Jahresabschluss

Verifort Capital VII GmbH & Co. KG
zum 31. Dezember 2025

Verifort Capital

Bilanz.

Zum 31.12.2025

Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Investmentanlagevermögen		31.12.2025 €		31.12.2024 €
A. Aktiva				
1. Sachanlagen		6.550.000,00		6.550.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		194.969,21		374.941,21
3. Beteiligungen		1.526.267,20		1.526.267,20
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.091.225,30		309.167,52
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	125.518,64		134.122,37	
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	284.552,46		2.791.696,42	
c) Andere Forderungen	312.055,36	722.126,46	519.616,99	3.445.435,78
6. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00		41.885,04
		10.084.588,17		**12.247.696,75**
B. Passiva				
1. Rückstellungen		3.001.001,68		2.032.260,44
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten		2.888.390,99		3.040.931,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.831,75		76.935,82	
b) aus der Rücknahme von Anteilen	518.181,08	564.012,83	1.176.974,16	1.253.909,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	5.647,41		9.404,40	
b) Andere	20.945,83	26.593,24	0,00	9.404,40
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	6.525.531,68		7.226.472,18	
b) Kapitalrücklage	973.591,14		1.137.481,59	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-2.302.688,64		-2.630.702,10	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.591.844,75	3.604.589,43	177.938,56	5.911.190,23
		10.084.588,17		**12.247.696,75**

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Investmenttätigkeit	2025 €		2024 €	
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	522.525,09		534.081,70	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	23.486,60		37.588,22	
c) Sonstige betriebliche Erträge	46.527,13		2.988.440,03	
Summe der Erträge		**592.538,82**		**3.560.109,95**
2. Aufwendungen				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	103.940,60		134.415,69	
b) Bewirtschaftungskosten	437.387,05		154.693,87	
c) Verwaltungsvergütung	235.235,53		393.239,62	
d) Verwahrstellenvergütung	8.021,29		4.434,33	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.400,00		16.141,57	
f) Sonstige Aufwendungen	1.387.399,10		2.679.246,31	
Summe der Aufwendungen		**2.184.383,57**		**3.382.171,39**
3. Ordentlicher Nettoertrag		**-1.591.844,75**		**177.938,56**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		**-1.591.844,75**		**177.938,56**
5. Zeitwertänderung				
a) Erträge aus der Neubewertung[1]	507.985,46		0,00	
b) Aufwendungen aus der Neubewertung[1]	0,00		3.713.136,54	
c) Abschreibungen Anschaffungs-nebenkosten	179.972,00		179.972,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		**328.013,46**		**-3.893.108,54**
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		**-1.263.831,29**		**-3.715.169,98**

1 | Summe der Änderungen der HGB Werte ohne Anschaffungsnebenkosten zum Vorjahr und Summe der Änderungen der Verkehrswerte zum Vorjahr.

Anhang.

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Verkehrswertgutachten berücksichtigen die Vermietungssituation zum 31.12.2025. Bereits abgeschlossene Neuvermietungen im neuen Geschäftsjahr bzw. Vermietungsanbahnungen werden bei der Ermittlung der Verkehrswerte nicht berücksichtigt.

Die Bewertung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV mit den angefallenen Kosten (Wertansatz gem. § 255 Abs. 1 HGB). Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB sind Anschaffungsnebenkosten für Immobilien gesondert auszuweisen und aufgrund der vorgesehenen Haltedauer, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Aufgrund der in der Fondsstrategie verankerten niedrigeren Haltedauer werden die Anschaffungsnebenkosten über 5 Jahre abgeschrieben.

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 werden zu Nominalwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt. Einzelwertberichtigungen auf Forderungen werden aus Vorsichtsgründen auf Forderungen aus der Bewirtschaftung und auf noch ausstehende Erträge aus Sachwerten in Höhe des geschätzten Ausfallrisikos vorgenommen.

Sollte in Bezug auf ein Verfügungsgeschäft eine zeitliche Diskrepanz zwischen Entstehung eines finanziellen Anspruchs und der Realisierung des Geschäfts bestehen, so gilt es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Anleger den hieraus resultierenden Aufwand oder Ertrag in die Periode der Geschäftsrealisierung zu verschieben. Zu diesem Zwecke sind aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten als Ausgleichsposten zu bilanzieren.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Sachanlagen beinhalteten in voller Höhe eine Immobilie mit einem Gesamtwert über 6.550 T€ (Vorjahr 6.550 T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 195 T€ (Vorjahr 375 T€) aktiviert.

Der Fonds hält eine 100 %-Beteiligung an der MW Immobilien Aachen GmbH, Tübingen. Die Beteiligungsgesellschaft hat früher ein Objekt gehalten und besteht aktuell weiterhin. Sie wird unter Beteiligungen in Höhe von 1.526 T€ (Vorjahr 1.526 T€) ausgewiesen.

Die Bankguthaben über 1.091 T€ (Vorjahr 309 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten. Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 126 T€ (Vorjahr 134 T€). Daneben ergaben sich Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 285 T€ (Vorjahr 2.792 T€), welche im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung aus der Beteiligung an der MW Immobilien Aachen GmbH, Tübingen resultieren. Die anderen Forderungen betrugen 312 T€ (Vorjahr 520 T€) und resultierten im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der ehemaligen KVG sowie den Ausla-

gerungsunternehmen, der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH. Diese entstanden durch zu hohe Vorauszahlungen im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 208 T€, die auf den gesunkenen NAV als Berechnungsgrundlage zurückzuführen sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beliefen sich auf 0 T€ (Vorjahr 42 T€).

