

**Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG****Tübingen****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021****Bilanz. Zum 31. Dezember 2021****Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG****A. Aktiva**

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Investmentanlagevermögen</b>	€	€
1. Sachanlagen	156.751.000,00	209.028
2. Anschaffungsnebenkosten	3.586.562,89	4.831
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	47.707.233,95	34.059
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	6.007.565,09	1.304
b) Andere Forderungen	0,00	266
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.671.130,84	2.734
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	135
	216.723.492,77	252.356

**B. Passiva**



1. Rückstellungen		2.642.731,56		704
2. Kredite				
a) Von Kreditinstituten		23.638.300,00		7.638
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.156.450,41		4.906	
b) Aus der Rücknahme von Anteilen	10.392.746,36	13.549.196,77	7.217	12.122
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	157.593,05		61	
b) Andere	337.061,89	494.654,94	29.479	29.539
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	110.407.629,65		140.101	
b) Kapitalrücklage	10.219.775,11		11.587	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	24.399.181,44		59.606	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	31.372.023,30	176.398.609,50	-8.941	202.353
		216.723.492,77		252.356

## Gewinn- und Verlustrechnung. Für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

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

Investmenttätigkeit	2021	2020
	€	T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	15.940.767,94	19.706
b) Zinsen und ähnliche Erträge	16.347,02	0
c) Sonstige betriebliche Erträge	262.096,75	1.512
Summe der Erträge	16.219.211,71	21.219
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	246.377,55	111
b) Bewirtschaftungskosten	10.051.030,56	16.394
c) Verwaltungsvergütung	4.639.152,40	6.799
d) Verwahrstellenvergütung	87.054,12	109

Investmenttätigkeit	2021 €	2020 T€
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.777,86	20
f) Sonstige Aufwendungen	3.742.866,67	1.716
Summe der Aufwendungen		18.782.259,16
3. Ordentlicher Nettoertrag		-2.563.047,45
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) realisierte Gewinne	33.935.070,75	-5.012
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte		33.935.070,75
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		31.372.023,30
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung <sup>1</sup>	4.818.684,76	16.538
b) Aufwendungen aus der Neubewertung <sup>1</sup>	37.786.202,48	17.153
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	2.238.996,00	3.077
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-35.206.513,72
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.834.490,42

<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 2021 bis zum 31. Dezember 2021

### 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Bewertet. 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 2021. 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 sowie sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21KARBV. 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 beinhalteten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert über 156.751 T€ (Vorjahr 209.028 T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 3.587 T€ (Vorjahr 4.831 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben über 47.707 T€ (Vorjahr 34.059 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 6.008 T€ (Vorjahr 1.304 T€). Die anderen Forderungen betragen im Berichtsjahr 0 T€ (Vorjahr 266 T€) und die sonstigen Vermögensgegenstände wiesen einen Betrag über 2.671 T€ (Vorjahr 2.734 T€) aus. Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich hauptsächlich aus Umsatzsteuerforderungen und aktivierten Maklergebühren zusammen.

Im Berichtsjahr lagen keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten vor (Vorjahr 135 T€).

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 2.643 T€ (Vorjahr 704 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Gewerberückstellungen über 1.822 T€ (Vorjahr 0 T€), sonstigen Rückstellungen in Höhe von 720 T€ (Vorjahr 685 T€) sowie Gewährleistungseinbehalte von 74 T€ (Vorjahr 0 T€) und Abschlusskosten über 27 T€ (Vorjahr 19 T€).

Es bestanden Kredite von Kreditinstituten über 23.638 T€ (Vorjahr 7.638 T€), welche sich durch den Ankauf des Objektes in Riesa um 16.000 T€ erhöht haben.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 14.044 T€ (Vorjahr 41.662 T€) resultierten aus anderen Lieferungen und Leistungen über 3.156 T€ (Vorjahr 4.906 T€), der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 10.393 T€ (Vorjahr 7.217 T€) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten von 495 T€ (Vorjahr 29.539 T€).

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 176.398.609,50 € (Vorjahr 202.353 T€).

### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 16.219 T€ (Vorjahr 21.219 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich zusammen aus Mieterlösen in Höhe von 15.941 T€ (Vorjahr 19.706 T€), sonstigen betrieblichen Erträgen über 262 T€ (Vorjahr 1.512 T€) sowie Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 16 T€ (Vorjahr 0 T€).

