

**Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG****Tübingen****Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****Bilanz. Zum 31. Dezember 2022****Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG****A. Aktiva**

	31.12.2022		31.12.2021	
Investmentanlagevermögen	€		T€	
1. Sachanlagen		15.430.000,00		6.720
2. Anschaffungsnebenkosten		1.227.732,00		622
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.983.198,37		4.593
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	17.089,72		3	
b) Andere Forderungen	602.288,51	619.378,23	54	57
5. Sonstige Vermögensgegenstände		63.365,54		5
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		1.887,95		0
		19.325.562,09		11.997

B. Passiva

1. Rückstellungen		191.828,96		286
-------------------	--	------------	--	-----



2. Kredite				
a) von Kreditinstituten		4.245.524,36		4.358
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		52.386,91		71
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	318.377,39		502	
b) Andere	0,00	318.377,39	65	567
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	14.654.561,38		7.469	
b) Kapitalrücklage	371.225,00		180	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	959.391,04		-37	
d) Gewinn-/Verlustvortrag	-897.887,80		-109	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-569.845,15	14.517.444,47	-789	6.714
		19.325.562,09		11.997

Gewinn- und Verlustrechnung. Für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2022 €	2021 T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	679.666,67	215
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.330,93	0
Summe der Erträge	680.997,60	215
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	54.186,43	28
b) Bewirtschaftungskosten	20.016,73	85
c) Verwaltungsvergütung	218.410,02	84
d) Verwahrstellenvergütung	3.179,20	1
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.595,35	12
f) Sonstige Aufwendungen	941.455,02	794



Investmenttätigkeit	2022	2021
	€	T€
Summe der Aufwendungen	1.250.842,75	1.005
3. Ordentlicher Nettoertrag	-569.845,15	-789
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-569.845,15	-789
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung ¹	1.110.000,00	0
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	113.848,00	37
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	996.152,00	-37
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	426.306,85	-826

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

Anhang. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

4.1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

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

Die Bilanz der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden sowie der Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 101 KAGB und den anzuwendenden allgemeinen Regelungen des HGB. Die Gliederung der Bilanz (in Staffelform) und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. der KARBV.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Verkehrswertgutachten beinhalten die Vermietungssituation zum 31. Dezember 2022. Bereits abgeschlossene Neuvermietungen im neuen Geschäftsjahr bzw. Vermietungsanbahnungen werden bei der Ermittlung der Verkehrswerte nicht berücksichtigt.

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



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

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

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21 KARBV.

Die Sachanlagen beinhalteten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert über 15.430T€ (Vorjahr 6.720T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 1.228 T€ (Vorjahr 622T€) aktiviert.

Die Bankguthaben in Höhe von 1.983 T€ (Vorjahr 4.593 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei im Inland ansässigen Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung über 17T€ (Vorjahr 3T€), andere Forderungen in Höhe von 602T€ (Vorjahr 54T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit einem Gesamtwert über 63 T€ (Vorjahr 5T€). Bei den anderen Forderungen handelt es sich um Forderungen gegenüber Kommanditisten über bereits geleistete Auszahlungen, die mit Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 rechtlich wirksam an die Anleger zurückgeführt werden. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um Umsatzsteuerforderungen gegenüber dem Finanzamt.

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 192 T€ (Vorjahr 286 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Rückstellungen über 178 T€ (Vorjahr 274 T€) für noch nicht abgerechnete Verwaltungsvergütungen und Rückstellungen für Abschluss und Prüfung in Höhe von 14 T€ (Vorjahr 12 T€).

Zum Jahresabschluss bestanden Kredite von Finanzinstituten in Höhe von 4.246 T€ (Vorjahr 4.358 T€).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 52T€ (Vorjahr 71T€). Des Weiteren bestanden sonstige Verbindlichkeiten über 318T€ (Vorjahr 567T€) gegenüber Anlegern für noch nicht geleistete Auszahlungen. Sowohl die Forderungen als auch die Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Bankkredite über 4.246 T€ (Vorjahr 4.358T€) sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 14.517.444,47€ (Vorjahr 6.714T€). Der Anstieg liegt insbesondere darin begründet, dass der Fonds in 2022 seine Ausplatzierungsphase abgeschlossen hat.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 681 T€ (Vorjahr 215 T€) vereinnahmen. Diese setzen sich hauptsächlich aus Mieterträgen in Höhe von 680 T€ (Vorjahr 215 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1T€ (Vorjahr 0 €) zusammen.