Rückstellungen bestanden zum Abschlussstichtag in Höhe von 3.001 T€ (Vorjahr 2.032 T€). Die Rückstellungen bestanden hauptsächlich aus rückwirkend angefallener Grunderwerbsteuer, verursacht im Jahr 2017. Aktuell sind die rückwirkend angefallenen Grunderwerbsteuern noch Bestandteil eines Einspruchsverfahrens.

Es bestanden Darlehen von Kreditinstituten über 2.888 T€ (Vorjahr 3.041 T€), die auf die Liegenschaft in Stolberg entfielen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 564 T€ (Vorjahr 1.254 T€) resultierten aus der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 518 T€ (Vorjahr 1.177 T€) und aus anderen Lieferungen und Leistungen über 46 T€ (Vorjahr 77 T€). Daneben bestanden sonstigen Verbindlichkeiten von 27 T€ (Vorjahr 9 T€).

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten werden innerhalb eines Jahres fällig, mit Ausnahme von Bankdarlehen, den Forderungen gegenüber Auslagerungsunternehmen sowie den im Gesellschaftsvertrag geregelten Verpflichtungen aus der Rücknahme von Anteilen.

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 3.604.589,43 € (Vorjahr 5.911 T€). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Kündigungen von Anlegern sowie das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.592 T€ zurückzuführen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 593 T€ (Vorjahr 3.560 T€) erzielen. Die Erträge setzten sich zusammen aus Mieterlösen in Höhe von 523 T€ (Vorjahr 534 T€), Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 23 T€ (Vorjahr 38 T€) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen über 47 T€ (Vorjahr 2.988 T€). Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassten im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung einer Wertberichtigung auf Forderungen über 45 T€.

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betrugen 2.184 T€ (Vorjahr 3.382 T€) und lagen damit 1.198 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der Aufwendungen im Geschäftsjahr beruht im Wesentlichen darauf, dass der Sondereffekt im Aufwand für zu leistende Grunderwerbsteuer für die Vergangenheit auf 976 T€ (Vorjahr 1.608 T€) zurückgegangen ist. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres sind weiter geprägt von gestiegenen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 437 T€ (Vorjahr 155 T€). Des Weiteren entfielen 235 T€ (Vorjahr 393 T€) auf Verwaltungskosten und 104 T€ (Vorjahr 134 T€) auf Zinsen aus Kreditaufnahmen. Die Verwahrstellenvergütung schlug mit 8 T€ (Vorjahr 4 T€) zu Buche und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten mit 12 T€ (Vorjahr 16 T€).

Die sonstigen Aufwendungen beinhalteten, neben den Aufwendungen aus der Grunderwerbsteuerrückstellung, im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Grunderwerbsteuerthematik des Jahres 2017 in Höhe von 117 T€ (Vorjahr 1 T€), die Haftungsvergütung an Mitunternehmer in Höhe von 113 T€ (Vorjahr 110 T€) sowie Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 46 T€ (Vorjahr 24 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -1.592 T€ (Vorjahr 178 T€) und entspricht dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres, da im Geschäftsjahr keine Veräußerung des direkt gehaltenen Objekts erfolgte.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf 328 T€ (Vorjahr -3.893 T€) und beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 508 T€ (Vorjahr Aufwendungen aus der Neubewertung 3.713 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten über 180 T€ (Vorjahr 180 T€). Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis auf -1.264 T€ (Vorjahr -3.715 T€).

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens – unverändert – von der alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin Verifort Capital Management GmbH in Tübingen geführt.

6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anleger bis einschließlich 30. Juni 2023 gewinnunabhängige Entnahmen aus dem Eigenkapital i. H. v. bis zu maximal 8,5 % in Anspruch genommen hat. Seitdem sind die gewinnunabhängigen Entnahmen aus dem Fonds ausgesetzt. Seit Januar 2024 ist zusätzlich der jährliche Anstieg der Entnahmeansprüche bis auf Weiteres ausgesetzt. Der Wert der individuellen Beteiligung kann dem persönlichen Kontoauszug und dessen Erläuterungen entnommen werden.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Entnahmen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen
2025	3.604.589,43 €	9.285.969,03 €	39 %
2024	5.911.190,23 €	10.890.693,96 €	54 %
2023	11.499.237,12 €	13.288.910,09 €	87 %

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31.12.2025 der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2025
19.472.725,38 €	10.186.756,35 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	1
VKW Stand 31.12.2025	6.550.000 €
Summe Grundstücksgröße	5.220 m²
Summe Mietfläche	5.541 m²
Leerstandsquote	12,1 %
Durchschn. WALT[2] in Jahren	6,40
Fremdfinanzierungsquote	44,1 %

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

II. Beteiligung MW Immobilien Aachen GmbH

MW Immobilien Aachen	Unternehmensdaten
Firma	MW Immobilien Aachen GmbH
Rechtsform	GmbH
Sitz der Gesellschaft	Tübingen
Gesellschaftskapital	1.526.233,81 €
(davon Hafteinlage)	(25.000,00 €)
Höhe der Beteiligung	100,0 %
Zeitpunkt des Erwerbs	01.12.2010
Verkehrswert	1.526.267,20 €

Unternehmensdaten

Aufgrund des Verkaufs des Objekts in Aachen auf Ebene der MW Immobilien Aachen GmbH, Tübingen erübrigen sich die Angaben nach § 25 Abs. 5 S. 2 KARBV zum vormals mittelbar gehaltenen Objekt in Aachen.

Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2025

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2025 in €	WALT [2]	Vermietungsfläche in m²	Grundstück in m²	Leerstandsquote[3] in %	Nutzungsausfall-entgeltquote[4] in %	Historischer Kaufpreis in €	Historische Anschaffungs-nebenkosten (ANK) in €	Historische ANK nach KAGB in % des Kaufpreises	Fremdfinanzierungsquote in %
Stolberg	Mixed Use	2009	582.491	6,40	5.541	5.220	12,1	12,1	8.060.000	899.859	11,2	44.1
			582.491	**6,40**	**5.541**	**5.220**	**12,1**	**12,1**	**8.060.000**	**899.859**	**11,2**	**44.1**

2 | Der WALT (weighted average lease term) gibt die durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren aller Mietverträge des Objektes an, gewichtet nach den jeweiligen Nettokaltmieten der Mieter.
3 | Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potenziell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbarer Miete.
4 | Die Nutzungsausfallentgeltquote beschreibt das theoretische Risiko von Mietausfällen. Es setzt die offenen Forderungen ins Verhältnis zu den Sollmieterträgen.

Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2025

Objekt	Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK in €	Zeitwertänderungen[5] 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
Stolberg	24/25.11.2021	–	507.985	179.972	6.550.000	–	6.550.000	34	407.000	A, B	194.969	13
		0	**507.985**	**179.972**	**6.550.000**	**0**	**6.550.000**		**407.000**		**194.969**	**13**

A: Laufende Instandhaltung

B: Instandsetzung

C: Mieterausbau

5 | 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 offene Darlehensbetrag belief sich zum Bilanzstichtag auf 2.888 T€ (Vorjahr 3.041 T€) und entfiel auf die Liegenschaft in Stolberg.

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

Zum Bilanzstichtag waren ein Objekt in Stolberg und eine Beteiligung an der MW Immobilien Aachen GmbH, Tübingen im Bestand.

Sowohl der Verkehrswert des Bestandsobjekts als auch der Wert der Beteiligung an der MW Immobilien Aachen GmbH, Tübingen haben sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

III. Übrige Aktiva

Neben dem bereits beschriebenen Immobilienbestand und den Beteiligungen verfügte die Gesellschaft über täglich fällige Bankguthaben in Höhe von 1.091 T€ (Vorjahr 309 T€), Forderungen in Höhe von 722 T€ (Vorjahr 3.445 T€) und sonstige Vermögensgegenstände über 0 T€ (Vorjahr 42 T€).

8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Veränderung im Bestand und es erfolgten auch keine Beurkundungen von An- bzw. Verkäufen.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.591.844,75 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.591.844,75 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	5.911.190,23 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen[6]	-3.168,91 €
3. Mittelzufluss netto	-1.039.600,60 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-1.039.600,60 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.591.844,75 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	328.013,46 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**3.604.589,43 €**

6 | Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um einbehaltene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag.

Die Komplementärin hat keine Einlagen geleistet. Sie ist aber durch eine Vergütungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen an der positiven Wertentwicklung des Fonds beteiligt.

11. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital VII GmbH & Co. KG waren zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 510 Anleger mit insgesamt 194.728 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €. Der Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen beträgt 39 %.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote
Die Gesamtkostenquote betrug 9 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote werden die Vergütungen der Verwaltung und der Verwahrstelle sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Anlegerbeirats-, Geschäftsführungs- und Treuhandvergütungen sowie die nicht der Bewirtschaftung der Objekte zurechenbare Rechts- und Beratungskosten summiert und durch den durchschnittlichen NAV des Geschäftsjahres geteilt.

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.

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. Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben wurde im Berichtsjahr 2025 gemäß Gesellschaftsvertrag ausgesetzt, da die Freisetzung entsprechender Liquidität aus Verkauf noch aussteht.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden HAM) über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Dieser beginnt mit der Identifikation und Erfassung der Risiken. In einem zweiten Schritt werden die Risiken bewertet und analysiert. Die dritte Phase widmet sich der Steuerung der als relevant eingestuften Risiken, die vierte der Kontrolle der Effizienz und Effektivität der Steuerungsmaßnahmen. Im fünften Schritt erfolgt ein stetiger Vergleich mit den Anlagebedingungen. Ergänzt wird der Risikomanagementprozess durch eine adäquate und IT-gestützte Risikodokumentation. Das System der KVG für das Risikomanagement erfüllt die gesetzlichen Anforderungen. Mit Hilfe von transparenten Systemen und Prozessen gewährleistet das Risikomanagementsystem das frühzeitige Erkennen und Einschätzen von Risiken, um geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen oder auch Chancen zu nutzen.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden regelmäßig Risikoindikatoren erhoben und zu Risiken aggregiert. Soweit ein Indikator die festgelegten Schwellenwerte überschreitet, wird ein Frühwarnimpuls ausgelöst, der eine Ursachenanalyse und Maßnahmen zur Risikobewältigung nach sich zieht. Es erfolgt eine jeweils angemessene Risikolimitierung.

Veränderungen von Risiken werden im Rahmen von regelmäßigen Risikoinventuren durch die Risikoverantwortlichen identifiziert und gegebenenfalls auch ad hoc an den Risikomanager gemeldet. Im Rahmen einer Risikoanalyse und -bewertung werden die Risiken grundsätzlich nach Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten quantifiziert. In den Fällen, wo eine Quantifizierung nicht möglich ist, erfolgt eine qualitative Beschreibung der Risiken und eine fundierte Schätzung der Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten durch den jeweiligen Risikoverantwortlichen.

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

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

Angaben zum Leverage

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

Die Gesellschaft plant keinen Einsatz von Derivaten.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	249 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	280 %

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf der Fonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31.12.2025 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 2.888 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 80 %.

15. Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

16. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag gab es folgende wesentliche berichtspflichtige Ereignisse: Zur Rückführung der offenen Forderungen gegenüber den Auslagerungsdienstleistern konnte am 21.05.2026 eine auf Basis der Prognosen tragfähige Vereinbarung zwischen diesen und der Fondsgesellschaft geschlossen werden, die eine Tilgung der offenen Forderungen der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2028 vorsieht. Der Verwaltungsvertrag mit der KVG wurde mit Nachtrag Nr. 3 vom 21.05.2026 dahingehend geändert, dass dieser erstmals zum 1. Januar 2029 gekündigt werden kann. Die nach dem Bilanzstichtag erfolgte Eskalation des Nahostkonflikts wird beobachtet. Wesentliche unmittelbare Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Tübingen, 17.08.2026
Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Frank M. Huber
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Lagebericht.

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftstätigkeit

Zweck des Unternehmens ist die Ersteigerung, der An- und Verkauf von Immobilien, die Übernahme und der Kauf von grundstücksgleichen Rechten, der Kauf von Forderungen mit grundpfandrechtlicher Unterlegung und anschließendem Erwerb in der Zwangsversteigerung oder direkt vom Eigentümer, die Entwicklung von Immobilien jeglicher Art und die Verwaltung und Vermietung eigener Immobilien. Der Gesellschaftszweck darf auch über Beteiligungsgesellschaften oder durch den Erwerb von Grundstücksgesellschaften verfolgt werden.

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 die alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Verifort Capital Management 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.

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

Während der Zuständigkeit der vormaligen KVG, der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, wurden die Abschläge zu 100 % auf Basis der zuletzt festgestellten Nettoinventarwerte geleistet. Infolge abnehmender Nettoinventarwerte, im Wesentlichen aufgrund sinkender Immobilienbewertungen und Kündigungen von Beteiligungen durch Gesellschafter, ergaben sich jedoch zuletzt hohe Rückzahlungsverpflichtungen der oben genannten Auslagerungsdienstleister.

Um die Risiken aus zu hohen Vorauszahlungen zu verringern, hat die HAM die Abschläge im Jahr 2024 auf 70 % und im Jahr 2025 auf 67 % reduziert. Die Basis für diese Quoten stellten die Erfahrungswerte der Vorjahre. Umstellungsbedingt stand den beiden Auslagerungsdienstleistern hiernach weniger Liquidität zur Verfügung, um die erheblichen Überzahlungen aus dem Jahr 2023 zurückzuzahlen. Daher wurde zwischen den beiden Auslagerungsunternehmen und der Fondsgesellschaft eine Stundungsvereinbarung zu den offenen Forderungen geschlossen, die eine Tilgung bis zum 31.12.2025 vorsah. Der Tilgungsplan konnte jedoch aufgrund ausgebliebener Dienstleistungserträge wegen allgemeiner Marktschwäche nicht eingehalten werden. Nach Abschluss des Geschäftsjahres konnte eine auf Basis der Prognosen tragfähige Vereinbarung zwischen den Auslagerungsdienstleistern und der Fondsgesellschaft geschlossen werden, die eine Tilgung der offenen Forderungen der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2028 vorsieht.

Der Verwaltungsvertrag mit der KVG ist bis zum Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation des AIF beendet wird, abgeschlossen. Er kann von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich (E-Mail ausgeschlossen) gekündigt werden, erstmals ab dem 1. Januar 2027. Soweit der Vertrag nicht zum jeweiligen Jahresende gekündigt ist, ist die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts erst wieder nach Ablauf von zwei Jahren möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung durch die KVG kann nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten erfolgen. Die Haftung der KVG ist, soweit gesetzlich zulässig, beschränkt. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung des AIF oder für das angestrebte Anlageergebnis.

Im Jahr 2025 beliefen sich die Aufwendungen für die Vergütung der KVG für ihre laufenden Verwaltungstätigkeiten sowie für verauslagte Kosten auf insgesamt 235 T€. Davon entfielen 206 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 21. August 2014 bestellt worden. Die Verwahrstelle übernimmt dabei insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung der Zahlungsströme des AIF sowie die Verwendung der Erträge, die Sicherstellung der Einhaltung der Anlagebedingungen und die Erteilung der Zustimmung bei zustimmungspflichtigen Geschäften. Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich dabei nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, die ordentliche Kündigung kann von beiden Seiten grundsätzlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

2.3 Anlageziele und -politik des Fonds

Die Verifort Capital VII GmbH & Co. KG. hat sich innerhalb der deutschen Immobilienmärkte auf einen Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotenzial spezialisiert. Das Geschäftsmodell besteht in der Erzielung von Einkünften zum Nutzen der Anleger durch den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien. Die Fondsgesellschaft ist auch berechtigt, Anteile an Immobilien haltenden Objektgesellschaften zu erwerben, sofern damit mittelbar der Erwerb der von den Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilie(n) bezweckt wird.