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betragen 18.782 T€ (Vorjahr 25.148 T€) und lagen damit rund 25 % unter dem Niveau des Vorjahres.

6 Die Aufwendungen beliefen sich im Wesentlichen auf Zinsen aus Kreditaufnahmen über 246 T€ (Vorjahr 111 T€), Bewirtschaftungskosten in Höhe von 10.051 T€ (Vorjahr 16.394 T€), Verwaltungskosten von 4.639 T€ (Vorjahr 6.799 T€), Verwahrstellenvergütungen über 87 T€ (Vorjahr 109 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 16 T€ (Vorjahr 20 T€) und sonstige Aufwendungen über 3.743 T€ (Vorjahr 1.716 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Gewerbesteuer in Höhe von 1.731 T€ (Vorjahr 0 T€), Haftungsvergütung an Mitunternehmer über 414 T€ (Vorjahr 385 T€), Nebenkosten des Geldverkehrs von 302 T€ (Vorjahr 69 T€) sowie Forderungsverluste über 294 T€ (Vorjahr 0 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -2.563 T€ (Vorjahr -3.929 T€). Des Weiteren wurden Gewinne durch die Veräußerung von Immobilien in Höhe von 33.935 T€ (Vorjahr -5.012 T€) realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug somit 31.372 T€ (Vorjahr -8.941 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug -35.207 T€ (Vorjahr -3.692 T€) und beinhaltet Erträge aus Neubewertungen in Höhe von 4.819 T€ (Vorjahr 16.538 T€).

Aufwendungen aus der Neubewertung über 37.786 T€ (Vorjahr 17.153 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten von 2.239 T€ (Vorjahr 3.077 T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis auf -3.834 T€ (Vorjahr -12.633 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. bis zu maximal 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
2021	176.398.609,50 €	152.156.560,22 €	116%
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%

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31. Dezember 2021 der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

	Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2021
	204.396.502,06 €	52.239.941,84 €

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

##### I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	12
VKW Stand 31.12.2021	156.751.000 €
Summe Grundstücksgröße	245.543 m <sup>2</sup>
Summe Mietfläche	153.843 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	10,5 %
Durchschn. WALT <sup>2</sup> in Jahren	3,40
Fremdfinanzierungsquote	15,1 %

<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 2021



<b>Objekt</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Baujahr / Umbaujahr</b>	<b>JNKM 31.12.2021</b> <b>in €</b>	<b>WALT</b>
Bad Kissingen	Retail	2005	328.704	3,06
Bad Vilbel	Office	2002	-	-
Baunatal	Mixed Use	1993	300.374	5,00
Cottbus	Retail	1999/ 2017	433.608	4,00
Duisburg	Office	1955	435.569	2,40
Frankfurt (Oder)	Mixed Use	1968/ 1976	3.162.706	3,19
Gelsenkirchen	Office	1983	2.063.074	2,70
Grevesmühlen	Retail	1995	497.152	1,92
Hagen	Office	1965-2000	1.098.176	2,50
Hamm	Office	1995	296.026	9,55
Hückelhoven	Mixed Use	1987	300.402	3,90
Oberursel	Office	1992	344.257	1,20
Offenbach	Office	1998	-	-
Riesa	Retail	1999	2.363.455	4,42
			11.623.502	3,40

<b>Objekt</b>	<b>Vermietungsfläche</b> <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstück</b> <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstandquote<sup>3</sup></b> <b>in €</b>	<b>Nutzungsausfallentgeltquote</b> <b>in €</b>
Bad Kissingen	3.370	10.153	0,0	3,9
Bad Vilbel	-	-	-	-
Baunatal	4.461	2.631	8,2	0,9
Cottbus	4.060	11.144	-4,7	18,4
Duisburg	10.869	16.542	37,6	0,1
Frankfurt (Oder)	45.367	13.640	20,4	-0,2
Gelsenkirchen	26.780	118.139	0,0	1,2
Grevesmühlen	4.553	12.021	-12,7	4,6
Hagen	18.840	33.300	19,0	10,6
Hamm	5.043	3.878	5,7	0,2
Hückelhoven	7.966	6.326	5,9	20,8
Oberursel	5.655	4.253	55,8	0,0
Offenbach	-	-	-	-
Riesa	16.880	13.517	1,4	1,0



