



Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Tübingen

Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz. Zum 31. Dezember 2022

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

A. Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021
Investmentanlagevermögen	€		T€
1. Sachanlagen		179.574.000,00	156.751
2. Anschaffungsnebenkosten		5.215.151,49	3.587
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		20.128.133,91	47.707
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.624.569,47		6.008
b) Andere Forderungen	2.778.126,93	4.402.696,40	0
5. Sonstige Vermögensgegenstände		690.956,33	2.671
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		248.764,68	0
		210.259.702,82	216.723
B. Passiva			
1. Rückstellungen		2.810.795,70	2.643
2. Kredite			



a) Von Kreditinstituten		45.645.900,00		23.638
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	946.992,18		3.156	
b) Aus der Rücknahme von Anteilen	12.432.154,15	13.379.146,33	10.393	13.549
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	231.565,95		158	
b) Andere	109.349,41	340.915,36	337	495
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	122.072.213,05		110.408	
b) Kapitalrücklage	9.531.249,66		10.220	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	12.654.073,92		24.399	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.825.408,82	148.082.945,44	31.372	176.399
		210.259.702,82		216.723

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

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2022	2021
	€	T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	20.329.634,85	15.941
b) Zinsen und ähnliche Erträge	8.193,71	16
c) Sonstige betriebliche Erträge	614.128,64	262
Summe der Erträge	20.951.957,20	16.219
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	425.702,78	246
b) Bewirtschaftungskosten	10.865.749,29	10.051
c) Verwaltungsvergütung	4.570.209,92	4.639
d) Verwahrstellenvergütung	78.142,60	87
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.484,94	16
f) Sonstige Aufwendungen	1.947.290,71	3.743

Investmenttätigkeit	2022 €	2021 T€
Summe der Aufwendungen	17.908.580,24	18.782
3. Ordentlicher Nettoertrag	3.043.376,97	-2.563
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne/Verluste	782.031,85	33.935
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte	782.031,85	33.935
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.825.408,82	31.372
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung ¹	422.920,46	4.819
b) Aufwendungen aus der Neubewertung ¹	9.920.330,98	37.786
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	2.247.697,00	2.239
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-11.745.107,52	-35.207
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.919.698,70	-3.834

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

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

Verifort Capital 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der Verifort Capital 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 2022. Bereits abgeschlossene Neuvermietungen im neuen Geschäftsjahr bzw. Vermietungsanbahnungen werden bei der Ermittlung der Verkehrswerte nicht berücksichtigt.



Die Bewertung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV mit den angefallenen Kosten (Wertansatz gem. § 2SS Abs. 1HGB). 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 den durch den Fonds verwalteten Immobilien um Umlaufvermögen.

Immobilien werden im ersten Jahr ihrer Anschaffung zum Einstandspreis bewertet. Die Sachanlagen beinhalteten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert über 179.574T€ (Vorjahr 156.751T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 5.215T€ (Vorjahr 3.587T€) aktiviert.

Die Bankguthaben über 20.128T€ (Vorjahr 47.707T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 1.625T€ (Vorjahr 6.008 T€).

Die anderen Forderungen betragen im Berichtsjahr 2.778 T€ (Vorjahr 0 T€) und die sonstigen Vermögensgegenstände wiesen einen Betrag über 691 T€ (Vorjahr 2.671 T€) aus. Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich aus Umsatzsteuerforderungen zusammen.

Im Berichtsjahr lagen aktive Rechnungsabgrenzungsposten über 249T€(Vorjahr 0T€) vor.

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 2.811 T€ (Vorjahr 2.643 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Gewerberückstellungen über 1.894 T€ (Vorjahr 1.822T€), sonstigen Rückstellungen in Höhe von 885T€ (Vorjahr 720T€) sowie Abschlusskosten über 31T€ (Vorjahr 27T€).

Es bestanden Kredite von Banken über 45.646 T€ (Vorjahr 23.638 T€), welche sich im Wesentlichen durch den Ankauf der Objekte in Ratingen und Remscheid um 21.986 T€ erhöht haben.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 13.720 T€ (Vorjahr 14.044 T€) resultierten aus der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 12.432T€ (Vorjahr 10.393 T€), aus anderen Lieferungen und Leistungen über 947T€ (Vorjahr 3.156T€) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten von 341 T€ (Vorjahr 495T€).