Gemäß den Anlagebedingungen dürfen Immobilien unmittelbar oder mittelbar über eine Immobiliengesellschaft nur auf Grundlage einer gutachterlichen Bewertung nach Maßgabe des § 261 KAGB erworben werden, wenn der Kaufpreis zzgl. Anschaffungsnebenkosten (Anwalts- und Notargebühren, Gutachtervergütungen, Makler-Courtagen, Grunderwerbsteuer und Kosten, soweit diese durch den Kauf entstehen) sowie zzgl. Mehrwertsteuer oder auch nicht abzugsfähiger Vorsteuer aller Immobilien

- nicht über dem 12,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegt, wobei sich der vorstehend genannte Wert auf den Gesamtdurchschnitt bezieht. Innerhalb der Beschaffungsphase (Phase der erstmaligen Investition des eingeworbenen Fondsvermögens) werden etwaige Schwankungen in Bezug auf den vorstehend genannten Wert toleriert, sofern zum Ende der Investitionsphase der oben aufgeführte Gesamtdurchschnitt sichergestellt werden kann. Als Basis dessen können empirische Werte von bereits durchgeführten Vermögensanlagen der Verifort Capital Gruppe herangezogen werden oder

- unter dem anhand des Gutachtens ermittelten Verkehrswertes liegt, wobei sich der vorstehend genannte Wert auf den Gesamtdurchschnitt bezieht. Innerhalb der Beschaffungsphase (Phase der erstmaligen Investition des eingeworbenen Fondsvermögens) werden etwaige Schwankungen in Bezug auf den vorstehend genannten Wert toleriert, sofern zum Ende der Investitionsphase der oben aufgeführte Gesamtdurchschnitt sichergestellt werden kann. Als Basis dessen können empirische Werte von bereits durchgeführten Vermögensanlagen der Verifort Capital Gruppe herangezogen werden.

Es dürfen keine Sanierungsobjekte mit hohem Reparatur- und Instandhaltungsstau erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50 % erhöhen würde.

2.4 Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, sowie der Entnahmen -29 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen. Bezüglich der Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile verweisen wir auf den Anhang unter Abschnitt »11. Eckdaten des Fonds«.

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

Portfoliostruktur

2.5 Verteilung des Immobilienvolumens:



2.6 Objektabgänge und -zugänge

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine An- oder Verkäufe.

2.7 Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG lag zum 31.12.2025 bei 88 %. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 12 %. Zur Ermittlung dieser werden die offenen Brutto-Forderungen zum Jahresende durch die Netto-Gesamterträge dividiert, ungeachtet der Tatsache, in welcher Höhe Forderungen tatsächlich abgeschrieben oder anderweitig wertberichtigt werden.

2.8 Leerstandskommentierung

Der Anteil des Leerstands/die Optimierungsfläche im Fonds lag bei 12 %. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potenziell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete.

2.9 Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum betrugen die nicht umlagefähigen Kosten für die regulären Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen 38 T€ (Vorjahr 59 T€). Die Investitionen beliefen sich dabei auf 181 T€ (Vorjahr 8 T€). Die Kosten entsprechen insgesamt 6 % (Vorjahr 1 %) des NAV.

2.10 Liquidität

Der Fonds Verifort Capital VII GmbH & Co. KG verfügte zum 31.12.2025 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 1.091 T€. Das entspricht 30 % des NAV. Die liquiden Mittel sind für wertsteigernde und werterhaltende Investitionen in das Objekt wie zum Beispiel Reparaturen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt. Die Bankguthaben der MW Immobilien Aachen GmbH zum Bilanzstichtag betrugen 1.779 T€. 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 Management im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den Auszahlungen ableiten. Mit Wirkung zum Juli 2023 wurden die gewinnunabhängigen Entnahmen gemäß Gesellschaftsvertrag vorläufig ausgesetzt. Seit Januar 2024 ist der Anstieg der Entnahmeansprüche ebenfalls bis auf weiteres ausgesetzt. Die Gesellschaft wird die vorgesehenen Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben für das Geschäftsjahr 2025 gemäß § 29 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen. Weitere Erläuterungen sind im Rahmen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresabschluss sowie im Anhang und im Lagebericht aufgeführt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zieht das Portfolio-Management im Wesentlichen Faktoren heran, die aus der Objektsicherheit, volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten abgeleitet werden. Die technische und bauliche Sicherheit der Objekte sind wesentliche Kriterien beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Objekten. Aus diesem Grund werden regelmäßige Sicherheitsprüfungen durchgeführt und dokumentiert, um mögliche Risiken zu erkennen, zu steuern und entsprechende Maßnahmen treffen zu können. Die Überprüfung vorhandener Unterlagen zur Immobilie sowie ein Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung sind die Grundlage. Bei der Begehung werden die wichtigsten Merkmale des Grundstücks, des Gebäudes und der Außenanlagen in Wort und Bild dokumentiert.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital VII GmbH & Co. KG wurde die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg bestellt. Die Aufgabe der Verwahrstelle gemäß §§ 80 ff. KAGB für den geschlossenen AIF nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr. Sowohl die HAM als auch die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

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

3.3 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betrugen 235 T€ (Vorjahr 393 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2025 entspricht dies 7 % (Vorjahr 7 %).

3.4 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Immobilie erworben. Die Erträge aus Sachwerten beliefen sich auf 523 T€ (Vorjahr 534 T€). Des Weiteren bestanden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 47 T€ (Vorjahr 2.988 T€), sowie Zinsen und ähnliche Erträge über 23 T€ (Vorjahr 38 T€). Der Fonds wies im Geschäftsjahr ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.592 T€ (Vorjahr 178 T€) aus, was eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um rund -1.770 T€ darstellt. Während es zu einem Rückgang der Erträge im Vergleich zum Vorjahr kam, sind die Aufwendungen im Vergleich hierzu überproportional gesunken. Der deutliche Rückgang der Gesamtaufwendungen im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen daraus, dass der Sondereffekt im Aufwand für zu leistende Grunderwerbsteuer für die Vergangenheit auf 976 T€ (Vorjahr 1.608 T€) zurückgegangen ist. Diese Rückstellung dient der Deckung potenzieller Grunderwerbsteuern, die sich aus dem Geschäftsjahr 2017 ergeben.