<b>Objekt</b>	<b>Vermietungsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstück in m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstandquote<sup>3</sup> in €</b>	<b>Nutzungsausfallentgeltquote in €</b>
	153.843	245.543	10,5	2,9
<b>Objekt</b>	<b>Historischer Kaufpreis in €</b>	<b>Historische Anschaffungsnebenkosten in €</b>	<b>Historische ANK nach KAGB in % des Kaufpreises</b>	<b>Fremdfinanzierungsquote in %</b>
Bad Kissingen	4.250.000	327.323	7,7	0,0
Bad Vilbel	-	-	-	-
Baunatal	4.074.000	401.853	9,9	0,0
Cottbus	5.330.000	549.038	10,3	0,0
Duisburg	6.350.000	651.242	10,3	0,0
Frankfurt (Oder)	20.221.000	1.975.679	9,8	0,0
Gelsenkirchen	22.668.964	2.216.497	9,8	0,0
Grevesmühlen	4.875.000	425.017	8,7	0,0
Hagen	13.995.000	1.379.566	9,9	46,0
Hamm	3.890.000	406.779	10,5	0,0
Hückelhoven	3.300.000	325.719	9,9	0,0
Oberursel	6.110.000	753.465	12,3	0,0
Offenbach	-	-	-	-
Riesa	27.800.000	834.000	3,0	58,0
	122.863.964	10.246.177	8,3	15,1
<b>Objekt</b>	<b>Kaufdatum Urkunde</b>	<b>Zugänge ANK in €</b>	<b>Zeitwertänderungen<sup>4</sup> in €</b>	<b>Abschreibungen ANK in €</b>
Bad Kissingen	29.08.2018	-	330.604	65.465
Bad Vilbel	18.10.2017	-	-6.473.053	692.613
Baunatal	20.04.2018	-	196.699	80.371
Cottbus	29.08.2018	-	749.478	109.808
Duisburg	28.10.2015	-	-353.936	0
Frankfurt (Oder)	29.07.2015	-	114.257	0
Gelsenkirchen	20.12.2017	-	776.064	443.299
Grevesmühlen	18.12.2014	-	-507.171	0
Hagen	31.07.2019	-	272.849	275.913
Hamm	20.12.2017	-	-359.495	81.356
Hückelhoven	30.08.2018	-	2.483	65.144



Objekt	Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK	Zeitwertänderungen <sup>4</sup>	Abschreibungen ANK
		in €	in €	in €
Oberursel	06.09.2017	-	-31.255	150.693
Offenbach	04.03.2015	-	-30.061.291	-
Riesa	17.12.2020	994.895	-	274.334
		994.895	-35.343.767	2.238.996

Objekt	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2020	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2021	Restnutzungsdauer in Jahren
	in €	in €	in €	
Bad Kissingen	4.860.000	-	5.200.000	30
Bad Vilbel	29.000.000	-	-	-
Baunatal	4.508.000	-	4.711.000	35
Cottbus	4.760.000	-	4.650.000	25
Duisburg	9.100.000	-	8.770.000	32
Frankfurt (Oder)	38.700.000	-	39.000.000	32
Gelsenkirchen	25.290.000	-	26.100.000	30
Grevesmühlen	6.100.000	-	5.600.000	19
Hagen	16.440.000	-	16.740.000	34
Hamm	5.200.000	-	4.850.000	39
Hückelhoven	4.050.000	-	4.060.000	30
Oberursel	9.270.000	-	9.270.000	41
Offenbach	51.750.000	-	-	-
Riesa	-	27.800.000	27.800.000	25
	209.028.000	27.800.000	156.751.000	

Objekt	Geplante Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2021	Restabschreibungsdauer in Monaten
	in €		in €	
Bad Kissingen	40.310	A, B	109.106	20
Bad Vilbel	-	-	-	-
Baunatal	143.432	A, B, C	107.159	16
Cottbus	110.150	A, B	196.194	20
Duisburg	797.621	A, B, C	0	0
Frankfurt (Oder)	1.569.408	A, B	0	0
Gelsenkirchen	813.726	A, B, C	561.943	15





Objekt	Geplante Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer		Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2021		Restabschreibungsdauer in Monaten
	in €			in €		
Grevesmühlen	23.951		A, C	0		0
Hagen	591.218		A, B, C	735.768		32
Hamm	1.000		A	88.134		13
Hückelhoven	581.964		A, B, C	114.158		21
Oberursel	1.350.331		A, B,C	119.540		9
Offenbach	-		-	-		-
Riesa	604.662		A, B, C	1.554.561		51
	6.627.773			3.586.563		