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 2022 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 148.082.945,44€ (Vorjahr 176.399 T€).

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 20.952T€ (Vorjahr 16.219 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich zusammen aus Mieterlösen in Höhe von 20.330T€ (Vorjahr 15.941 T€), sonstigen betrieblichen Erträgen über 614T€ (Vorjahr 262T€) sowie Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 8T€ (Vorjahr 16T€).

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betragen 17.909T€ (Vorjahr 18.782T€) und lagen damit rund 4,65% unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Aufwendungen beliefen sich im Wesentlichen auf Bewirtschaftungskosten in Höhe von 10.866 T€ (Vorjahr 10.051 T€), Verwaltungskosten von 4.570 T€ (Vorjahr 4.639 T€), sonstige Aufwendungen über 1.947 T€ (Vorjahr 3.743 T€), Zinsen aus Kreditaufnahmen über 426 T€ (Vorjahr 246 T€), Verwahrstellenvergütungen über 78 T€ (Vorjahr 87 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 21 T€ (Vorjahr 16 T€) Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem die Haftungsvergütung an Mitunternehmer in Höhe von 427 T€ (Vorjahr 414 T€), Einzelwertberichtigungen über 349 T€ (Vorjahr 0 T€), Nebenkosten des Geldverkehrs von 346 T€ (Vorjahr 302 T€) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen über 152 T€ (Vorjahr 21 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf 3.043 T€ (Vorjahr -2.563 T€). Des Weiteren wurden Gewinne durch die Veräußerung von Immobilien in Höhe von 782 T€ (Vorjahr 33.935 T€) realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug somit 3.825T€ (Vorjahr 31.372T€).



Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug -11.745 T€ (Vorjahr -35.207 T€) und beinhaltet Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 9.920T€ (Vorjahr 37.786 T€), Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten über 2.248T€ (Vorjahr 2.239 T€) sowie Erträge aus der Neubewertung von 423 T€ (Vorjahr 4.819T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis auf -7.920 T€ (Vorjahr -3.834 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 7,5% 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
2022	148.082.945,44 €	131.536.941,00 €	113%
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%

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

	Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2022
	190.625.992,91 €	59.089.051,91 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	12
VKW Stand 31.12.2022	179.574.000€
Summe Grundstücksgröße	250.909 m ²
Summe Mietfläche	178.066 m ²
Leerstandsquote	15,8 %
Durchschn. WALT ² in Jahren	3,51
Fremdfinanzierungsquote	25,4%

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

Immobilienbestand 31. Dezember 2022

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/Umbaujahr	JNKM 31.12.2002 in €	WALT	Vermietungsfläche in m ²
Bad Kissingen	Retail	2005	-	-	-
Baunatal	Mixed Use	1993	318.674	4,00	4.461
Cottbus	Retail	1999/ 2017	464.301	4,00	4.060
Duisburg	Office	1955	454.891	1,20	10.869
Frankfurt/Oder	Mixed Use	1968/ 1976	2.916.828	3,08	45.222
Gelsenkirchen	Office	1983	2.064.156	2,80	26.780
Grevesmühlen	Retail	1995	416.317	10,20	4.214
Hagen	Office	1965/2000	1.164.491	2,00	18.840
Hamm	Office	1995	-	-	-
Hückelhoven	Mixed Use	1987	320.489	1,42	7.966
Oberursel	Office	1992	298.293	1,05	5.655
Ratingen	Office	1992	2.169.850	5,40	26.918
Remscheid	Office	1993	416.923	1,66	6.211
Riesa	Retail	1999	2.111.180	3,71	16.871
			13.116.394	3,51	178.066

Objekt	Grundstück in m ²	Leerstandsquote ³ in %	Nutzungsausfallentgeltquote ⁴ in %	Historischer Kaufpreis in €	Historische Anschaffungsnebenkosten (ANK) in €
Bad Kissingen	-	-	-	-	-
Baunatal	2.631	3,7	8,2	4.074.000	401.853
Cottbus	11.144	0,0	0,0	5.330.000	549.038
Duisburg	16.542	36,3	3,9	6.350.000	651.242
Frankfurt/Oder	13.640	27,2	4,0	20.221.000	1.975.679
Gelsenkirchen	118.139	0,0	8,9	22.668.964	2.216.497
Grevesmühlen	12.021	-2,9	4,8	4.875.000	425.017
Hagen	33.300	13,2	16,0	13.995.000	1.379.566
Hamm	-	-	-	-	-
Hückelhoven	6.326	5,6	16,3	3.300.000	325.719
Oberursel	4.253	55,5	0,3	6.110.000	753.465
Ratingen	17.552	25,6	0,0	34.000.000	-
Remscheid	1.845	20,7	0,0	5.350.000	-