Bezüglich der Zeitwertänderungen wurden auf Basis der zum Jahresende erstellten Wertgutachten und Austritten von Anlegern Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 508 T€ (Vorjahr Aufwendungen aus

Neubewertung 3.713 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 180 T€ (Vorjahr 180 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf 328 T€ (Vorjahr -3.893 T€). Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -1.264 T€ (Vorjahr -3.715 T€).

3.5 Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 10.085 T€ (Vorjahr 12.248 T€) und beinhaltet im Wesentlichen die als Sachanlagen ausgewiesene Immobilie der Gesellschaft, Beteiligungen an der MW Immobilien Aachen GmbH sowie Bankguthaben und Forderungen. Die Bilanzsumme lag um 2.163 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist insbesondere auf das Ausscheiden von Anlegern sowie auf das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen. Bewertet zum Verkehrswert betrug das Vermögen der Immobilie inklusive Anschaffungsnebenkosten 6.745 T€ (Vorjahr 6.925 T€). Hinzu kommt die Beteiligung an der MW Immobilien Aachen GmbH in Höhe von 1.526 T€. Der Wert der Sachanlagen sowie der Beteiligungen beinhalten in Höhe von 2.303 T€ nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (Vorjahr 2.631 T€).

3.6 Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 3.605 T€ (Vorjahr 5.911 T€) durch Eigenkapital und über 2.888 T€ (Vorjahr 3.041 T€) durch Kredite. Daneben bestanden Rückstellungen über 3.001 T€ (Vorjahr 2.032 T€) sowie Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 518 T€ (Vorjahr 1.177 T€) aus der Rücknahme von Anteilen, über 46 T€ (Vorjahr 77 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 27 T€ (Vorjahr 9 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote des Fonds betrug damit 36 % (Vorjahr 48 %).

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

Für das Geschäftsjahr 2026 deutet sich bei insgesamt weiterhin erhöhter Unsicherheit eine vorsichtige Stabilisierung und konjunkturelle Belebung an. Anhaltende geopolitische Spannungen und ein weiterhin anspruchsvolles Finanzierungsumfeld belasten jedoch weiterhin die allgemeine Wirtschaftslage und wir-

ken sich auf die relevanten Gewerbeimmobiliensegmente aus. In einem Umfeld erhöhter geopolitischer Unsicherheit kann insbesondere die 2026 neu aufgetretene Eskalation im Nahen Osten (Iran-Konflikt) über höhere Öl- und Gaspreise sowie Inflation das Zinsniveau beeinflussen, was Kaufkraft und Unternehmensmargen belastet und damit die Investitions-und Transaktionsbereitschaft kurzfristig dämpft. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresberichts bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen des Iran-Konflikts auf Zins-, Kapital- und Immobilienmärkte. Konkrete wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung des Fonds sind derzeit weder feststellbar noch belastbar prognostizierbar.

Der strategische Fokus der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG wird sich im Geschäftsjahr 2026 auf die Stabilisierung und das aktive Management des Bestandsportfolios konzentrieren. Gleichwohl wird ein Objektverkauf opportunistisch geprüft, um von möglichen Marktchancen zu profitieren und die Liquidität des Fonds weiter zu stärken.

Im Einzelhandelssektor wird das Hauptaugenmerk angesichts der weiterhin verhaltenen Konsumneigung auf der Sicherung der Mieterträge liegen. Aktives Asset-Management wird entscheidend sein, um Leerstände zu minimieren und die Attraktivität des Standortes für die bestehenden Mieter zu erhalten.

Im Bereich der Büroimmobilien liegt die Priorität auf der Mieterbindung und der Bewirtschaftung des Portfolios. Angesichts der steigenden Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Flächen wird geprüft, inwieweit gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand erforderlich sind, um die Wettbewerbsfähigkeit des Objektes langfristig zu sichern, dem Risiko von „Stranded Assets“ entgegenzuwirken und Leerstände zu vermeiden.

Die Geschäftsführung erwartet, dass die Erträge aus den laufenden Mieteinnahmen die Basis für die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft bilden werden. Der Fokus liegt auf der Optimierung der Bewirtschaftungskosten, um die Ertragslage des Fonds zu sichern. Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2026 ihre operativen Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen wird. Gleichzeitig streben wir an, die Auszahlung der noch ausstehenden Auseinandersetzungsguthaben schnellstmöglich vorzunehmen, sobald die dafür erforderliche Liquidität generiert wurde. Dies bleibt jedoch von der erfolgreichen Generierung entsprechender Liquidität, insbesondere aus Objektverkauf oder Refinanzierungsmaßnahmen, abhängig.

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 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko stellt bei Value-Add-Strategien eine zentrale Herausforderung dar. Der Fonds investiert in Immobilien, die durch Sanierung, Umnutzung oder andere wertsteigernde Maßnahmen optimiert werden sollen. Diese Maßnahmen erfordern finanzielle Mittel, während die Erträge aus den Immobilien häufig erst nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen fließen. Dadurch entsteht ein temporäres Ungleichgewicht zwischen Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen, das zu Liquiditätsengpässen führen kann. Der Fonds muss sicherstellen, dass er während der Entwicklungsphase ausreichend liquide Mittel vorhält, um unerwartete Kosten oder Projektverzögerungen abfedern zu können. Das Missverhältnis zwischen Kapitalbindung und Einnahmeerzielung erhöht das Risiko, dass der Fonds seinen Verpflichtungen, wie z. B. der Bedienung von Fremdkapital oder der Deckung laufender Betriebskosten, nicht fristgerecht nachkommen kann. Wichtige Kennzahlen sind die Capex gegenüber den Kontoständen.

