

**Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Tübingen

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020**

Bilanz. Zum 31. Dezember 2020

**Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG****A. Aktiva**

	31.12.2020		31.12.2019	
Investmentanlagevermögen	€		€	
1. Sachanlagen		209.028.000,00		235.166
2. Anschaffungsnebenkosten		4.830.663,89		7.073
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		34.058.821,80		7.226
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.303.872,33		0	
b) Andere Forderungen	265.926,86	1.569.799,19	398	398
5. Sonstige Vermögensgegenstände		2.733.916,35		1.043
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		135.269,16		120
		252.356.470,39		251.026

**B. Passiva**

1. Rückstellungen		703.713,84		1.367
-------------------	--	------------	--	-------



2. Kredite				
a) Von Kreditinstituten		7.638.300,00		7.638
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.905.507,89		1.679	
b) Aus der Rücknahme von Anteilen	7.216.596,97	12.122.104,86	9.834	11.513
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	60.764,76		22	
b) Andere	29.478.720,22	29.539.484,98	1.276	1.297
5. Passive Rechnungsabgrenzung		0,00		26
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	140.101.242,21		154.840	
b) Kapitalrücklage	11.586.854,92		11.587	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	59.605.695,16		63.297	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.940.925,58	202.352.866,71	-542	229.183
		252.356.470,39		251.026

## Gewinn- und Verlustrechnung Für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

## Verifort Capital XI GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2020 €	2019 T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	19.706.426,41	19.505
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	325
c) Sonstige betriebliche Erträge	1.512.296,03	182
Summe der Erträge	21.218.722,44	20.012
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	110.755,32	35
b) Bewirtschaftungskosten	16.393.800,75	11.950
c) Verwaltungsvergütung	6.798.617,68	6.253
d) Verwahrstellenvergütung	109.263,50	95

Investmenttätigkeit	2020 €	2019 T€
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.824,08	14
f) Sonstige Aufwendungen	1.715.863,99	2.207
Summe der Aufwendungen		25.148.125,32
3. Ordentlicher Nettoertrag		-3.929.402,88
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) realisierte Gewinne	-5.011.522,70	0
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte		-5.011.522,70
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-8.940.925,58
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung <sup>1</sup>	16.538.134,79	9.278
b) Aufwendungen aus der Neubewertung <sup>1</sup>	17.153.327,78	3.225
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	3.076.590,11	2.965
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-3.691.783,10
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		-12.632.708,68
		2.547

<sup>1</sup> 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

#### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft. Sie verfügt über kein eigenes Investmentbetriebsvermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind dem Investmentanlagevermögen zugeordnet. Entsprechend wurden für sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften gem. § 135 KAGB angewendet.

Die Bilanz der Verifort Capital XI 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 Bewerteter. 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 2020. 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, deren Nutzen- und Lastenübergang bei Erwerb nach dem 22. Juli 2014 liegt, gesondert auszuweisen und aufgrund der vorgesehenen Haltedauer über fünf Jahre 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.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21 KARBV. Gemäß den Anlagerichtlinien des Gesellschaftsvertrages handelt es sich bei diesem Fonds um Investmentumlaufvermögen.

Immobilien werden im ersten Jahr ihrer Anschaffung zum Einstandspreis bewertet. Die Sachanlagen beinhalten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert in Höhe von 209.028T€ (Vorjahr 235.166T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 4.831 T€ (Vorjahr 7.073 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben in Höhe von 34.059 T€ (Vorjahr 7.226 T€) umfassen täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen in Höhe von 1.570 T€ (Vorjahr 398 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.034 T€ (Vorjahr 1.043 T€), welche im Wesentlichen aus Umsatzsteuerforderungen zusammen setzen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf 135 T€ (Vorjahr 120 T€) und beinhalten objektbezogene Bewirtschaftungskosten.

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 704 T€ (Vorjahr 1.367 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 488 T€ (Vorjahr 887 T€), Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von 197T€ (Vorjahr 197T€) und Rückstellungen für Abschlusskosten in Höhe von 19 T€ (Vorjahr 45 T€).

Es bestehen, unverändert zum Vorjahr, Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 7.638 T€, die im Rahmen des Ankaufs des Objektes in Hagen im Jahr 2019 aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 41.662T€ (Vorjahr 12.810T€) resultieren im Wesentlichen aus dem zum 31. Dezember 2020 bereits eingegangenen Kaufpreis der Liegenschaft Bad Vilbel in Höhe von 28.950 T€ der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 7.217T€ (Vorjahr 9.834T€) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.906 T€ (Vorjahr 1.679 T€)

Sowohl die Forderungen als auch die Verbindlichkeiten sind, mit Ausnahme des Bankdarlehens und der Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von 119 T€ (Vorjahr 274T€), innerhalb eines Jahres fällig.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden in 2020 nicht gebildet. Im Vorjahr beliefen diese sich auf 26T€.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens der Gesellschaft ergibt sich aus der Vermögensaufstellung in Abschnitt 8 des Anhangs.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 202.352.866,71 € (Vorjahr 229.183 T€).

### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 21.219 T€ (Vorjahr 20.012 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich hauptsächlich aus Miet- und Immobilienverkaufserlösen in Höhe von 19.706 T€ (Vorjahr 19.505 T€), und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.513 T€ (Vorjahr 182 T€) zusammen.

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft beliefen sich in 2020 auf 25.148 T€ und lagen damit rund 22% über dem Niveau des Vorjahres.

Die Aufwendungen beliefen sich im Wesentlichen auf Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16.394T€ (Vorjahr 11.950 T€), Verwaltungskosten in Höhe von 6.799T€ (Vorjahr 6.253 T€), Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 111T€ (Vorjahr 35T€), Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 109T€ (Vorjahr 95T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 20 T€ (Vorjahr 14T€) und sonstige Aufwendungen in Höhe von 1.716T€ (Vorjahr 2.207T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Vermietungsprovisionen in Höhe von 710 T€, Treuhand- und Geschäftsführungsvergütungen in Höhe von 461T€ (Vorjahr 454T€) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 108T€ (Vorjahr 384T€). Die Bewirtschaftungskosten sind hauptsächlich wegen umfangreicher Umbaumaßnahmen der Liegenschaft Offenbach im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -3.929 T€ (Vorjahr -542 T€). Des Weiteren wurden Verluste durch die Veräußerung von Immobilien in Höhe von -5.011 T€ (Vorjahr 0 T€) realisiert. Im Vorjahr wurden keine Immobilien veräußert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit -8.941 T€ (Vorjahr -542 T€). Beinhaltet ist hier eine Umklassifizierung zwischen realisiertem und unrealisiertem Ergebnis von 5.898 T€

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt in 2020 -3.692 T€ (Vorjahr 3.088 T€) und beinhaltet Erträge aus Neubewertungen in Höhe von 16.538 T€ (Vorjahr 9.278 T€), Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 17.153 T€ (Vorjahr 3.225 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3.077 T€ (Vorjahr 2.965 T€).

Saldiert beläuft sich das Geschäftsjahresergebnis auf -12.633 T€ (Vorjahr 2.547 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 jährlich eine gewinnunabhängige Entnahme aus dem Eigenkapital i. H. v. 6,5% in Anspruch genommen hat. Der exakte Wert der persönlichen 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
2020	202.352.866,71 €	171.038.521,27 €	118%
2019	229.183.295,24 €	186.458.703,17 €	123%
2018	240.501.381,46 €	201.715.803,23 €	119%
2017	230.144.792,14 €	210.249.671,21 €	109%
		<b>Eingezahltes Gesamtkapital</b>	<b>Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2020</b>
		214.548.531,65 €	43.510.010,38 €

Bei Nichtauszahlung der jährlich möglichen gewinnunabhängigen Entnahme erhöht sich der Stand des virtuellen Kapitalkontos um 6,5% der Kommanditeinlage ohne Agio und erhöht damit die Summe der Gesamtanteile in Form einer internen Gutschrift. Das eingezahlte Kapital berücksichtigt nicht, die auf diese Einzahlungen bereits erfolgten Entnahmen, weswegen diese separat ausgewiesen werden. Die Entnahmen sind den Anlegern bereits wieder zugeflossen.

#### 7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

##### I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	13
VKW Stand 31.12.2020	209.028.000 €
Summe Grundstücksgröße	240.974 m <sup>2</sup>
Summe Mietfläche	171.095 m <sup>2</sup>
Leerstandsfläche	29.348 m <sup>2</sup>
Durchschn. WALT <sup>2</sup> in Jahren	4,34
Fremdfinanzierungsquote	3,7%

<sup>2</sup> 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 2020

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/Umbaujahr	JNKM 31.12.2020 in €	WALT	Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>
Bad Homburg I	Office	1993	-	-	-
Bad Homburg II	Office	1993	-	-	-
Bad Kissingen	Retail	2005	334.727,00	3,04	3.370,00
Bad Vilbel	Office	2002	1.663.887,00	10,92	10.931,00
Baunatal	Mixed Use	1993	293.069,56	5,50	4.472,30
Brand-Erbisdorf	Retail	1960/ 1993	-	-	-
Cottbus	Retail	1999/ 2017	433.608,00	5,00	4.060,00
Dessau	Retail	1997	-	-	-
Dorsten	Mixed Use	2000	-	-	-
Duisburg	Office	1955	679.203,00	1,00	10.971,00
Frankfurt (Oder)	Mixed Use	1934/ 1976/ 1994	3.097.081,00	2,67	45.255,00
Gelsenkirchen	Office	1984	2.072.290,50	1,20	26.779,50
Grevesmühlen	Retail	1995	501.692,00	2,60	4.553,00
Hagen	Office	1961-2000	1.094.719,80	3,20	18.840,00
Hamm	Office	1995	296.026,00	9,55	5.043,00
Hornhausen	Retail	1993/ 2004	-	-	-
Hückelhoven	Mixed Use	1987	300.402,00	2,90	7.876,00
Oberursel	Office	2004	288.446,00	1,84	5.655,17
Offenbach	Office	1998	2.695.217,00	6,03	23.289,00
Riesa	-	-	-	-	-
			13.750.368,86	4,34	171.094,97