Die Aufwendungen betrafen Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 54 T€ (Vorjahr 28 T€), Bewirtschaftungskosten über 20 T€ (Vorjahr 85 T€), Verwaltungsvergütungen von 218 T€ (Vorjahr 84 T€) sowie Verwahrstellenvergütungen über 3 T€ (Vorjahr 1 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 14 T€ (Vorjahr 12 T€) und sonstige Aufwendungen über 941 T€ (Vorjahr 794 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Vertriebskosten in Höhe von 497 T€ (Vorjahr 573 T€) und Emissionskosten über 398 T€ (Vorjahr 173 T€).

6 Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -570 T€ (Vorjahr -789 T€). Das entspricht den Planannahmen.

Da im Berichtsjahr wie im Businessplan vorgesehen, keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden haben, ist das realisierte Ergebnis identisch dem ordentlichen Nettoertrag und beläuft sich auf -570 T€ (Vorjahr -789 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug 996 T€ (Vorjahr -37 T€) und beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 1.110 T€ (Vorjahr 0 T€) und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 114 T€ (Vorjahr 37 T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis somit auf 426 T€ (Vorjahr -826 T€).

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

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

6. Vergleichende Übersicht zum letzten Geschäftsjahr

Der Fonds wurde im Geschäftsjahr 2022 ausplatziert. Bis zum 31. Dezember 2022 waren drei Immobilien im Bestand. Weitere Details sind der Vermögensaufstellung zu entnehmen.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Entnahmen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen
2022	14.517.444,47 €	14.654.561,38 €	99%
2021	6.714.476,24€	7.469.000,00 €	90%
2020	1.588.766,54€	1.693.000,00 €	94%

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31. Dezember 2022 der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Geleistete Vorabauschüttungen in 2022
14.654.561,38 €	430.180,31€

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1KARBV

I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	3
VKW Stand 31.12.2022	15.430.000€
Summe Grundstücksgröße	7.622 m ²
Summe Mietfläche	5.298 m ²
Leerstandsquote	-30,6 %
Durchschn. WALT ² in Jahren	19,08
Fremdfinanzierungsquote	27,5%

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.

Immobilienbestand, 31. Dezember 2022

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2022 in €	WALT
Dörpen	Healthcare	2019	173.452	12,95
Hannover	Healthcare	1958/1993	379.930	19,01
Merseburg	Healthcare	1930/2016	245.730	23,51
			799.112	19,08
Objekt	Vermietungsfläche in m ²	Grundstück in m ²	Leerstandsquote ³ in %	Nutzungsausfallentgeltquote ⁴ in %
Dörpen	1.444	4.264	0,0	0,0
Hannover	2.902	1.299	13,7	0,0

Objekt	Vermietungsfläche	Grundstück	Leerstandsquote ³	Nutzungsausfallentgeltquote ⁴
	in m ²	in m ²	in %	in %
Merseburg	952	2.059	-120,7	6,6
	5.298	7.622	-30,6	2,0
Objekt	Historischer Kaufpreis	Historische Anschaffungsnebenkosten (ANK)	Historische ANK nach KAGB	Fremdfinanzierungsquote
	in €	in €	in % des Kaufpreises	in %
Dörpen	3.260.000	304.373	9,3	54,8
Hannover	7.600.000	710.564	9,5	0,0
Merseburg	3.460.000	354.403	10,2	53,7
	14.320.000	1.378.341	9,6	27,5