A: Laufende Instandhaltung B: Instandsetzung C: Mieterausbau

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

<sup>4</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 2021**

Objekt	Nutzungsart	Kaufdatum Urkunde		N+L-Übergang	Verkehrswert lt. Ankaufsgutachten in €	
Riesa	Retail	17.12.2020		30.04.2021	20.500.000	
Objekt	JNKM in €	Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>	Grundstück in m <sup>2</sup>	Leerstandsquote	Baujahr/Umbaujahr in %	
Riesa	2.363.455	16.880	13.517	1,4	1999	
Objekt	Nutzungsart	N+L Übergang Ankauf		Historischer Kaufpreis in €		
Bad Vilbel	Office			17.11.2017 20.000.000		
Offenbach	Office			01.03.2015 17.800.000		
Objekt	N+L Übergang Verkauf		Notarieller Verkaufspreis in €		Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>	
Bad Vilbel	01.01.2021		28.600.000		10.931	
Offenbach	01.04.2021		51.750.000		23.289	

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 7.638 T€ (Vorjahr 7.638 T€). Fremdkapital wurde auch für das im Berichtsjahr angekaufte Objekt Riesa aufgenommen. Der offene Darlehensbetrag für diese Immobilie betrug zum Jahresende 16.000 T€.

**Erläuterungen zu den Verkehrswerten:**



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

Zum Bilanzstichtag waren 12 Objekte im Bestand.

Die Verkehrswerte der Bestandsobjekte haben sich im Berichtszeitraum, zusammengefasst auf Fondsebene, leicht um 673 T€ (+0,52%) gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Im Einzelnen konnten sich die Verkehrswerte bei sechs Objekten leicht verbessern. Bei vier Liegenschaften haben sich die Marktwerte geringfügig verschlechtert und bei dem Objekt in Oberursel blieb der Wert unverändert. Eine Liegenschaft in Riesa wurde angekauft.

## II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügte die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 47.707 T€ (Vorjahr 34.059 T€), Forderungen in Höhe von 6.008 T€ (Vorjahr 1.570 T€) und sonstige Vermögensgegenstände über 2.671 T€ (Vorjahr 2.734 T€). Im Berichtsjahr lag keine aktive Rechnungsabgrenzung vor (Vorjahr 135 T€).

### 12.8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Ankauf der Immobilie in Riesa abgeschlossen werden. Der Nutzen-Lasten-Übergang des Objektes fand am 30.04.2021 statt. Die Beurkundung wurde bereits im Dezember 2020 durchgeführt. Die Immobilien in Bad Vilbel und Offenbach konnten erfolgreich veräußert werden. Weitere Details sind der Vermögensaufstellung zu entnehmen.

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

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	31.372.023,30 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	31.372.023,30 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

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

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	202.352.866,71 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen <sup>5</sup>	-8.848.522,72 €
3. Mittelzufluss netto	-10.894.993,88 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-10.894.993,88 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	31.372.023,30 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-37.582.763,92 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	176.398.609,50 €

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

<sup>5</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 waren zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 3.689 Anleger mit insgesamt 2.043.955 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €.

### 12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

#### Gesamtkostenquote



Die Gesamtkostenquote betrug 9,92 %. 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 Abschnitt »6. Sonstige Angaben«

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

Siehe Lagebericht Abschnitt »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 27,05 % zum Bilanzstichtag überschritten. Dies liegt hauptsächlich darin begründet, dass Gelder für die bereits in 2021 notarierten Ankäufe in Ratings und Remscheid vorgehalten wurden.

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

Zum 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 23.638 T€ aufgenommen. Nach der Bruttomethode beläuft sich das eingesetzte Leverage auf 96 % zum 31. Dezember 2021. Nach Commitment-Methode beläuft sich das eingesetzte Leverage auf 123 %.

### 15. Nachtragsbericht

Im März 2022 konnte eine Liegenschaft in Remscheid für 5,4 Mio. € angekauft werden, deren Beurkundung im Dezember 2021 stattgefunden hat. Des Weiteren wurde im ersten Halbjahr 2022 ein Objekt in Ratingen für 34 Mio. € erworben. Auch hier fand die Beurkundung bereits in 2021 statt. Demgegenüber wurde am 01.02.2022 das Objekt in Hamm für 4,3 Mio. € und am 01.05.2022 das Objekt in Bad Kissingen für 4,6 Mio. € veräußert. Beide Beurkundungen fanden bereits im Dezember 2021 statt.