Objekt	Grundstück in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Nutzungsausfallentgeltquote	Höhe der geplanten Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer in €	Erläuterung
Bad Homburg I	-	-	-	-	-
Bad Homburg II	-	-	-	-	-
Bad Kissingen	10.153,00	0,00	14%	56.742,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Bad Vilbel	5.231,00	0,00	0%	0,00	-



Objekt	Grundstück in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Nutzungsausfallentgeltquote	Höhe der geplanten Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer	
				in €	Erläuterung
Baunatal	2.630,60	429,10	7%	303.909,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Brand-Erbisdorf	-	-	-	-	-
Cottbus	11.144,00	0,00	11%	60.150,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Dessau	-	-	-	-	-
Dorsten	-	-	-	-	-
Duisburg	16.542,00	1.345,00	1%	1.161.788,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterausbau
Frankfurt (Oder)	13.640,00	13.896,00	0%	1.265.914,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Gelsenkirchen	118.138,50	447,71	1%	2.499.318,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Grevesmühlen	12.021,00	174,00	5 %	15.936,00	Laufende Instandhaltung
Hagen	33.300,00	5.154,60	17%	678.707,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Hamm	3.878,00	432,00	0%	25.962,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Hornhausen	-	-	-	-	-
Hückelhoven	6.326,00	361,00	25%	425.868,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Oberursel	4.253,00	2.643,32	0%	1.350.331,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterausbau
Offenbach	3.717,00	4.465,00	3%	198.104,00	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung
Riesa	-	-	-	-	-
	240.974,10	29.347,73	4%	8.042.729,00	-

Objekt	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2019	
				in €	ANK nach KAGB 31.12.2019
Bad Homburg I	-	06.09.2017	113.849,16	3.150.000,00	63.650,00
Bad Homburg II	-	06.09.2017	389.566,98	6.050.000,00	217.800,00
Bad Kissingen	0%	29.08.2018	327.323,00	4.850.000,00	240.036,00



Objekt	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt	ANK nach KAGB 31.12.2019
			in €	nach KAGB 31.12.2019	in €
Bad Vilbel	0%	18.10.2017	1.888.341,73	30.390.000,00	1.070.420,00
Baunatal	0%	20.04.2018	401.853,27	4.438.000,00	267.901,00
Brand-Erbisdorf	-	18.12.2014	113.590,99	2.240.000,00	7.572,00
Cottbus	0%	29.08.2018	549.038,20	5.500.000,00	420.767,00
Dessau	-	18.12.2014	95.962,33	1.170.000,00	6.554,00
Dorsten	-	15.06.2016	1.618.539,60	12.000.000,00	645.106,00
Duisburg	0%	28.10.2015	651.242,26	8.600.000,00	130.249,00
Frankfurt (Oder)	0%	29.07.2015	1.975.678,75	47.300.000,00	263.482,00
Gelsenkirchen	0%	20.12.2017	2.216.497,15	24.903.000,00	1.452.037,00
Grevesmühlen	0%	18.12.2014	425.016,95	6.560.000,00	21.251,00
Hagen	46%	31.07.2019	406.778,54	13.995.000,00	1.287.594,00
Hamm	0%	20.12.2017	44.741,13	5.040.000,00	250.846,00
Hornhausen	-	18.12.2014	325.718,50	600.000,00	2.989,00
Hückelhoven	0%	30.08.2018	1.379.565,57	4.790.000,00	244.503,00
Oberursel	0%	06.09.2017	753.464,60	9.200.000,00	424.652,00
Offenbach	0%	04.03.2015	1.675.418,70	44.390.000,00	55.845,00
Riesa	-	17.12.2020	-	-	-
	4%		15.352.187,41	235.166.000,00	7.073.254,00

Objekt	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zugänge ANK	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zeitwertänderungen	Abschreibungen ANK
	in €	in €	in €	in €	in €
Bad Homburg I	-	-	3.150.000,00	-1.856.611,25	63.650,00
Bad Homburg II	-	-	6.050.000,00	-1.888.260,00	217.800,00
Bad Kissingen	-	-	-	3.416,66	65.465,00
Bad Vilbel	-	-	-	-1.551.526,00	377.807,00
Baunatal	-	-	-	69.217,35	80.371,00
Brand-Erbisdorf	-	-	2.240.000,00	-666.310,78	7.572,00
Cottbus	-	-	-	-740.000,00	114.765,00
Dessau	-	-	1.170.000,00	-139.083,11	6.554,00
Dorsten	-	-	12.000.000,00	556.652,61	645.106,00
Duisburg	-	-	-	451.231,15	130.249,00