Objekt	Grundstück	Leerstandsquote ³	Nutzungsausfallentgeltquote ⁴	Historischer Kaufpreis	Historische Anschaffungsnebenkosten (ANK)
	in m ²	in %	in %	in €	in €
Riesa	13.517	6,7	5,7	27.800.000	1.828.895
	250.909	15,8	5,5	154.073.964	10.506.970

Objekt	Historische ANK nach KAGB	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK	Zeitwertänderungen ⁵ in €
	in % des Kaufpreis	in %		in €	
Bad Kissingen	-	-	29.08.2018	-	-594.427
Baunatal	9,9	0,0	20.04.2018	-	215.547
Cottbus	10,3	0,0	29.08.2018	-	20.000
Duisburg	10,3	0,0	28.10.2015	-	-864.804
Frankfurt/Oder	9,8	0,0	29.07.2015	-	-1.091.921
Gelsenkirchen	9,8	0,0	20.12.2017	-	-5.539.812
Grevesmühlen	8,7	0,0	18.12.2014	-	-1.060.000
Hagen	9,9	46,0	31.07.2019	-	-60.881
Hamm	-	-	20.12.2017	-	-489.105
Hückelhoven	9,9	0,0	30.08.2018	-	-19.876
Oberursel	12,3	0,0	06.09.2017	-	-199.506
Ratingen	-	55,9	23.12.2021	3.326.641	0
Remscheid	-	55,8	10.12.2021	549.645	0
Riesa	6,6	58,0	17.12.2020	-	187.373
	6,8	25,4		3.876.286	-9.497.411

Objekt	Abschreibungen ANK	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2021	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2
	in €	in €	in €	
Bad Kissingen	109.106	5.200.000	-	-
Baunatal	80.371	4.711.000	-	4.984.000
Cottbus	109.808	4.650.000	-	4.670.000
Duisburg	0	8.770.000	-	8.010.000
Frankfurt/Oder	0	39.000.000	-	39.100.000
Gelsenkirchen	443.299	26.100.000	-	20.700.000
Grevesmühlen	0	5.600.000	-	4.540.000
Hagen	275.913	16.740.000	-	16.860.000
Hamm	88.134	4.850.000	-	-

Objekt	Abschreibungen ANK in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2021 in €	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.22 in €
Hückelhoven	65.144	4.060.000	-	4.090.000
Oberursel	119.540	9.270.000	-	9.270.000
Ratingen	498.996		34.000.000	34.000.000
Remscheid	91.607		5.350.000	5.350.000
Riesa	365.779	27.800.000	-	28.000.000
	2.247.697	156.751.000	39.350.000	179.574.000

Objekt	Restnutzungsdauer in Jahren	Geplante Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Halte- dauer in €	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2022 in €	Restabschreibungsdauer in Monaten
Bad Kissingen	-	-	-	-	-
Baunatal	35	136.948	A, B, C	26.788	4
Cottbus	25	36.834	A, B	86.386	8
Duisburg	32	1.422.903	A, B, C	0	0
Frankfurt/Oder	31	1.570.851	A, B	0	0
Gelsenkirchen	30	93.726	A	118.644	3
Grevesmühlen	20	22.713	A, C	0	0
Hagen	34	304.809	A,B,C	459.855	20
Hamm	-	-	-	-	-
Hückelhoven	29	748.023	A, B, C	49.014	9
Oberursel	40	924.545	A, B	0	0
Ratingen	30	4.147.314	A,B,C	1.188.782	51
Remscheid	31	210.222	A, B, C	2.827.645	50
Riesa	25	1.397.496	A,B,C	458.038	39
		11.016.385		5.215.151	

A: Laufende Instandhaltung | B: Instandsetzung | C: Mieterausbau

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

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

⁵ Die Angaben in Bezug auf die Zeitwerte und Zeitwertveränderungen erfolgen auf Basis der gesetzlichen Vorgaben (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV). Der tatsächliche Wert der jeweiligen Kommanditbeteiligung ist abhängig von den tatsächlich realisierten Veräußerungserlösen und Mieteinnahmen im Verhältnis zu den Anschaffungskosten.