Die Corona-Pandemie begleitet uns nun schon seit dem Jahr 2020 und zog mehrere Lockdowns und andere Maßnahmen mit sich. Davon ausgehend, dass die Pandemie erst in 2022 abklingen wird, ist es derzeit aber nicht möglich, von daraus resultierenden positiven Effekten auf dem Immobilienmarkt auszugehen. Wir erwarten aber, dass sich die Bereiche stationärer Non-Food-Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, und der Gewerbeimmobilienmarkt insgesamt vergleichsweise stabil halten werden. Gemessen an anderen Branchen, gehen wir davon aus, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Immobilienbranche verhältnismäßig gering treffen, obgleich in den beschriebenen Teilmärkten mit Preisabschlägen zu rechnen sein wird.

Seit Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland führt dies zunehmend zu Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Energiekosten, Preise für Lebensmittel und Baumaterialien steigen. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich insgesamt verschlechtert. Die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienbranche können allerdings derzeit noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen, insbesondere verschlechterten Finanzierungsbedingungen, weiter steigenden Baukosten und leicht nachgebenden Preisen zu rechnen. Die Fondsgesellschaft wird von den Entwicklungen auf dem Finanzierungsmarkt aufgrund der langfristigen Finanzierungsstruktur jedoch voraussichtlich nur geringfügig betroffen sein.

Im März 2022 haben die Gesellschafter im Umlaufverfahren die Anpassung des Gesellschaftsvertrags zur Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens beschlossen.

Ebenfalls im März 2022 wurde nach dem Ausscheiden von Herrn Hendrik Böhrnsen als Geschäftsführer Herr Ernst Rohwedder als neuer Geschäftsführer der Verifort Capital Management GmbH bestellt.

Tübingen, 24. Juni 2022

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Ernst Rohwedder, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

## Lagebericht. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

### 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.

Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden steigenden Zinsniveaus, erwarten wir mittelfristig fallende Immobilienpreise. Dies könnte sich auch auf die laufenden Businesspläne des Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG auswirken. Andererseits eröffnen sich vor diesem Hintergrund günstigere Gelegenheiten für Neuaquisitionen, (vgl. hierzu Abschnitt »4. Prognosebericht«).



Das Jahr 2021 war ebenso wie 2020 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 GmbH & Co. geschlossene Investment KG betrafen. Insgesamt hat sich hierbei der Portfolioansatz der Gesellschaft mit unterschiedlichen Assetklassen aus Risikogesichtspunkten als vorteilhaft erwiesen. Trotz der Krise konnten die Immobilienwerte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Tätigkeitsbericht der KVG

Mit Bestellsungsvertrag 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 bestand zum 31. Dezember 2021 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2.811 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 GmbH, 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, 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 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 Jahresnettokalmmiete (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 Instandhaltungsschaden erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50% erhöhen würde.

**2.4. Entwicklung des Fonds**

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, sowie den Entnahmen und dem Jahresergebnis -2,38 % 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.