Kündigung durch Anleger:
Es besteht das Risiko, dass sämtliche Anleger ihre Anteile am geschlossenen Immobilienfonds kündigen könnten. Dieses Szenario stellt aus Sicht des Fonds ein erhebliches Liquiditätsrisiko dar, da dieser potenziell dazu gezwungen wäre, erhebliche liquide Mittel bereitzustellen, um den Rückforderungen der Anleger nachzukommen. Dies kann den Fonds in eine prekäre Lage bringen, insbesondere wenn die liquiden Mittel durch laufende Investitionen oder Kosten bereits stark beansprucht sind.

Auswirkungen auf die Liquidität:
Falls eine große Anzahl von Anlegern oder sogar alle Anleger gleichzeitig kündigen, könnte der Fonds gezwungen sein, Immobilien oder andere Vermögenswerte unter Zeitdruck zu veräußern, um die aus den Kündigungen resultierenden Auseinandersetzungsguthaben auszuzahlen. Solche Notverkäufe können zu suboptimalen Verkaufspreisen führen und den Wert des Portfolios erheblich beeinträchtigen. Zudem könnten laufende Projekte aufgrund des plötzlichen Liquiditätsbedarfs gestoppt oder verzögert werden, was die zukünftige Ertragskraft des Fonds weiter schwächt. Bei einem zu hohen Kapitalabfluss durch Kündigungen könnte der Fortbestand des Fonds gefährdet sein. Wenn der Fonds nicht in der Lage ist, genügend liquide Mittel bereitzustellen oder Vermögenswerte zu einem angemessenen Preis zu veräußern, könnte dies zu einer Schieflage führen. In extremen Fällen könnte dies zur Liquidation des Fonds führen, wodurch alle Anleger ihr anteiliges Kapital zu einem möglicherweise ungünstigen Zeitpunkt zurückerhalten würden.

5.2 Vermarktungsrisiko
Das Vermarktungsrisiko bezieht sich auf die Gefahr, dass der Fonds Schwierigkeiten hat, die entwickelten oder revitalisierten Immobilien erfolgreich zu veräußern. Der Verkauf der aufgewerteten Immobilien ist ein wesentlicher Bestandteil des Fonds, um die Rendite für die Anleger zu maximieren. Das Verkaufsrisiko besteht darin, dass die Immobilien nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht zu den erwarteten Preisen verkauft werden können. Dies kann durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden, wie z. B. Marktveränderungen, eine sinkende Nachfrage nach bestimmten Immobilientypen oder wirtschaftliche Rezessionen.

5.3 Grunderwerbsteuerrisiko
Nach den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes entstand bis zum 30.06.2021 die Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer nicht nur bei der Übertragung von Grundstücken sondern auch dann, wenn innerhalb einer Gesellschaft, die Grundbesitz hält, ein Gesellschafterwechsel von mindestens 95 % in einem Zeitrahmen von 5 Jahren erfolgte. Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretene Reform des Grunderwerbsteuerrechts fällt die Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer nicht nur bei der Übertragung von Grundstücken sondern auch dann an, wenn innerhalb einer Gesellschaft, die Grundbesitz hält, ein Gesellschafterwechsel von mindestens 90 % in einem Zeitrahmen von 10 Jahren erfolgt. Äquivalent behandelt wird dabei auch die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen an einer (Fonds-)Gesellschaft. Sollte es daher innerhalb des genannten Zeitraums zu einem entsprechend hohen Anteil von Gesellschafterwechseln kommen, kann auf Ebene der grundbesitzenden Gesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, ohne dass sie selbst Grundstücke überträgt bzw. erwirbt und ohne dass dies daher kalkuliert ist, was das Ergebnis der Gesellschaft und damit des Anlegers entsprechend negativ belasten würde.

5.4 Fremdfinanzierungsrisiko
Das Fremdfinanzierungsrisiko bezieht sich auf die Unsicherheiten, die mit der Beschaffung und Rückzahlung von Fremdkapital verbunden sind. Diese Risiken können sich sowohl auf die Liquidität des Fonds als auch auf seine langfristige Rentabilität auswirken. Der Fonds ist ggf. auf Fremdkapital angewiesen, um Immobilien zu erwerben und die notwendigen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu finanzieren. Oft sind diese Kredite variabel verzinst, so dass eine Erhöhung des Zinsniveaus zu unerwartet hohen Fi-

nanzierungskosten führen kann. Auch bei Festzinsdarlehen besteht das Risiko, dass die Zinsen bei einer Anschlussfinanzierung deutlich höher ausfallen als im ursprünglichen Finanzierungsplan vorgesehen. Steigende Zinskosten können die Rendite des Fonds schmälern, da ein größerer Anteil der Einnahmen zur Bedienung von Fremdkapital aufgewendet werden muss.

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

5.5 Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko

Das Risiko durch Instandhaltung und Revitalisierungsmaßnahmen spielt eine zentrale Rolle. Hier können häufig Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Immobilien, dem Umfang notwendiger Instandhaltungen und unvorhergesehenen Kosten auftreten. Immobilien erfordern kontinuierliche Instandhaltung, um ihren Wert zu erhalten und die Mieterzufriedenheit sicherzustellen. Wird die notwendige Instandhaltung vernachlässigt, können erhebliche Folgeschäden entstehen, die nicht nur höhere Reparaturkosten verursachen, sondern auch zu Mietausfällen führen können. Ein bestehender Reparaturstau stellt hierbei ein besonderes Problem dar, da er hohe einmalige Kosten verursacht und den laufenden Betrieb der Immobilie beeinträchtigen kann.