A: Laufende Instandhaltung B: Instandsetzung

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

Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK	Zweitwertänderungen ⁵	Abschreibungen ANK	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2021
	in €	in €	in €	in €
18.11.2020	0	500.000	30.437	3.260.000
18.01.2022	719.564	-	47.971	-
02.06.2021	0	610.000	35.440	3.460.000
	719.564	1.110.000	113.848	6.720.000

Kaufdatum Urkunde	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)
	in €
18.11.2020	-
18.01.2022	7.600.000
02.06.2021	-
	7.600.000

Kaufdatum Urkunde	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB	Rechtschreibungsdauer	Geplante Entwicklungsmaßnahmen der geplanten
	31.12.2022		Haltedauer
	in €	in Jahren	in €
18.11.2020	3.760.000	47	53.712
18.01.2022	7.600.000	42	253.520
02.06.2021	4.070.000	45	107.228
	15.430.000		414.460

Kaufdatum Urkunde	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2022	Restabschreibungsdauer
		in €	in Monaten
18.11.2020	A	246.035	97
18.01.2022	A, B	671.593	112
02.06.2021	A, B	310.103	105
		1.227.732	

³ Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potentiell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbarer Miete.

⁴ Die Nutzungsentgeltausfallquote beschreibt das theoretische Risiko von Mietausfällen. Es setzt die offenen Forderungen ins Verhältnis zu den Sollmieterträgen.

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.

Immobilien-Transaktionen in 2022

Ankauf: 1 Objekt

Objekt	Nutzungsart	Kaufdatum Urkunde	N+L-Übergang	Verkehrswert lt. Ankaufgutachten
				in €
Hannover	Healthcare	18.01.2022	14.05.2022	8.200.000

Objekt	JNKM	Vermietungsfläche	Grundstück	Leerstandsquote	Baujahr/ Umbaujahr
		in m ²	in m ²	in %	
Hannover	379.930	2.902	1.299	13,7	1958/1993

Die im Berichtsjahr 2021 angekauften Objekte in Dörpen und Merseburg wurden mit Fremdkapital finanziert. Der offene Darlehensbetrag belief sich zum Bilanzstichtag für Dörpen auf 2.059 T€ und für Merseburg auf 2.187 T€. Das im Berichtsjahr 2022 angekaufte Objekt in Hannover wurde ausschließlich mit Eigenkapital 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 nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Das neu erworbene Objekt in Hannover muss gemäß KAGB zu Anschaffungskosten bilanziert werden. Die Verkehrswerte der beiden Bestandsobjekte haben sich im Berichtszeitraum um 1.110 T€ (+14,18%) gegenüber dem Vorjahr verbessert.



II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügte die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 1.983 T€ (Vorjahr 4.593 T€), Forderungen über 619 T€ (Vorjahr 57 T€) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 63 T€ (Vorjahr 5 T€).

8. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-569.845,15 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-569.845,15 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0 €

9. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	6.714.476,24 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen ⁶	-200.438,62 €
3. Mittelzufluss netto	7.577.100,00 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	7.577.100,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-569.845,15 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	996.152,00 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	14.517.444,47 €

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.

⁶ Bei den ausgewiesenen Zwischenentnahmen handelt es sich um die Auszahlungen in 2021. Diese wurden durch den Beschluss der Jahresversammlung im Herbst 2022 Rechtsverbindlich und reduzieren das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2022.

10. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG waren zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 562 Anleger mit insgesamt 14.855.000 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 1€.

11. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote betrug 8,62 %. Für die Errechnung der Gesamtkostenquote werden sämtliche in der GuV unter »2. Aufwendungen« aufgeführten Posten herangezogen.

Transparenz

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

12. Angaben gemäß § 7 Abs. 9 lit. c) KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben«

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

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben«



13. Angaben gemäß § 300 KAGB

Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird.

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

Die Liquiditätsvorschau gibt an, welche künftigen Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) geplant sind und ob ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Sie ist ausreichend, wenn Liquidität für einen Zeitraum von über sechs Monaten vorhanden ist. Eine Warnung würde bei weniger als sechs Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Im Geschäftsjahr gab es keine Änderungen der Regelungen im Liquiditätsmanagement.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken.

Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und bewertet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegen gewirkt werden.

Die Ausfallrisiken sind aufgrund der guten Ratings der Banken als gering anzusehen.

Eine besondere Beachtung fanden im Berichtsjahr die Risiken im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der Ausbruch des Ukrainekrieges. Beides hatte keine unmittelbaren Folgen auf das Geschäftsmodell des Fonds z.B. in Form von Mietausfällen.

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.

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	300%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	119%
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	119%

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf der Fonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 4.246 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 29,2%.

14. Nachtragsbericht

Das Jahr 2023 ist weiterhin von Verwerfungen in der Weltwirtschaft geprägt. Im Vordergrund stehen hierbei die anhaltende Ukraine-Krise, die Auseinandersetzungen zwischen China, Taiwan und den USA sowie die sich fortsetzende Deglobalisierung. Die Auswirkungen auf das Segment betreutes Wohnen und Pflege sind unterschiedlicher Natur. Diese betreffen einerseits die betreiberseitigen Kostenstrukturen und andererseits die Refinanzierungsmärkte - weiterhin steigende Zinsen sorgen für eine Verteuerung der Darlehen. Gleichzeitig erlebt der Markt für altersgerechte Wohn- und Pflegeimmobilien jedoch auch eine Erhöhung der Immobilienrenditen durch gesunkene Einstiegsfaktoren. Insofern schätzen wir die Wertentwicklung des Fonds unverändert als stabil ein.



Zum Zeitpunkt der Berichterstellung des Fonds zeichnen sich keine Risiken ab, die zu einer dauerhaften und wesentlichen negativen Beeinträchtigung der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen. Die Fondsgesellschaft wird von den derzeitigen Entwicklungen aufgrund der langfristigen, nahezu abgeschlossenen Finanzierung nur bedingt beeinträchtigt.

Tübingen, 14 Juni 2023

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer

Verifort Capital Komplementär GmbH

Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann, Geschäftsführer

Verifort Capital Komplementär GmbH

Verifort Capital Management GmbH

Ernst Rohwedder, Geschäftsführer

Verifort Capital Komplementär GmbH

Verifort Capital Management GmbH

Lagebericht Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft muss mindestens 70% des investierten Kapitals in Pflegeimmobilien oder gemischt genutzte Immobilien direkt oder mittelbar investieren, die zum Erwerb, der Vermietung oder dem Verkauf vorgesehen sind. Bis zu 20% des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente oder Bankguthaben gemäß § 194 KAGB und § 195 KAGB angelegt werden.

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Zinsniveaus, erwarten wir mittelfristig fallende Immobilienpreise. Dies wird sich unserer Ansicht nach nicht wesentlich auf den derzeitigen Businessplan der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG auswirken, da die sich im Portfolio befindlichen Objekte erst mit Ablauf der Fondslaufzeit veräußert werden.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Tätigkeitsbericht der KVG

Mit Bestellsungsvertrag vom 9. September/2. Oktober 2019 wurde die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des AIF beauftragt.

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH wurde am 5. April 2013 gegründet. Sie ist im Handelsregister München unter HRB 258883 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die BaFin hat der KVG per 17. November 2014 eine Erlaubnis als KVG zur Verwaltung von AIF-Investmentvermögen nach § 20 Abs. 1 KAGB erteilt. Mit Datum vom 28. Oktober 2016 hat die BaFin der KVG zudem die Erlaubnis zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Investmentvermögen, die in Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland sowie Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile investieren, erteilt. Mit Datum vom 10. Dezember 2018 hat die BaFin der KVG zudem die Erlaubnis zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Investmentvermögen, die in Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, investieren, erteilt.



Zum Zweck einer effizienten Geschäftsführung ist die KVG berechtigt, ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Regelungen zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Pflichten und Aufgaben übertragen werden, hat mit gebotener Sorgfalt zu erfolgen.