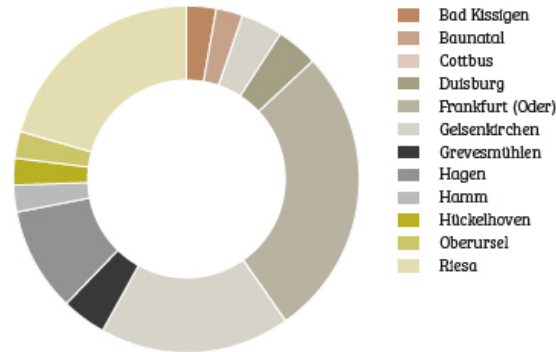


2.5. Portfoliostruktur  
Verteilung des Immobilienvolumens:

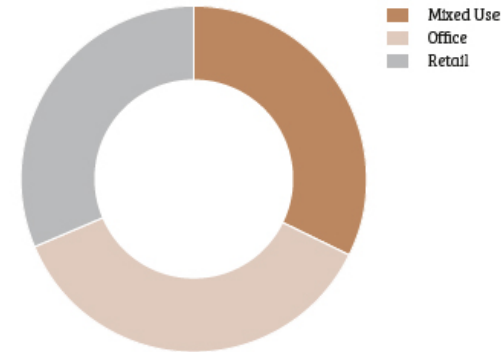




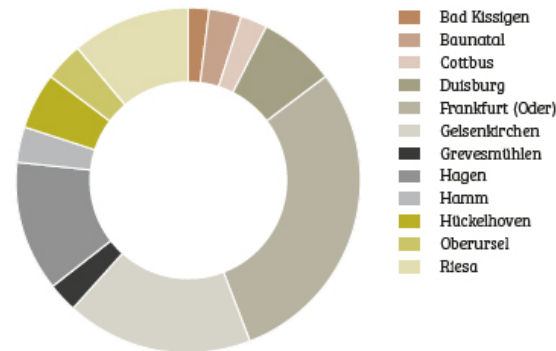
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



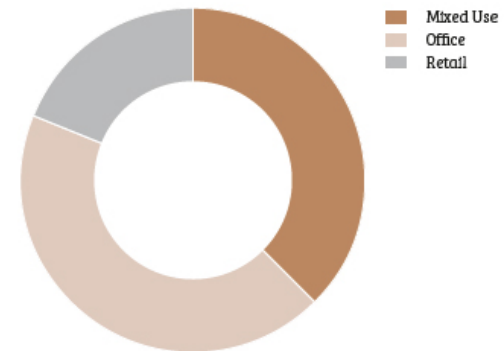
Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



## 2.6. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr 2021 konnte die »Elbgalerie« in Riesa für 27.800 T€ angekauft werden. Die Beurkundung fand bereits im Vorjahr statt.

Die Immobilie in Bad Vilbel wurde am 01.01.2021 für 28.970 T€ veräußert und die Liegenschaft in Offenbach konnte am 01.04.2021 für 51.750 T€ verkauft werden. Des Weiteren wurde eine Immobilie in Hamm notariell beurkundet. Der Übergang Besitz-Nutzen-Lasten fand in 2022 statt.

## 2.7. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capitol XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2021 bei 82,57 %. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 2,9 %. Zur Ermittlung werden die offenen brutto Forderungen zum Jahresende durch die Netto-Gesamterträge dividiert, ungeachtet der Tatsache in welcher Höhe Forderungen tatsächlich abgeschrieben oder anderweitig wertberichtigt werden.



## 2.8. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei 10,3 %. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potentiell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete.

## 2.9. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurden in den Liegenschaften Offenbach, Frankfurt an der Oder und Duisburg entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Auf die übrigen Liegenschaft entfielen reguläre Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen. Die Investitionen belaufen sich aggregiert über alle Objekte auf 2.722 T€ (Vorjahr 6.406 T€) dies entspricht 1,54 % (Vorjahr 1,75 %) des NAV.

## 2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2021 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 47.707 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 27,05 %. 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 Lagebericht Abschnitt »5. Risikobericht«. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt »14. Angaben gemäß § 300 KAGB« zu entnehmen.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Fonds verwendet das Portfolio-Management im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den 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 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. 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 Kalenderquartals	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 4.639 T€ (Vorjahr 6.799 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2021 entspricht dies 2,63 % (Vorjahr 3,36 %).



### 3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Immobilie erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2021 beliefen sich auf 15.941 T€ (Vorjahr 19.706 T€). Des Weiteren bestanden Zinsen und ähnliche Erträge über 16 T€ (Vorjahr 0 T€) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 262 T€ (Vorjahr 1.512 T€).

Der Fonds wies ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres über 31.372 T€ aus, was einer Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr um rund 40.313 T€ darstellt. Die Erhöhung liegt vor allem darin begründet, dass die Liegenschaft in Offenbach verkauft wurde. 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 4.819 T€ (Vorjahr 16.538 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung über 37.786 T€ (Vorjahr 17.153 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2.239 T€ (Vorjahr 3.077 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf -35.207 T€ (Vorjahr -3.692 T€).

Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -3.834 T€ (Vorjahr -12.633 T€) und somit ein Ergebniszuwachs von 8.799 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

### 3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 216.723 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben. Die Bilanzsumme lag um 35.633 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist insbesondere auf das Ausscheiden der Anleger und die Entnahmen zurückzuführen.

Bewertet zu Verkehrswerten betrug das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 160.338 T€ (Vorjahr 213.859 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 24.399 T€ nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (Vorjahr 59.606 T€).