Objekt	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zugänge ANK	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zeitwertänderungen	Abschreibungen ANK
	in €	in €	in €	in €	in €
Frankfurt (Oder)	-	-	-	-8.967.790,18	263.482,00
Gelsenkirchen	-	-	-	377.170,28	446.795,00
Grevesmühlen	-	-	-	-477.758,41	21.251,00
Hagen	-	-	-	2.419.060,85	275.913,11
Hamm	-	-	-	138.824,36	81.356,00
Hornhausen	-	-	600.000,00	-116.934,02	2.989,00
Hückelhoven	-	-	-	-749.054,02	65.201,00
Oberursel	-	-	-	14.479,78	154.419,00
Offenbach	-	-	-	6.609.862,49	55.845,00
Riesa	-	834.000,00	-	-	0,00
	0,00	834.000,00	25.210.000,00	-6.513.412,24	3.076.590,11
Objekt	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2020			ANK nach KAGB 31.12.2020	
			in €		in €
Bad Homburg I			-		0,00
Bad Homburg II			-		0,00
Bad Kissingen			4.860.000,00		174.571,00
Bad Vilbel			29.000.000,00		692.613,00
Baunatal			4.508.000,00		187.530,00
Brand-Erbisdorf			-		0,00
Cottbus			4.760.000,00		306.002,00
Dessau			-		0,00
Dorsten			-		0,00
Duisburg			9.100.000,00		0,00
Frankfurt (Oder)			38.700.000,00		0,00
Gelsenkirchen			25.290.000,00		1.005.242,00
Grevesmühlen			6.100.000,00		0,00
Hagen			16.440.000,00		1.011.680,89
Hamm			5.200.000,00		169.490,00
Hornhausen			-		0,00
Hückelhoven			4.050.000,00		179.302,00

Objekt	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2020	ANK nach KAGB 31.12.2020
	in €	in €
Oberursel	9.270.000,00	270.233,00
Offenbach	51.750.000,00	0,00
Riesa	-	834.000,00
	209.028.000,00	4.830.663,89

<sup>3</sup> 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 2020

##### Verkauf: 6 Objekte

Objekt	N+L-Übergang Ankauf	Verkaufsdatum Urkunde
Bad Homburg I	15.10.2017	18.09.2020
Bad Homburg II	15.10.2017	18.09.2020
Brand-Erbisdorf	01.05.2015	20.05.2020
Dessau	01.05.2015	20.05.2020
Dorsten	01.09.2016	07.03.2019
Hornhausen	01.05.2015	20.05.2020

Objekt	N+L Übergang Verkauf	Verkehrswert 31.12.2019	Notarieller Verkaufspreis	Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>
		in €	in €	
Bad Homburg I	01.11.2020	3.150.000,00	2.500.000,00	2.427,00
Bad Homburg II	01.11.2020	6.050.000,00	3.725.000,00	2.931,00
Brand-Erbisdorf	01.10.2020	2.240.000,00	2.260.000,00	2.344,00
Dessau	01.11.2020	1.170.000,00	1.200.000,00	917,00
Dorsten	31.01.2020	12.000.000,00	12.000.000,00	8.733,00
Hornhausen	01.10.2020	600.000,00	610.000,00	919,00

Im Berichtszeitraum 2020 wurden keine Objekte gekauft. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Bestandsobjekt in Offenbach veräußert und ein Objekt in Riesa erworben.

Das Objekt der Bruchteilsgemeinschaft in Hagen, an dem der Fonds zu 60% beteiligt ist, wurde mit Fremdkapital finanziert. Der offene Darlehensbetrag belief sich zum Bilanzstichtag auf 7.638T€ (7.638T€)

#### 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 (Stichtags- bezogenheit). 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.

Zum Bilanzstichtag waren 13 Objekte im Bestand.



Die Verkehrswerte der Bestandsimmobilien 2020 zu 2019 haben sich im Berichtszeitraum, zusammengefasst auf Fondsebene, um 928T€ (-0,44%) gegenüber dem Vorjahr leicht verringert.

Im Einzelnen haben sich die Verkehrswerte bei sieben Objekten leicht und bei den Objekten in Offenbach (+16,58 %) und Hagen (+17,47 %) stark verbessert. Bei fünf Objekten haben sich die Verkehrswerte verschlechtert. Am stärksten betroffen hiervon war das Objekt in Frankfurt an der Oder. Der Verkehrswert dieses Objektes hat sich hier um mehr als 18 % (=8.600 T€) reduziert.

## II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügt die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 34.059T€ (Vorjahr 7.226T€), Forderungen in Höhe von 1.570T€ (Vorjahr 398T€), sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.034T€ (Vorjahr 1.043T€) sowie aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 135 T€ (Vorjahr 120T€).

### 8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Kauf der Immobilie in Riesa beurkundet. Die hierzu angefallenen Kaufnebenkosten wurden aktiviert. Nutzen-Lasten-Über- gang fand im ersten Quartal 2021 statt. Dem gegenüber standen die Verkäufe der Liegenschaften Bad Homburg, Brand-Erbisdorf, Dessau, Dorsten und Hornhausen. Weitere Details sind der Vermögensaufstellung zu entnehmen.