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH hat für den Fonds Auslagerungen vorgenommen. Die Anlegerverwaltung, die Finanz- und Fondsbuchhaltung, Due Diligence bei Transaktionen sowie das Property Management wurden an die Verifort Capital Group GmbH, Tübingen, sowie das Asset Management des AIF an die Verifort Capital Asset Management, Tübingen, ausgelagert.

Das Rechnungswesen und die Finanzbuchhaltung der KVG wurde an die Prospero Service GmbH, Konstanz, sämtliche IT-Leistungen an die cionix GmbH, Falkensee, die interne Revision an die Mazars GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main sowie den Informationsbeauftragten an die Rödl IT Secure, Nürnberg ausgelagert. Die ausgelagerten Tätigkeiten sind gerechtfertigt, werden angemessen überwacht und beeinträchtigen nicht die Wirksamkeit der Beaufsichtigung der Investmentvermögen durch die KVG. Die Anlegerinteressen der verwalteten Investmentvermögen sind durch die Auslagerungen nicht beeinträchtigt.

Der Bestellsungsvertrag mit dem Investmentvermögen ist befristet bis zum Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation der Fondsgesellschaft beendet wird.

Die KVG haftet im Rahmen des Bestellsungsvertrages nach den gesetzlichen Vorschriften. Die KVG haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

2.2. Verwahrstelle

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

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

2.3. Anlageziele und -politik des Fonds

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

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

- 2.3.1. Der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte darf nicht über dem 22,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegen
- 2.3.2. Der Kaufpreis darf nicht unter dem anhand des Gutachtens ermittelten Verkehrswertes liegen
- 2.3.3. Die Kaufpreise der einzelnen Liegenschaften dürfen mindestens 500.000 € aber maximal 15.000.000 € betragen
- 2.3.4. Mindestens 90% des investierten Kapitals muss in Pflegeimmobilien oder gemischt genutzten Immobilien investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Immobilien der Anteil der Jahresnettokaltmiete des Pflegeanteils mindestens 65% der Gesamtjahresnettokaltmiete entsprechen muss
- 2.3.5. Sämtliche Immobilien müssen in Deutschland liegen

2.4. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, +10,20% betragen. Während des Emissionszeitraums konzentrierte sich das Portfolio-Management auf den Ankauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen.

Warnhinweis:

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



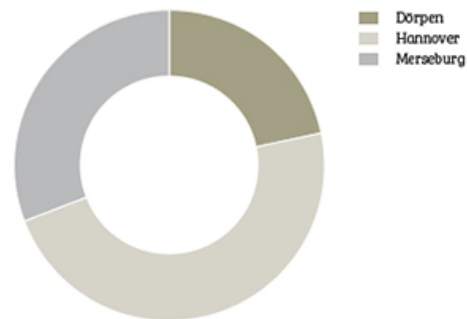
2.5. Portfoliostruktur
Verteilung des Immobilienvolumens:

22

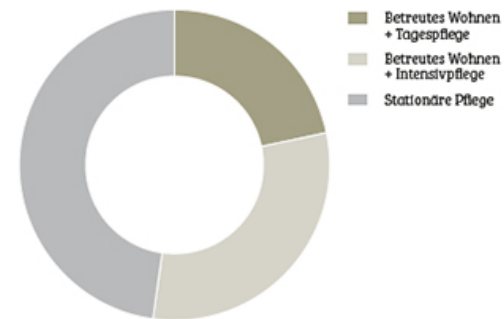




Jahresnettokaltmiete nach Objekten

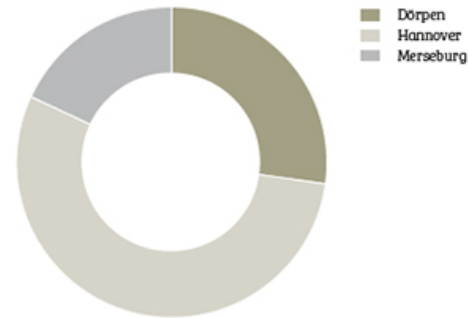


Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart

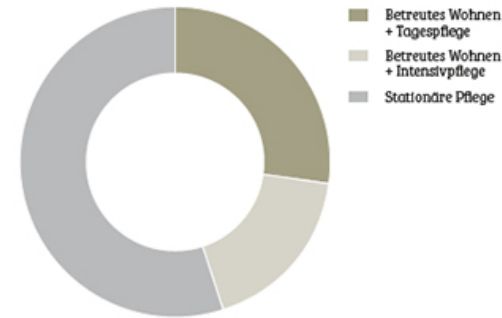




Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.6. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie Hannover für insgesamt 7.600 T€ angekauft und entsprechende Kaufverträge notariell beurkundet. Die Beurkundung für das Objekt fand bereits am 18. Januar 2022 statt.

2.7. Vermietungssituation zum Stichtag

Zum 31. Dezember 2022 waren die Liegenschaften der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bei einer Vermietungsfläche von 5.298 m² vollständig vermietet. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 2,0 %.

2.8. Leerstandskommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei -30,6%. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potentiell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete. Da bei diesem Fonds die Mieterträge höher sind als die vom Bewerter festgestellte marktübliche Miete, ist der Faktor negativ.

2.9. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

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

2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2022 über Bankguthaben in Höhe von 1.983 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 13,7%. Die liquiden Mittel sind für Immobilieninvestitionen 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 Abschnitt 5 im Lagebericht. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt 14 zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH mit Sitz in München bestellt.

Die Aufgabe der Verwahrstelle gem. §§ 80 ff. KAGB für den geschlossenen AIF nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr. Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH und Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag KVG	unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft: drei Monate zum Ende des Kalender- quartals	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils drei Monate zum	Ende des Kalenderjahres

3.3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betragen 218 T€ (Vorjahr 84 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2022 entspricht dies 1,50 %.

3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine Immobilie erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2022 beliefen sich auf 680 T€ (Vorjahr 215 T€). Des Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 19.326 T€. Diese liegt um 7.329 T€ über dem Vorjahreswert. Die Steigerung liegt darin begründet, dass der Fonds in 2022 Eigenkapital eingesammelt hat. Die Emissionsphase wurde in dem Berichtsjahr abgeschlossen.

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 14.517 T€ (Vorjahr 6.714 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 4.246 T€ (Vorjahr 4.358 T€) durch Kredite. Außerdem bestanden Rückstellungen über 192 T€ (Vorjahr 286 T€), Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen von 52 T€ (Vorjahr 71 T€) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 318 T€ (Vorjahr 567 T€). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 75,12% (Vorjahr 56%).

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Das Eigenkapital des Fonds wurde im Jahr 2022 vollständig eingeworben. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden drei Objekte angekauft. Die Investition in ein viertes Objekt steht kurz vor dem Abschluss. Mit Anbindung dieses Objektes wäre der Fonds vollständig investiert.

Insofern ist die Geschäftsentwicklung derzeit im Wesentlichen von Ankaufs- und laufenden Asset Management Aktivitäten geprägt.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir weiterhin positiv.

Im Hinblick auf ein adäquates Chance-Risiko Verhältnis werden Healthcare-Objekte für Anleger weiterhin eine interessante Anlageklasse bleiben.

Ein besonderes Augenmerk liegt derzeit auf der Entwicklung des Betreibermarktes. Marktteilnehmer müssen sich derzeit auf zahlreiche Veränderungen der Rahmenbedingungen einstellen, die weitgehend parallel eintreten:

- Erhöhung der Personalkosten durch Erhöhung des Mindestlohnes
- Weiterhin zunehmende Probleme bei der Personalbeschaffung