Immobilien-Transaktionen in 2022

Ankauf: 2 Objekt

Objekt	Nutzungsart	Kaufdatum Urkunde	N+L-Übergang	Verkehrswert lt. Ankaufsgutachten in €	
Ratingen	Office	23.12.2021	01.04.2022	34.000.000	
Remscheid	Office	10.12.2021	01.03.2022	5.350.000	
Objekt	JNKM in €	Vermietungsfläche in m ²	Grundstück in m ²	Leerstandsquote in %	Baujahr/Umbaujahr
Ratingen	2.169.850	26.918	17.552	25,6	1992
Remscheid	416.923	6.211	1.845	20,7	1993

Verkauf: 2 Objekte

Objekt	Nutzungsart	N+L-Übergang Ankauf	Historischer Kaufpreis in €	N+L-Übergang Verkauf	Notarieller Verkaufspreis in €	Vermietungsfläche in m ²
Bad Kissingen	Retail	01.01.2018	4.250.000	01.05.2022	5.200.000	3.370
Hamm	Office	01.03.2018	3.890.000	01.02.2022	4.850.000	5.043

Mehrere Objekte des Fonds wurden mit Fremdkapital finanziert. Im Einzelnen waren das das Objekt der Bruchteilsgemeinschaft in Hagen, an dem der Fonds zu 60% beteiligt ist. Der offene Darlehensbetrag belief sich zum Bilanzstichtag auf 7.638 T€ (Vorjahr 7.638 T€). Des Weiteren belief sich der Darlehenssaldo des Objekts in Riesa zum Jahresende auf 16.000 T€. Die neu angekauften Objekte in Ratingen und Remscheid wurden ebenfalls mit Fremdkapital finanziert. Für die Immobilie in Ratingen belief sich das Darlehen zum Bilanzstichtag auf 19.000 T€, für die Immobilie in Remscheid betrug dieses 2.986 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, aggregiert auf Fondsebene, um 6.477 T€ (-4,42%) gegenüber dem Vorjahr verringert.

Im Einzelnen konnten sich die Verkehrswerte bei sechs Objekten leicht verbessern. Bei drei Liegenschaften haben sich die Marktwerte geringfügig verschlechtert während dieser bei dem Objekt in Oberursel unverändert blieb. Zwei Liegenschaften in Ratingen und Remscheid wurden angekauft und haben im Vergleich zu den Anschaffungskosten keine Verkehrswertänderung erfahren.

II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügte die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 20.128T€ (Vorjahr 47.707T€), Forderungen in Höhe von 4.403 T€ (Vorjahr 6.008 T€) und sonstige Vermögensgegenstände über 691 T€ (Vorjahr 2.671T€). Im Berichtsjahr lag eine aktive Rechnungsabgrenzung vor in Höhe von 249 T€ (Vorjahr 0T€).

8. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2022 konnte der Ankauf der Immobilien in Ratingen und Remscheid abgeschlossen werden. Der Nutzen-Lasten-Übergang des Objektes in Ratingen fand am 01.04.2022 statt, der des Objektes in Remscheid am 01.03.2022. Beide Beurkundungen erfolgten bereits im Dezember 2021. Die Immobilien in Bad Kissingen und Hamm konnten im vergangenen Geschäftsjahr veräußert werden. Weitere Details sind der Vermögensaufstellung zu entnehmen.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

3.825.408,82 €



2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.825.408,82 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €
10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV	
Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	176.398.609,50 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen ⁶	-8.987.958,72 €
3. Mittelzufluss netto	-11.408.006,64 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-11.408.006,64 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	3.825.408,82 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.745.107,52 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	148.082.945,44 €

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

⁶ 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 2022 insgesamt 3.477 Anleger mit insgesamt 2.035.865 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote betrug 12,09%. 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 Aufwandsersatzungen 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 13,59 % zum Bilanzstichtag eingehalten.