### 9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.011.522,70€
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-5.011.522,70€
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

### 10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	229.183.295,24 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen <sup>4</sup>	-8.426.539,21 €
3. Mittelzufluss netto	-5.771.180,64 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-5.771.180,64 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-8.940.925,58 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.691.783,10 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	202.352.866,71 €

Der Komplementär hat weder Einlagen geleistet noch ist er am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt, so dass das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital keinerlei Anteile enthält, die auf den Komplementär entfallen.

<sup>4</sup> Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um die prospektierten gewinnunabhängigen Entnahmen.

### 11. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind mit Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 3.834 Anleger mit insgesamt 2.027.530 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €.

### 12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

#### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt 11,66 %. eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. 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 Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

### 13. Angaben gemäß § 7 Abs. 9 lit. c) KARBV

#### Angaben zur Mitarbeitervergütung

Siehe Lagebericht Punkt »6. Sonstige Angaben«

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

Siehe Lagebericht Punkt »6. Sonstige Angaben«

### 14. 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 zum 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 entgegengewirkt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Limit (mindestens 5%; höchstens 20 %) von Bankguthaben zu Nettoinventarwert mit 16,83 % zum Bilanzstichtag eingehalten.

Die Ausfallrisiken sind aufgrund der guten Ratings der Banken als in Ordnung anzusehen.

Eine besondere Beachtung fanden im Berichtsjahr die Mietausfallrisiken im Zusammenhang mit der Corona- Pandemie. Durch die enge Zusammenarbeit zwischen Asset-, Portfolio- und Risikomanagement wurde die Entwicklung permanent überwacht und die Auswirkungen auf laufende Erträge sowie die Wertentwicklung durch geeignete Maßnahmen optimiert.

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)	150,00
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	150,00



Die Gesamthöhe des im Fonds eingesetzten Leverage zum 31. Dezember 2020 beträgt 7.638 T€.

#### 15. Nachtragsbericht

Nach dem 31. Dezember 2020 wurden zusätzliche Maßnahmen durch staatliche Stellen zur Eindämmung der Corona-Pandemie angeordnet. Die Dauer sowie die Auswirkungen der Pandemie und der staatlichen Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht absehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Auswirkungen auch die Liquidität der Gesellschaft betreffen und im Anschluss geeignete Maßnahmen im Liquiditätsmanagement ergriffen werden müssen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Elbgalerie in Riesa erworben. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 16.900 m<sup>2</sup>. Der vertraglich beurkundete Kaufpreis lag bei 27,8 Mio. €.

Tübingen, 28. Mai 2021

#### Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

## Lagebericht. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

#### 1. Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft investiert als Anlageobjekte in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften und Bankguthaben. Immobilieninvestitionen erfolgen unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften im Wege des Assets- oder des Share Deals, wobei mindestens 55% des Wertes des Investmentvermögens in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro oder Handel angelegt werden.

Das Jahr 2020 war ab dem zweiten Quartal wesentlich geprägt durch die Corona-Pandemie. Im Zuge dessen gab es im Verlauf des Jahres diverse Einschränkungen auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen, die auch die Mieter der Immobilien der Verifort Capital XI zum Teil erheblich trafen. Im Jahr 2020 erreichten uns insgesamt 34 Anfragen von Mietern, die sich auf eine Stundung beziehungsweise den Verzicht von Mietzahlungen bezogen. Die Gesellschaft hat hierbei in den meisten Fällen gegen Unterzeichnung entsprechender Prolongationsvereinbarungen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Mietern Lösungen gefunden. Insgesamt hat sich hierbei der Portfolioansatz der Gesellschaft mit unterschiedlichen Assetklassen aus Risikogesichtspunkten als vorteilhaft erwiesen. Während bei den Assetklassen Büroimmobilien und dem Gastronomie- sowie Hotelgewerbe sich auch mittel- und langfristig durch die Auswirkungen der Pandemie deutliche Veränderungen abzeichnen, sind Assetklassen wie Logistik und systemrelevanter Einzelhandel hiervon weniger betroffen.

Unverändert bleibt die seit einigen Jahren andauernde Situation auf den Kapitalmärkten mit weiterhin niedrigen Marktzinsen und einer hohen Dynamik im Immobilienmarkt. Aus diesem Grund schätzen wir die mittelfristige Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts insgesamt positiv ein (vgl. hierzu Punkt »4. Prognosebericht«).

#### 2. Tätigkeitsbericht

##### 2.1. Tätigkeitsbericht der KVG

Mit Bestellungsvertrag vom 18. Februar 2020 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. Das Stammkapital beträgt 125 T€ (Vorjahr: 125 T€). Es besteht zum 31. Dezember 2020 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2.631 T€ (Vorjahr: 2.631 T€).

