fall kann es mangels adäquater Nachvermietung zu einem teilweisen oder vollständigen Leerstand einer Immobilie kommen, was zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Anleger führen kann. Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss - bis hin zu einem Totalverlust auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Vermögensgegenstände haben. Solche Auswirkungen auf einen Vermögensgegenstand können die Rendite des AIF negativ beeinflussen oder bis zum Totalverlust der Kapitalanlage führen. Für Immobilienfonds, wie dem hier vorliegenden, ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung (»Governance«), dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, den AIF für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen. Diesen Risiken begegnet die KVG ggf. gemeinsam mit einem ausgelagerten Portfoliomanager/einem Immobiliendienstleister (Kapitel »18. Dienstleistungen und Auslagerungen.« des Verkaufprospekts des VC Value Add Plus) dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch eine Know-your-Customer Due Diligence nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionsparteien, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden keine Transaktionen durchgeführt. Daneben beachtet die KVG die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Objektspezifische ESG-Risiken bestehen insbesondere hinsichtlich zukünftiger Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaanpassung und Ressourcenschonung, die im Rahmen des laufenden Asset-Managements fortlaufend überwacht und durch geeignete Maßnahmen adressiert werden. Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten können sich negativ auf die laufende Performance und/oder den Verkehrswert eines Vermögensgegenstandes des AIF auswirken. Sie werden auch ohne eigene Nennung in den im Risikokapitel genannten Risiken bei der Bewertung des Risikoausmaßes berücksichtigt. Ergänzende Angaben zur Umsetzung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale, zu den verwendeten Nachhaltigkeitsindikatoren und zu den im Berichtszeitraum erzielten Ergebnissen sind der Anlage zum Jahresbericht »Regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten« zu entnehmen.

5.7 Vermietungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist auch davon abhängig, ob die unterstellten Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der Nutzung wird die Immobilie an den jeweiligen Nutzer der Immobilie im Rahmen von Mietverträgen in der Regel mit Laufzeiten von mehreren Jahren zuzüglich individueller Verlän-

gerungsoptionen vermietet. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht nachkommen. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn ein Mieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät oder insolvent wird. Es besteht das Risiko, dass die Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder, dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages unwirksam 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 Immobilie führen. Es besteht das Risiko, dass keine Mietverträge abgeschlossen werden können und keine Einnahmen aus der Vermietung der Anlagegegenstände erzielt werden.

5.8 Bonitätsrisiko der Vertragspartner

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der KVG und der Fondsgesellschaft wegen Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht in voller Höhe und/oder nicht zeitgerecht nachkommen und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des AIF bzw. die Beteiligung des Anlegers ergeben.

5.9 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 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, 4. August 2026
VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Digital signiert von:
Sven Kehren
Datum: 2026.08.20
09:51:30 +02'00'

Dr. Sven Kehren
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Tobias große Holthaus
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Frank M. Huber
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH

Frank S. Baier
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der VC Value Add Plus 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 VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 – geprüft. Die im Abschnitt »Sonstige Informationen« aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss nicht einbezogen.

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 Ab-

schlussprüfers 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.

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter der InvKG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresabschlusses

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 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 VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2025 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 Zu-

weisung 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, 5. August 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 VC Value Add Plus 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.

Monheim am Rhein, 4. August 2026
VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Digital signiert von:
Sven Kehren
Datum: 2026.08.20
09:52:07 +02'00'

Dr. Sven Kehren
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Tobias große Holthaus
Geschäftsführer
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH

Frank M. Huber
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH

Frank S. Baier
Geschäftsführer
VC Value Add Komplementär GmbH



Verifort Capital

Anlage zum Jahresbericht - nicht vom Prüfungsurteil umfasst

ANHANG IV

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätig-keiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts: VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG **Unternehmenskennung (LEI-Code)** 391200Z8WRI729VD655

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ Ja	☒ Nein
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%	☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 80 % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

Mit **Nachhaltigkeits-indikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmalen erfüllt?

Der AIF bewirbt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale:

Ökologische Merkmale:
- *Merkmal 1: Schutz von Wasser und Boden*
- *Merkmal 2: Nutzung ressourcenschonender Technologien sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling*

Soziale Merkmale:
- *Merkmal 1: Nutzerfreundlichkeit und Wohlbefinden der Mieter*
- *Merkmal 2: Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenleben*

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie mittelbar erworben. Die Gesellschaft verfolgt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Die angekaufte Immobilie erfüllt die Kriterien hinsichtlich der nachhaltigen Investitionen.

.... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Im vorangegangenen Berichtszeitraum 2024 wurden keine Investitionen getätigt. Ein Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum ist damit nur sehr eingeschränkt aussagekräftig.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Das geplante Ziel der nachhaltigen Investitionen ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen der Immobilien gemäß dem 2°C-Ziel-Dekarbonisierungspfad des ‚Carbon Risk Real Estate Monitor' (CREM) unter Einhaltung der darin definierten Zielwerte. Die im Berichtszeitraum 2025 erworbene Immobilie erfüllt die Voraussetzungen an den CREM-Pfad und erfüllt damit die Voraussetzungen für die angestrebten nachhaltigen Investitionen.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Der Fonds verfolgt keine sozial nachhaltigen Anlageziele. Die ökologisch nachhaltigen Anlageziele werden mit der getätigten Investition erfüllt.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Das Finanzprodukt berücksichtigt die für Immobilien relevanten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bezüglich fossiler Brennstoffe und Energieverbrauch. Der Indikator Energieeffizienz wird berücksichtigt, sobald etablierte Marktstandards verfügbar sind. Die Berücksichtigung erfolgt durch jährliche Ermittlung des Anteils von Investitionen, die in fossile Brennstoffe involviert sind, sowie durch die Ermittlung des Jahresenergieverbrauchs pro Quadratmeter. Die Beheizung der erworbenen Immobilie erfolgt über Fernwärme. Ein Vergleich zur Entwicklung des Energieverbrauches zum vorherigen Berichtszeitraum 2024 ist nicht möglich, da die Immobilie erst im Berichtszeitraum 2025 erworben wurde und im vorangegangenen Zeitraum keine Investitionen getätigt wurden.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Das Anlageprodukt investiert direkt in Immobilien und nicht in Unternehmen, daher erfolgt keine Bewertung von Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung bei Portfoliounternehmen im klassischen Sinne.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Der AIF berücksichtigt die für Immobilien relevanten nachteiligen Auswirkungen (Principal Adverse Impacts – PAI) zu fossilen Brennstoffen und Energieverbrauch. Die Energieeffizienz wird berücksichtigt, sobald dies möglich ist. Die PAIs werden bei der Due Diligence und regelmäßig bei Bestandsobjekten bewertet und überwacht, um ihnen vorzubeugen, sie zu mindern oder auszuschließen. Konkrete Maßnahmen zur Verbesserung werden abgeleitet und umgesetzt, sofern erforderlich, sinnvoll und verhältnismäßig. Dies kann bauliche Maßnahmen oder technische Nachrüstungen umfassen. Für die im Berichtszeitraum erworbene Immobilie wurden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie den beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen geplant.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Bestandsimmobilie Mülheim, Kölner Straße 80, 82	Immobilien	100% (ohne Berücksichtigung freie Liquidität)	Deutschland

Im Berichtszeitraum 2025 wurde die o.g. Immobilie mittelbar über eine Objektgesellschaft erworben. Es ist nicht geplant weitere Immobilien mittelbar oder unmittelbar zu erwerben. Weitere Investitionen der Gesellschaft werden ausschließlich zur Verbesserung der wirtschaftlichen Rentabilität sowie der Verbesserung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale der erworbenen Immobilie erfolgen.