### 3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 176.399 T€ (Vorjahr 202.353 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 23.638 T€ (Vorjahr 7.638 T€) durch Kredite. Es bestanden Rückstellungen über 2.643 T€ (Vorjahr 704 T€), Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 3.156 T€ (Vorjahr 4.906 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen, in Höhe von 10.393 T€ (Vorjahr 7.217 T€) aus der Rücknahme von Anteilen und in Höhe von 495 T€ (Vorjahr 29.539 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 81,4 % (Vorjahr: 80,1%).

### 3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Immobilienmarkt in Deutschland war wie die meisten anderen Branchen im Jahr 2021 durch die Auswirkungen der Coronapandemie geprägt. 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. Für das Portfolio des Fonds konnten wir eine Stabilisierung der Verkehrswerte erreichen. Die zukünftige Zinsentwicklung wird den Wert der Bestandsimmobilien beeinflussen.

### 4. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir insgesamt positiv.

Mit Blick auf ein adäquates Chance-Risiko-Verhältnis und der immer noch hohen Liquidität im Markt erwarten wir im Jahr 2022 trotz steigendem Zinsniveau eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie eine große Kaufbereitschaft der Investoren. Insofern gehen wir davon aus, dass sich der Markt stabil entwickeln wird. Die durch die Pandemie in den Vordergrund gerückten Aspekte wie Digitalisierung, ESG und ein stärkeres Interesse von Privatpersonen an Sachanlagen werden den gesamten Immobiliensektor nachhaltig beeinflussen. Das Jahr 2022 wird nach dem bisherigen Stand von den Auswirkungen der Ukraine-Krise geprägt sein, während sich die Wirtschaft von der Corona-Krise erholt.

Wir gehen von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus. Voraussetzung hierfür ist, dass keine neuen Corona Ausbrüche durch Virusmutanten auftreten, und der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine nicht weiter eskaliert.

Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft jederzeit in der Lage sein wird auch in 2022 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 Aareal Bank, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen A+ und BBB+ lag. Bezüglich der Bonität der Mieter erfolgte 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. Hinsichtlich der Sektorenstruktur betrug der Anteil der Bürogebäude gemessen an der Jahresnettokaltmiete 36 %, der Anteil der Einzelhandelsobjekte betrug 31 % und die gemischt genutzten Immobilien hatten einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 33 %.

## Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Dies würde zu schlechteren Refinanzierungskonditionen führen, sollte der Fonds eine Prolongation der geschlossenen Darlehen anstreben. 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.

## 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 2021 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 47.707 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 war in zwölf verschiedene Objekte investiert, die je zu etwa einem Drittel in Büro-, Einzelhandels- und gemischt genutzte Immobilien investieren und diese vermieten. Durch die sehr gute Risikomischung können Mietausfälle reduziert bzw. minimiert werden.

## 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 keine 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 zu Mietausfällen in einzelnen Immobilien kommen. Eine mögliche Folge könnte eine Abwertung von Teilen des Immobilienbestandes sein. Im extremen Fall könnte dies auch den Totalverlust der Anlage zur Folge haben.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 hatte die Corona-Pandemie keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf die sich im Fonds befindlichen Immobilien. Die Verkehrswerte der Bestandsobjekte blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

## 5.6. Risiko durch Ukraine Krieg

Durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine kann es zu Versorgungsengpässen in Europa in allen Lebensbereichen kommen. Besonders anfällig sind die Sektoren, die unmittelbar oder mittelbar von der Energieversorgung abhängig sind. Die Auswirkungen können auch die Immobilienbranche sowohl im Bereich der Bestandbewirtschaftung 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.

## 5.7. Maximales Risiko

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

## 6. Sonstige Angaben

### 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 2021 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 2021 zahlte die ADREALIS an ihre Mitarbeiter folgende Vergütung:

	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Fixe Vergütung	713.431,25 €	465.047,41 €	0,00 €
Variable Vergütung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtvergütung	713.431,25 €	465.047,41 €	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

Hinsichtlich der Änderungen in der Geschäftsführung im Jahr 2022 verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

**6.3. Liquiditätsmanagement**

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang unter Abschnitt »14. Angaben gemäß § 300 KAGB« erläutert.

Tübingen, 24. Juni 2022

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Ernst Rohwedder, 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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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, 28. Juni 2022

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

*Ralf Engelshove, Wirtschaftsprüfer*

*Erik Barndt, 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, 24. Juni 2022

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Ernst Rohwedder, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*