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 XOLARIS 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, im 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 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 XI 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 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. Kaufnebenkosten (Anwalts- und Notargebühren, Gutachtervergütungen, Makler-Courtage, Grunderwerbsteuer und Kosten, soweit diese durch den Kauf entstehen) sowie zzgl. Mehrwertsteuer oder auch nicht abzugsfähiger Vorsteuer aller Immobilien 2.3.1. nicht über dem 12,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltemiete (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 2.3.2. 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 2020 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, sowie den Entnahmen der Kommanditisten und dem Jahresergebnis -4,61 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen.

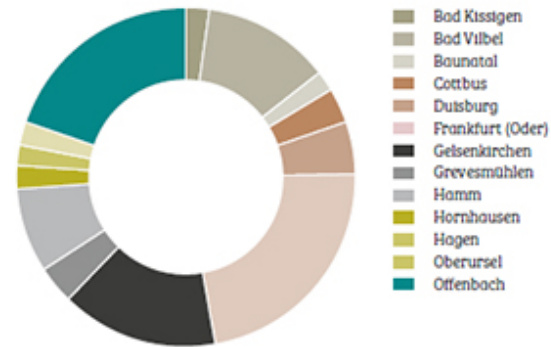
Warnhinweis:

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

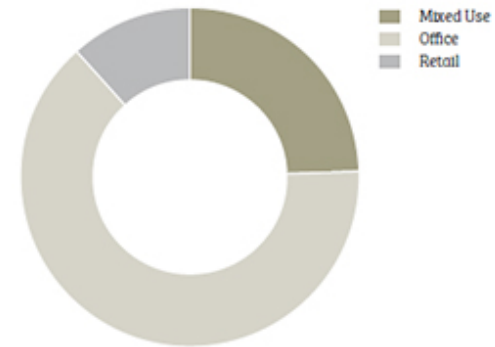




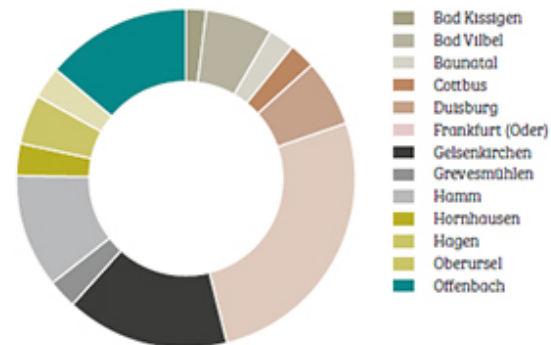
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



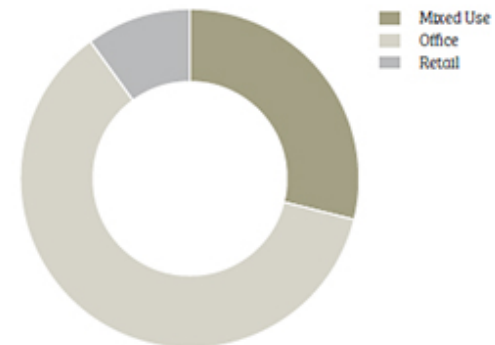
Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart





Im Berichtsjahr 2020 wurden acht Immobilien veräußert und entsprechende Kaufverträge notariell beurkundet.

Standort	Beurkundung	N+L-Übergang	Verkaufspreis
Bad Homburg I	2020	2020	2.500.000 €
Bad Homburg II	2020	2020	3.725.000 €
Bad Vilbel	2020	2021	29.000.000 €
Brand Erbsdorf	2020	2020	2.260.000 €
Dessau	2020	2020	1.200.000 €
Dorsten	2020	2020	12.000.000 €
Hornhausen	2020	2020	610.000 €
Offenbach	2020	2021	51.750.000 €
Gesamt			103.045.000 €

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2020 wurde die »Elbgalerie« in Riesa erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang fand im März 2021 statt.

## 2.7. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2020 bei 82,85% bei einer Vermietungsfläche von 171.095 m<sup>2</sup>. Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt 4%.

## 2.8. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds liegt bei 17,5% bzw. 29.348 m<sup>2</sup>. Auf Objektebene werden die notwendigen Vermietungsmaßnahmen nach wie vor umfangreich betrieben. Die Vermarktungsresonanz bewegt sich im Rahmen und hat weiterhin einen konstanten Leerstandabbau zum Ziel.

## 2.9. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurden lediglich reguläre Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen bei der Neuvermietung von Einheiten vorgenommen. Die Investitionen belaufen sich dabei auf 6.406 T€ (Vorjahr 4.005T€) dies entspricht 3,17% (Vorjahr 1,75 %) des NAV.

## 2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2020 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 34.057 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 16,83 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die liquiden Mittel sind für Immobilieninvestitionen sowie für kurzfristige Investitionen wie zum Beispiel Reparaturen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

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

## 2.11. Risiken

Bezüglich der Risiken der Gesellschaft verweisen wir auf den 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 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.

Die positive Entwicklung der Beschäftigung in Deutschland ging auch an Büroimmobilien nicht spurlos vorbei. Besonders in den Städten waren Büroflächen stark gefragt. Mit Investitionen in Büroimmobilien und der Vermietung trägt der Fonds auch dazu bei, dass Unternehmen neue Arbeitsplätze schaffen respektive erhalten können.