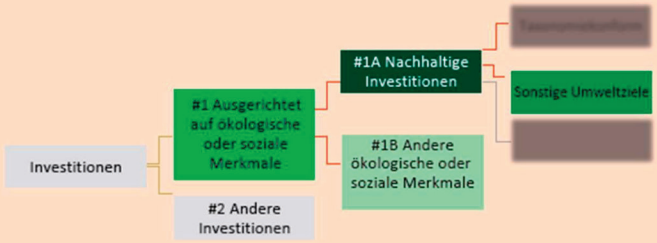
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Es ist geplant, dass mindestens 80% der Immobilieninvestitionen des Finanzprodukts als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel (nicht EU-Taxonomie-konform) getätigt werden. Im Berichtszeitraum 2025 betrug der Anteil ohne Berücksichtigung vorhandener Liquidität 100%.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Im Berichtszeitraum 2025 wurden eine Immobilie erworben Investitionen getätigt. Weiteres Kapital wurde als Liquidität gehalten (#2 Andere Investitionen). Der Anteil der erworbenen Immobilie an den gesamten Vermögenswerten beträgt 100% (ohne Berücksichtigung freier Liquidität). 100% der Immobilieninvestitionen sind auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet, wobei diese vollständig als nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel klassifiziert werden (#1A Nachhaltige Investitionen).



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:
- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?
im Berichtszeitraum 2025 wurden nachhaltigen Investitionen im Bereich Immobilien getätigt bzw. gehalten.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die getätigten nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel sind nicht mit der EU-Taxonomie konform. Es ist nicht vorgesehen, in EU-Taxonomie-konforme Wirtschaftsaktivitäten zu investieren.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas/oder Kernenergie investiert[1]?

☐ Ja:

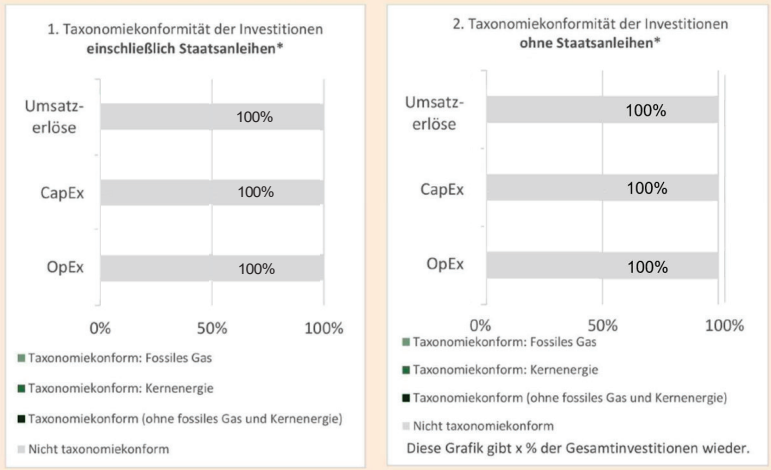
☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Das Finanzprodukt plant keine Investitionen in Übergangstätigkeiten oder ermöglichenden Tätigkeiten gemäß EU-Taxonomie. Im Berichtszeitraum 2025 wurden keine derartigen Investitionen getätigt oder gehalten.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen der, mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Im Jahr 2025 wurde erstmals eine Investition getätigt, indem eine Immobilie über eine Objektgesellschaft erworben wurde. Im Vorjahr 2024 gab es keine Investitionen. Der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, beträgt weiterhin 0 %, da die getätigte Investition zwar als nachhaltig mit Umweltziel gilt, aber nicht EU-Taxonomie-konform ist. Ein Vergleich zum Vorjahr ist nicht möglich, da 2024 keine Investitionen erfolgten.

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Im Berichtszeitraum 2025 fielen, sämtliche Mittel (Liquidität), die nicht für die erworbene Immobilie aufgewendet wurden unter ‘Andere Investitionen‘.Für diese Vermögensteile gilt kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz. Der Anlagezweck ist die allgemeine Wertentwicklung bzw. Liquiditätshaltung.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Für die im Berichtszeitraum 2025 erworbene Immobilie wurde zur Überprüfung der Erfüllung der Einhaltng des CREM-Pfades ein neuer Energieausweis beantragt. Weiter wurden in allen Allgemeinflächen des Objektes Schilder zur Nutzersensibilisierung angebracht, um auf eine reduzierte Nutzung von Strom (Aufzug, Licht) und Wasser (Sanitäranlagen) zu achten. Es wurde eine erste technische Vorprüfung hinsichtlich einer PV-Anlage mit einem externen Betreiber durchgeführt. Dieser lehnte das Objekt aufgrund einer zu hohen Verschattung ab. Weitere Investitionen in die Immobilie zur Erfüllung der ökologischen und sozialen Merkmale sind für den Berichtszeitraum 2026 geplant.