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

Eine besondere Beachtung fanden im Berichtsjahr die Risiken im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der Ausbruch des Ukrainekrieges. Beides hatte keine unmittelbaren Folgen auf das Geschäftsmodell des Fonds z.B. in Form von Mietausfällen. 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)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	128 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	128 %

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf der Fonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 45.646 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 30,8%.

15. Nachtragsbericht

Das Jahr 2023 ist weiterhin von Verwerfungen in der Weltwirtschaft geprägt. Im Vordergrund stehen hierbei die anhaltende Ukraine-Krise, die Auseinandersetzungen zwischen China, Taiwan und den USA sowie die sich fortsetzende Deglobalisierung. Die Auswirkungen auf das Segment stationärer Non-Food-Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, und der Gewerbeimmobilienmarkt sind unterschiedlicher Natur. Diese betreffen einerseits die betreiberseitigen Kostenstrukturen und andererseits die Refinanzierungsmärkte - weiterhin steigende Zinsen sorgen für eine Verteuerung der Darlehen. Wir gehen aber weiterhin davon aus, dass sich diese Bereiche stabil verhalten werden. Gemessen an anderen Branchen, vermuten wir, dass die Auswirkungen der oben genannten wirtschaftlichen Probleme die Immobilienbranche verhältnismäßig gering treffen, obgleich in den beschriebenen Teilmärkten mit Preisabschlägen zu rechnen ist.



Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung des Fonds zeichnen sich keine Risiken ab, die zu einer dauerhaften und wesentlichen negativen Beeinträchtigung der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen. Die Fondsgesellschaft wird von diesen Entwicklungen aufgrund der langfristigen Finanzierungsstruktur nur geringfügig betroffen sein.

Tübingen, 24. Juni 2023

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Ernst Rohwedder, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

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

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 gestiegenen Zinsniveaus, erwarten wir mittelfristig fallende Immobilienpreise. Dies wird sich unserer Ansicht nach nicht wesentlich auf den derzeitigen Businessplan der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG auswirken, da sich dadurch günstigere Gelegenheiten für Neuaquisitionen ergeben. Weitere Informationen siehe Abschnitt »4. Prognosebericht«.

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.

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

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

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

2.2. Verwahrstelle

Als Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB, ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Hamburg, mit Vertrag vom 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 Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegt, wobei sich der vorstehend genannte Wert auf den Gesamtdurchschnitt bezieht. Innerhalb der Beschaffungsphase (Phase der erstmaligen Investition des eingeworbenen Fondsvermögens) werden etwaige Schwankungen in Bezug auf den vorstehend genannten Wert toleriert, sofern zum Ende der Investitionsphase der oben aufgeführte Gesamtdurchschnitt sichergestellt werden kann. Als Basis dessen können empirische Werte von bereits durchgeführten Vermögensanlagen der Verifort Capital Gruppe herangezogen werden oder
- 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 Instandhaltungszustand erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50 % erhöhen würde.

2.4. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2022 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 -2,89 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen.

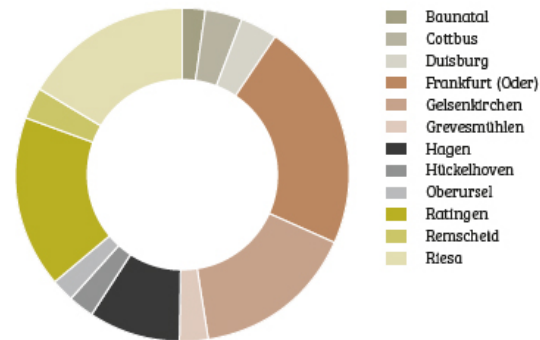
Warnhinweis:

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





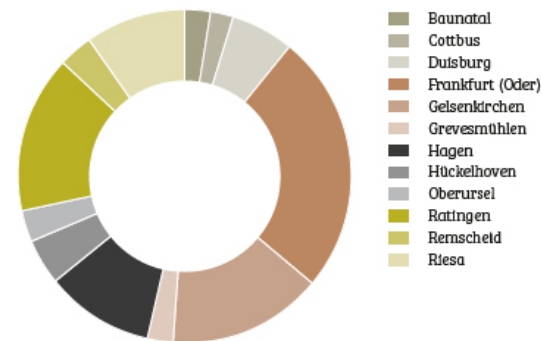
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