### 68 3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital XI 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. 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	2 des Kalenderjahres

### 3.3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betragen 6.799 T€ (Vorjahr 6.253 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2020 entspricht dies 3,36 % (Vorjahr 2,47 %).

### 3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Immobilien erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2020 belaufen sich auf 19.706 T€ (Vorjahr 19.505 T€). Die restlichen Erträge beinhalten sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1.512 T€ (Vorjahr 182 T€).

Die Summe der Aufwendungen ist von 20.554 T€ um 4.594 T€ auf 25.148 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erhöhungen der Investitionen, welche sich in den Bewirtschaftungskosten widerspiegeln. Diese haben sich ausgehend von 11.950 T€ um 4.444 T€ auf 16.394 T€ erhöht. Die sonstigen Aufwendungen wurden hingegen um 22,0 % auf 1.721 T€ reduziert.

Im Geschäftsjahr wurden Verluste aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 5.012T€ realisiert (Vorjahr 0T€ Gewinne).

Als Ergebnis dieser Veränderungen ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -8.941 T€. Des Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei den Immobilien wurden aufgrund der erstellten Wertgutachten Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 16.538 T€ (Vorjahr 9.278 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 17.153 T€ (Vorjahr 3.225 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3.077 T€ (Vorjahr 2.965T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich somit auf - 3.692 T€ (Vorjahr 3.088 T€).

Insgesamt ergibt sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -12.633 T€ (Vorjahr 2.547 T€) und somit ein Ergebnisrückgang um 15.179T€ im Vergleich zum Vorjahr.

### 3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 252.356 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben. Die Bilanzsumme liegt um 1.331 T€ über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung ist insbesondere auf den vor Abschlussstichtag eingegangenen Kaufpreis der Liegenschaft Bad Vilbel zurückzuführen, die den Effekt der ausscheidenden Anlegern, den Neubewertungen und den Verkauf der Immobilien überkompensieren.

Bewertet zu Verkehrswerten beträgt das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 213.859 T€ (Vorjahr 242.239 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 59.606 T€ nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (Vorjahr 63.297 T€).

### 3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt in Höhe von 202.353 T€ (Vorjahr 229.183 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 7.638T€ (Vorjahr 7.638 T€) durch Kredite. Außerdem bestehen Rückstellungen in Höhe von 704 T€ (Vorjahr 1.367T€), Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 4.906T€ (Vorjahr 1.679T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen, in Höhe von 7.217T€ (Vorjahr 9.834T€) aus der Rücknahme von Anteilen und in Höhe von 29.479T€ (Vorjahr 1.297T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit 80,1% (Vorjahr: 91,30%).

### 3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung



Per 31. Dezember 2020 verfügte der Fonds über Liquiditätsanlagen in Höhe von 34.057 T€ (Vorjahr 7.226 T€). Diese Liquidität ist ausreichend um geplante Maßnahmen im Asset-Management sowie die Auszahlung von Entnahmen und die Auseinandersetzungsguthaben an ausscheidende Anleger zu erfüllen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde für das Objekt in Offenbach ein Verkaufsvertrag notariell beurkundet, mit dem Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. April 2021 statt.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde wie die meisten anderen Branchen im Jahr 2020 durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wesentlich geprägt. Insgesamt hat sich hierbei die Investmentstrategie der Gesellschaft, in unterschiedliche Assetklassen zu investieren, als vorteilhaft erwiesen. Während sich pandemiebedingt bei Büroimmobilien, Gastronomie- sowie Hotelgewerbe mittel- und langfristig durch deutliche Veränderungen abzeichnen, sind Assetklassen wie systemrelevanter Einzelhandel hiervon weniger betroffen.

#### 4. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir insgesamt positiv, wenngleich verhalten optimistisch.

Mit Blick auf ein adäquates Chance-Risiko-Verhältnis und ein unverändert niedriges Zinsniveau mit entsprechend hoher, verfügbarer Liquidität, dürfte die Nachfrage nach Immobilieninvestments weiterhin steigen. Insbesondere Portfolien mit stabilen Cash-Flows, breiter Diversifizierung und attraktiven Renditepotential stehen im Fokus der Investoren. Die durch die Pandemie weiter in den Vordergrund gerückten Aspekte wie Digitalisierung, ESG und ein stärkeres Interesse an privaten Marktanlagen werden den gesamten Immobiliensektor nachhaltig prägen. Der inländische Immobilienmarkt wird aufgrund seiner Solidität weiterhin für internationale Investoren attraktiv bleiben. Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Rekordjahr 2019 pandemiebedingt um etwa 20 Prozent zurückgegangen. Der zweite Lockdown in den letzten Wochen des Jahres 2020 hat dazu geführt, dass die Bewirtschaftung der Immobilien zum Jahresende erschwert wurde. In besonders von der Pandemie betroffenen Branchen, wie Touristik, Hotel, Gastronomie und stationärem Einzelhandel werden die gesamten Auswirkungen erst mittelfristig zum Tragen kommen. Logistik, Gewerbe, Lebensmitteleinzelhandel sowie Flächen mit öffentlich-rechtlicher Mieterstruktur und zukunftstragender Infrastruktur, bleiben weiterhin attraktiv.