- Kostensteigerungen für Energie und Lebensmittel
- Erhöhungen der Mietkosten durch inflationsbedingte, mietvertragliche Indexierungen
- Zunehmenden Übersterblichkeit
- Betreiber sehen sich im Rahmen der Refinanzierung dieser Kosten zunehmenden Herausforderungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang hat es bereits vereinzelt Insolvenzen auf Betreiberbene gegeben.
- Das Fondsmanagement begegnet diesen Risiken indem das laufendes Monitoring ausgeweitet und auf weitere Detailebenen heruntergebrochen wird. Updatefrequenzen zum Austausch wirtschaftlicher Kennzahlen werden verkürzt und der kommunikative Austausch weiter intensiviert.
- Darüber hinaus arbeitet das Fonds- und Assetmanagement an einer Lösung, die im Krisenfall umgehend ein externes Interimsmanagement durch einen professionellen Betreiber sichert, um den Betrieb der Einrichtungen des Fonds ohne Zeitverzug und Ausfallrisiken fortzuführen.
- In zwei von drei Objekten des Fonds ist die Gesellschaft nicht im betroffenen Segment der stationären Pflege investiert. Auch das zuvor erwähnte vierte Investitionsobjekt ist im Schwerpunkt dem Segment Betreutes Wohnen zuzurechnen. Vor diesem Hintergrund und mit Bezug auf die vornehmlich im Pflegesegment aufkommenden Herausforderungen ist die Fondsgesellschaft weiterhin sehr aussichtsreich positioniert.
- Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weiterhin von einer stabilen Geschäftsentwicklung auszugehen ist. Wesentliche Voraussetzung dafür sind:
 - Keine weitere verschärfende der Eskalation im Ukraine-Krieg
 - Beruhigung, Stabilisierung an den Refinanzierungsmärkten
 - Zeitnahes Eingreifen der Politik auf Ebene der dargelegten Schwierigkeiten der Betreiber von Pflegeeinrichtungen. Insbesondere im Zuge der Darstellung praktikabler Refinanzierungsmöglichkeiten.

Für das Jahr 2023 geht das Fondsmanagement von weiterhin stabilen Ausschüttungen aus.

5. Risikobericht

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH über einen fort-laufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken. Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und bewertet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

5.1. Adressenausfallrisiken

Geschäftsverbindung bestand im Geschäftsjahr mit der Kreissparkasse Tübingen deren Durchschnittsbonität durchgängig bei A+ lag und der Bank für Sozialwirtschaft, welche das Darlehen für zwei der Drei Immobilien zur Verfügung stellte. Bezüglich der Mieter der Immobilien erfolgt ein regelmäßiges Monitoring.

5.2. Marktpreisrisiken

Es wird eine breite geografische und sektorale Streuung des Immobilienportfolios angestrebt, um so durch Diversifikationseffekte das Risiko gering zu halten. Investitionszielland des Immobilienportfolios ist Deutschland.

Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Der Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat Fremdfinanzierungen mit fester Zinsbindung für den Kauf zweier Objekte getätigt. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird.

Währungsrisiken:

Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Der Fonds investiert und finanziert sich ausschließlich in Euro.

5.3. Liquiditätsrisiken



Für den Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG dürfen mit dem Investment in Immobilien im Wesentlichen Vermögensgegenstände erworben werden, die an keiner Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt werden. Der Erwerb derartiger Vermögensgegenstände ist grundsätzlich mit der Gefahr verbunden, dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Dem Risiko, diesen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können, wird durch ein regelmäßiges Controlling begegnet. Die Liquiditätsvorschau wird monatlich ermittelt, berichtet und mit einem Sollwert verglichen. Die Steuerung der Liquidität erfolgt durch das Portfolio-Management. Der Fonds Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31.12.2022 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 1.983 T€. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt.

5.4. Operationelle Risiken

Die Verwaltung eines Fonds unterliegt grundsätzlich operationellen (betrieblichen) Risiken. Sofern sich operationelle Risiken realisieren und weder den Verwalter noch die vom ihm beauftragten Dienstleister ein Verschulden trifft (z. B. bei höherer Gewalt), hätte der Fonds möglicherweise die Nachteile zu tragen. Die Prozesse der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken so weit als möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keinen nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner.