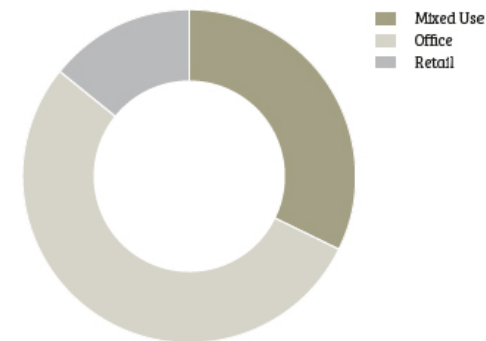
Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.6. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr 2022 erfolgte Nutzen-Lasten-Übergang des »Daniel-Goldbach-Office-Park« in Ratingen für 34.000T€. Die Beurkundung fand bereits im Vorjahr statt. Außerdem wurde ein Objekt in Remscheid für 5.350 T€ erworben. Auch hier fand die Beurkundung bereits im Vorjahr statt. Die Immobilie in Bad Kissingen wurde am 01.05.2022 für 5.200T€ veräußert ebenso wie die Liegenschaft in Hamm zum 01.02.2022 für 4.850 T€.

2.7. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2022 bei 84,2%. Die Nutzungsausfallentgeltquote betrug 5,5%. Zur Ermittlung dieser werden die offenen brutto Forderungen zum Jahresende durch die Netto-Gesamterträge dividiert, ungeachtet der Tatsache in welcher Höhe Forderungen tatsächlich abgeschrieben oder anderweitig wertberichtigt werden.

2.8. Leerstandskommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei 15,8%. 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 Frankfurt (Oder), Duisburg, Hagen und Oberursel entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Auf die übrigen Liegenschaft entfielen reguläre Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen. Die Investitionen belaufen sich aggregiert über alle Objekte auf 1.700 T€ (Vorjahr 2.722T€) dies entspricht 1,15% (Vorjahr 1,54%) des NAV.

2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2022 über Bankguthaben in Höhe von 20.128 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich somit zum Stichtag auf 13,59 %. 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 nach Investitionen in Immobilien im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den Ausschüttungen ableiten.

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital 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 Kalender- quartals Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils drei Monate zum Ende des Kalenderjahres

3.3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betragen 4.570 T€ (Vorjahr 4.639 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2022 entspricht dies 3,09 % (Vorjahr 2,63 %).

3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Immobilien erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2022 beliefen sich auf 20.330 T€ (Vorjahr 15.941 T€). Des Weiteren bestanden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 614 T€ (Vorjahr 262 T€), sowie Zinsen und ähnliche Erträge über 8 T€ (Vorjahr 16 T€).



Der Fonds wies ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres über 3.825 T€ aus, was eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um rund 27.547 T€ darstellt. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass im Jahr 2022 verglichen zu 2021 weniger Immobilien verkauft wurden. Des Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Aufgrund der erstellten Wertgutachten wurden Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 423 T€ (Vorjahr 4.819 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung über 9.920 T€ (Vorjahr 37.786 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2.248 T€ (Vorjahr 2.239 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf -11.745 T€ (Vorjahr -35.207 T€).

Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -7.920 T€ (Vorjahr -3.834T€) und somit eine Ergebnisminderung von 4.086 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 210.260 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben. Die Bilanzsumme lag um 6.463 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Fonds hat im Vergleich zum Vorjahr ein höheres Immobilienvolumen aber auch mehr Fremdkapital aufgenommen, während zwischenzeitlich Anleger durch Kündigungen und Entnahmen das Eigenkapital reduziert haben.

Bewertet zu Verkehrswerten betrug das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 184.789 T€ (Vorjahr 160.338 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 12.654 T€ nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (Vorjahr 24.399 T€).

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 148.083 T€ (Vorjahr 176.399 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 45.646 T€ (Vorjahr 23.638T€) durch Kredite. Es bestanden Rückstellungen über 2.811T€ (Vorjahr 2.643 T€), Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 12.432 T€ (Vorjahr 10.393 T€) aus der Rücknahme von Anteilen, über 947T€ (Vorjahr 3.156T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 341T€ (Vorjahr 495 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 70,43% (Vorjahr: 81,4%).