Im Rahmen dieses Fonds besteht die Gefahr, dass der tatsächliche Zustand der erworbenen Immobilien schlechter ist als erwartet und somit größere Reparaturen notwendig werden. Dies kann den Investitionsplan erheblich belasten und zu Verzögerungen bei der Wertschöpfung führen. Revitalisierungsmaßnahmen sind ein Kernbestandteil der Fondsstrategie, da diese darauf abzielt, den Wert von Immobilien durch Sanierung, Modernisierung oder Umnutzung zu steigern. Dabei können jedoch erhebliche Risiken auftreten, insbesondere wenn die geplanten Maßnahmen komplex sind oder unerwartete technische Probleme aufdecken.

Ein häufiges Risiko besteht darin, dass die Revitalisierungsmaßnahmen teurer werden als ursprünglich kalkuliert. Dies kann auf unerwartete bauliche Mängel, gestiegene Material- und Arbeitskosten oder geänderte behördliche Auflagen zurückzuführen sein. Solche Kostensteigerungen können die Rentabilität des Fonds schmälern und zu Liquiditätsproblemen führen. Zudem besteht das Risiko von Bauverzögerungen, die durch Genehmigungsprozesse, Lieferengpässe oder mangelnde Verfügbarkeit von Fachkräften verursacht werden können. Verzögerungen bei Revitalisierungsmaßnahmen haben direkte Auswirkungen auf den Zeitplan des Fonds, da sie die Vermietung oder den Verkauf der Immobilie hinauszögern.

5.6 Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass die Immobilien zu den geplanten Mietpreisen und innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht vollständig vermietet werden können. Dies kann Auswirkungen auf die Ertragslage und Liquidität des Fonds haben. Ein wesentliches Element des Vermietungsrisikos ist das Leerstandsrisiko. Wenn es dem Fonds nicht gelingt, die Immobilien zeitnah zu vermieten, entstehen finanzielle Verluste durch entgangene Mieteinnahmen. Da die Value-Add-Strategie oft den Umbau oder die Sanierung von Immobilien umfasst, kann es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung der Maßnahmen kommen, was wiederum den Vermietungsprozess verzögert. In dieser Phase trägt der Fonds weiterhin die Betriebskosten, ohne Einnahmen aus Mieten zu generieren. Zudem können wirtschaftliche oder

standortbezogene Faktoren dazu führen, dass die Nachfrage nach Mietobjekten geringer ausfällt als erwartet.

Das Mietpreisrisiko besteht darin, dass die erzielten Mietpreise hinter den ursprünglich kalkulierten Werten zurückbleiben. Dies kann durch viele Faktoren verursacht werden, wie beispielsweise eine unerwartet schwache Nachfrage, eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder einen hohen Wettbewerb durch ähnliche Immobilien in der Umgebung. Wenn der Fonds gezwungen ist, die Mietpreise zu senken, um Mieter anzuziehen, sinken die Erträge, was die Rentabilität und die Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen kann. Neben dem Risiko des Leerstands und der Mietpreishöhe spielt auch die Bonität der Mieter eine wichtige Rolle. Sollte es zu Zahlungsausfällen kommen, muss der Fonds auf alternative Einnahmequellen zurückgreifen, um laufende Kosten und Verpflichtungen zu decken. Ein hohes Mieterausfallrisiko führt nicht nur zu unmittelbaren finanziellen Verlusten, sondern kann auch zusätzliche Kosten verursachen, z. B. durch rechtliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Mietforderungen oder durch erneute Vermarktung der Flächen.

5.7 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.

5.8 Maximales Risiko

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

6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter Vergütungen in Höhe von insgesamt 677.333 € gezahlt. Diese Gesamtvergütung setzt sich aus einem fixen Anteil von 88 % und einem variablen Anteil von 12 % zusammen. Durchschnittlich wurden neun Mitarbeiter, davon vier Geschäftsführer, beschäftigt. Durchschnittlich waren sechs Mitarbeiter, davon zwei Geschäftsführer, im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung mit Tätigkeiten im Hinblick auf den AIF betraut und hatten damit wesentliche Auswirkungen auf dessen Risikoprofil. Die an die beteiligten Mitarbeiter gezahlten Vergütungen lagen bei insgesamt 565.333 €, wovon auf die Geschäftsführungsmitglieder 267.523 € und auf die übrigen beteiligten Mitarbeiter 297.810 € entfielen. Diese angegebenen Beträge sind keine Kosten, die der Fonds zu tragen hat. Es gab keine wesentlichen Änderungen des Vergütungssystems im Berichtszeitraum.

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

1. Gesellschaft	keine Änderung
2. Verwahrstelle	keine Änderung
3. Abschlussprüfer	keine Änderung
4. AAB/BAB/Verkaufsprospekt	keine Änderung
5. Anlagestrategie	keine Änderung
6. Anlageziel	keine Änderung
7. Risiken	keine Änderung
8. Auslagerung	keine Änderung
9. Leverage	Bei der Berechnung des Leverages nach der Commitment-Methode werden die täglich verfügbaren Bankguthaben nicht mehr vom Bruttofondsvermögen abgezogen.
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	keine Änderung

6.3 Liquiditätsmanagement

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

Tübingen, 17.08.2026
Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Frank M. Huber
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG, Tübingen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Verifort Capital VII GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen 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 Verifort Capital VII GmbH & Co. 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 Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

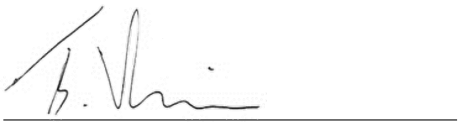
Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Ass-

urance 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, 18.08.2026
Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thomas Varain
Wirtschaftsprüfer



Erik Barndt
Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid

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

Tübingen, 17.08.2026
Verifort Capital VII GmbH & Co. KG

Frank M. Huber
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann
Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH



Verifort Capital