5.5. Risiken durch Inflation

Im Jahresdurchschnitt 2022 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, lag die Jahresteuerrate damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Im Jahr 2021 hatte sie noch bei +3,1% gelegen. Im September 2022 überschritt die monatliche Inflationsrate erstmals den Wert von 10,0 %. Diese Teuerungsrate stellt die größte Geldentwertung im wiedervereinigten Deutschland dar. Inflation beeinträchtigt die Signalfunktion über Knappheit und Überschuss auf den Märkten. Nur bei stabilen Preisen können Unternehmen und Verbraucher eindeutig auf Knappheit des betreffenden Gutes schließen, wenn dessen Preis ansteigt. Durch den Anstieg der Teuerungsrate ergibt sich auch eine höhere Schwankungsbreite, die ein Risiko darstellt und langfristige Investitionen erschwert. Hinzukommen eine willkürliche Umverteilung von Einkommen und Vermögen sowie die Gefahr sozialer Verwerfungen. Im Bereich der Darlehen haben sich die von den Banken aufgerufenen Finanzierungszinsen erheblich erhöht, was den Immobilienmarkt mitunter stark beeinträchtigt.

5.6. Risiken durch Pandemien

Seit März 2020 wurde das gesamte Bundesgebiet von den Auswirkungen der weltweiten Corona Pandemie und den daraufhin ergriffenen staatlichen Maßnahmen betroffen. Es bestand die Gefahr, dass Liquiditätsausfälle eintreten und Immobilienbewertungen sich verändern. Die Gesellschaft hatte jedoch zum Bilanzstichtag noch keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da Mieteinnahmen, Verkehrswerte und Liquidität unverändert stabil waren.

5.7. Risiko durch Ukraine-Krieg

Seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 kann es zu Versorgungsengpässen in Europa in allen Lebensbereichen kommen. Besonders anfällig sind alle Sektoren, die unmittelbar oder mittelbar von der Energieversorgung abhängig sind. Die Auswirkungen können auch die Immobilienbranche sowohl im Bereich der Bestandsbewirtschaftung treffen, hier z.B. durch höhere Betriebskosten und vermehrte Mietausfälle, aber auch im Bereich der Bauwirtschaft, die mit Unwägbarkeiten bei den Herstellungskosten und Materialengpässen zu kämpfen hat.

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

6.1. Angaben zur Mitarbeitervergütung

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.

Die als Risikoträger identifizierten Personen und Personengruppen erhalten ausschließlich eine feste Vergütung. Variable Vergütungen werden an diese Personengruppen nicht gewährt.

Im Geschäftsjahr 2022 waren bei der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH durchschnittlich insgesamt acht Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2022 zahlte die ADREALIS an ihre Mitarbeiter folgende Vergütung:

	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Fixe Vergütung	912.806,16 €	454.279,13 €	0,00 €
Variable Vergütung	0,00 €	0,00 €	0,00 €



	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Gesamtvergütung	912.806,16 €	454.279,13 €	0,00 €

Diese Angaben betreffen die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH gesamt. Diese angegebenen Beträge sind keine Kosten, die der Fonds zu tragen hat. Es gab keine wesentlichen Änderungen der Vergütungssysteme im Berichtszeitraum.

6.2. Angaben zu wesentlichen Änderungen im Berichtsjahr gem. § 101 Abs. 3 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	keine Änderung
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	keine Änderung

6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 13 erläutert.

Tübingen, 14. Juni.2023

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH
Verifort Capital Management GmbH
Andreas Beckmann, Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Management GmbH
Ernst Rohwedder, Geschäftsführer
Verifort Capital Komplementär GmbH
Verifort Capital Komplementär GmbH



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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Berücksichtigung 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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 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 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. 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 Berücksichtigung 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft 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 Vermerk 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 Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, 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 HCI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2022 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 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. 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 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.

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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Köln, 15. September 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ralf Engelshove, Wirtschaftsprüfer

Erik Barndt, Wirtschaftsprüfer

Bilanzzeit

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

Tübingen, 14. Juni 2023

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Ernst Rohwedder, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31.12.2022 wurde in der Gesellschafterversammlung vom 28. August 2023 festgestellt.