Das Jahr 2021 wird nach dem bisherigen Stand weiterhin von den Auswirkungen der Pandemie geprägt sein. Die Gesellschaft ist sowohl im Bereich der Assetklassen, des Mietermixes als auch der regionalen Streuung breit diversifiziert. Wir gehen deshalb für das Geschäftsjahr 2021 von einer stabilen Geschäftsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr aus. Voraussetzung hierfür ist, dass ab dem dritten Quartal durch den Fortschritt der Impfungen, die behördlichen Einschränkungen weitgehend zurückgenommen werden und es zu einer nachhaltigen Erholung der Wirtschaft kommt.

Aufgrund der genannten Effekte und unvorhersehbaren Einflussfaktoren kann eine verlässliche quantitative Prognose des Ergebnisses für das Jahr 2021 nicht gegeben werden.

In der derzeitigen Pandemie besteht darüber hinaus das Risiko, dass es zu krankheitsbedingten personellen Ausfällen kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o. ä.) Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft jederzeit in der Lage sein wird auch in 2021 Ihren Zahlungsverpflichtungen termin- und fristgerecht nachzukommen.

#### 5. Risikobericht

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 entgegengewirkt werden.

##### 5.1. Adressenausfallrisiken

Geschäftsverbindungen bestanden im Geschäftsjahr bei drei Kreditinstituten, der Kreissparkasse Tübingen, der Landesbank Baden-Württemberg und der Areal Bank, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen Aaa und BBB+ lag. Bezüglich der Mieter 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. Investitionsziel land des Immobilienportfolios ist Deutschland. Hinsichtlich der Sektorenstruktur beträgt der Anteil der Bürogebäude gemessen an der Jahresnettokaltmiete 64%, der Anteil der Einzelhandelsobjekte erbringt einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 9% und die gemischt genutzten Immobilien haben einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 27%.

##### Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen z. B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat eine Fremdfinanzierung mit fester Zinsbindung für den Kauf des Objektes in Hagen 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. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

##### Währungsrisiken:



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

**5.3. Liquiditätsrisiken**

Für den Fonds Verifort Capital XI 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. Dem Risiko, den Rücknahme- und sonstigen 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. Liquiditätsrisiken aufgrund von Fremdfinanzierungen bestehen nicht. Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2020 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 34.059 T€. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Zusätzliche Liquiditätsrisiken können sich generell aus den staatlichen Lockdown-Maßnahmen der Bundes- und jeweiligen Länderregierung ergeben. Die Fondsgesellschaft hat in Objekte unterschiedlicher Assetklassen, die in überwiegend Einzelhandels- und Büroflächen vermieten und Mietausfälle durch eine gute Risikomischung reduzieren. Insofern ist die Gesellschaft durch Mietausfälle nur geringfügig betroffen.

**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 soweit 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 Pandemien**

Seit März 2020 ist das gesamte Bundesgebiet von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie betroffen. Hierdurch kann es generell zu Liquiditätsausfällen der Immobilien kommen. Hierdurch könnte es zu einer Umbewertung des gesamten Immobilienmarktes kommen mit der Folge, dass sich die Verkehrswerte des Immobilienbestandes verschlechtern würden. Liquiditätsausfälle könnten auch die Folge haben, dass aufgenommene Darlehen der Fondsgesellschaft nicht zurückgezahlt werden können. Im extremen Fall könnte dies auch den Totalverlust der Anlage zur Folge haben.

Die Gesellschaft hatte jedoch zum Bilanzstichtag nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da Mieteinnahmen und Liquidität nahezu stabil waren, und die Verkehrswerte sich im Gesamten nur geringfügig reduziert haben.

**5.6. 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 2020 waren bei der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH durchschnittlich insgesamt sieben Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2020 zahlte die ADREALIS an ihre Mitarbeiter folgende Vergütung:

	<b>Gesamt</b>	<b>Führungskräfte</b>	<b>Andere Risk-Taker</b>
Fixe Vergütung	720.963,30€	471.677,63 €	0,00 €
Variable Vergütung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtvergütung	720.963,30€	471.677,63 €	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 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	Wechsel der KVG zum 01.04.2020

### 6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 14 erläutert.

Tübingen, 28. Mai 2021

#### Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

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

##### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

###### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 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 Außerkräftsetzen 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, 31. Mai 2021

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Erik Barndt, Wirtschaftsprüfer*

*Ralf Engelshove, Wirtschaftsprüfer*

**Bilanzaid**



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Verifort Capital XI 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, 28. Mai 2021

**Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

*Frank M. Huber, Geschäftsführer Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer Verifort Capital Management GmbH*