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Immobilienmarkt in Deutschland war wie die meisten anderen Branchen im Jahr 2022 durch die Auswirkungen der Coronapandemie und des Ausbruchs des Ukrainekrieges 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.

Im Verlaufe des Jahres 2022 gingen die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie weiter zurück. Nach dem Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und dem damit in Verbindung stehenden Energiepreisanstieg kam es jedoch zu einer Reihe von neuen Verwerfungen in der Weltwirtschaft.

In der Immobilienbranche bedeutete das Jahr 2022 eine Zeitenwende. Im Zuge einer drastisch gestiegenen Inflation sah sich die EZB gezwungen, erstmals seit 2011 die Basiszinssätze wieder zu erhöhen. Die in 2022 eingeleiteten Schritte wurden Anfang 2023 fortgeführt. Durch das geänderte Zinsumfeld kam insbesondere der Investmentmarkt im letzten Quartal 2022, aber auch in den ersten Monaten des Jahres 2023 ins Stocken.

Auf Basis der genannten Entwicklungen im Immobilienmarkt haben insbesondere Fondsstrukturen mit Aktivitäten in den Assetklassen Core und Core Plus mit den damit verbundenen hohen Multiplikatoren im An- und Verkauf zu leiden. Für das Geschäftsjahr 2023 ist jedoch insbesondere in den für den Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG interessanten Assetklassen in B- und C-Städten mit einer leichten Belebung der Investmentaktivitäten zu rechnen.

In den einzelnen Marktsegmenten, in denen die durch den Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verwalteten Immobilien vertreten sind, rechnen wir für das laufende Jahr insgesamt mit verschlechterten Marktbedingungen. Die Entwicklungen werden dabei allerdings, je nach Assetklasse, verschieden sein. Während im Bereich Non-Food-Einzelhandel aufgrund der noch anhaltend hohen Inflation und der damit verbundenen Kaufzurückhaltung der Konsumenten mit einem Rückgang der Nachfrage nach Flächen zu rechnen sein wird, gehen wir für den Lebensmittel-Einzelhandel sowie die Assetklasse Büro von keinen nennenswerten Rückgängen aus.

Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft jederzeit in der Lage sein wird auch in 2023 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 entgegen gewirkt werden.



5.1. Adressenausfallrisiken

Geschäftsverbindungen bestanden im Geschäftsjahr bei drei Kreditinstituten, der Kreisparkasse Tübingen, der BW Bank und der Aareal Bank, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen A+ 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. Investitionszielland des Immobilienportfolios ist Deutschland. Hinsichtlich der Sektorenstruktur beträgt der Anteil der Bürogebäude gemessen an der Jahresnettokaltmiete 50 %, der Anteil der Einzelhandelsobjekte erbringt einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 23 % 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 Fremdfinanzierungen mit fester Zinsbindung für insgesamt vier Objekte getätigt. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da keines der Darlehen zeitnah auslaufen wird.

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 31.12.2022 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 20.128 T€. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Fondsgesellschaft zwar zum Jahresende in zwölf verschiedene Objekte investiert. Die genaue Aufteilung ist Absatz 5.2 zu entnehmen. 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 so weit als möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keinen nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner.

5.5. Risiken durch Inflation

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

5.6. Risiken durch Pandemien

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

5.7. Risiko durch Ukraine-Krieg

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

5.8. Maximales Risiko



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

6. Sonstige Angaben

6.1. Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

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

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

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

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

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

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

1. Gesellschaft	keine Änderung
2. Verwahrstelle	keine Änderung
3. Abschlussprüfer	keine Änderung
4. AAB/BAB/Verkaufsprospekt	keine Änderung
5. Anlagestrategie	keine Änderung
6. Anlageziel	keine Änderung
7. Risiken	keine Änderung
8. Auslagerung	keine Änderung
9. Leverage	keine Änderung
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	keine Änderung

6.3. Liquiditätsmanagement



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

Tübingen, 24. Juni 2023

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Ernst Rohwedder, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.



Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 1S9 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 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil



Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 1S9 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 § 1S9 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Köln, 15. September 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ralf Engelshove, Wirtschaftsprüfer

Erik Barndt, Wirtschaftsprüfer

Bilanzzeit



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Verifort Capital 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 2023

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Ernst Rohwedder, Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH