



Jahresabschluss

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG
zum 31. Dezember 2024



Verifort Capital

Bilanz.

Zum 31. Dezember 2024

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2

	31.12.2024 €	31.12.2023 T€
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	153.081.000,00	170.250
2. Anschaffungsnebenkosten	2.192.392,60	3.517
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	7.234.518,53	2.979
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	3.061.934,67	2.677
b) Andere Forderungen	1.792.952,80	4.304
5. Sonstige Vermögensgegenstände	287.093,87	111
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	287.247,72	250
	167.937.140,19	181.412
B. Passiva		
1. Rückstellungen	8.448.980,53	2.884
2. Kredite		
a) Von Kreditinstituten	45.707.126,67	45.679
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.073.126,99	1.149
b) Aus der Rücknahme von Anteilen	49.495.908,11	21.328
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	131.629,45	146
b) Andere	750.995,96	292
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	71.464.715,25	100.814
b) Kapitalrücklage	5.487.178,82	8.088
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	-5.366.964,47	-35
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.255.557,12	111.229
	167.937.140,19	181.412

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investmenttätigkeit	2024 €	2023 T€
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	20.701.810,95	21.292
b) Zinsen und ähnliche Erträge	190.170,71	5
c) Sonstige betriebliche Erträge	1.905.256,72	358
Summe der Erträge	22.797.238,39	21.655
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.507.772,07	721
b) Bewirtschaftungskosten	14.574.552,03	13.091
c) Verwaltungsvergütung	3.940.026,37	3.584
d) Verwahrstellenvergütung	45.988,71	74
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.310,59	24
f) Sonstige Aufwendungen	9.775.164,80	1.799
Summe der Aufwendungen	29.869.814,57	19.293
3. Ordentlicher Nettoertrag	-7.072.576,19	2.362
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne/Verluste	-2.182.980,93	0
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte	-2.182.980,93	0
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.255.557,12	2.362
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung ¹	3.228.498,35	674
b) Aufwendungen aus der Neubewertung ¹	7.231.508,75	11.665
c) Abschreibungen Anschaffungs- nebenkosten	1.329.222,13	1.698
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.332.232,53	-12.689
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-14.587.789,65	-10.326

3

Anhang.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

4

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Betriebsvermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind dem Investmentanlagevermögen zugeordnet. Entsprechend wurden für sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften gem. § 158 i. V. m. § 135 KAGB angewendet.

Die Bilanz der Verifort Capital 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 § 158 i. V. m. § 135 KAGB und den anzuwendenden allgemeinen Regelungen des HGB. Die Gliederung der Bilanz (in Staffelform) und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 158 i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. der KARBV.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Verkehrswertgutachten beinhalten die Vermietungssituation zum 31. Dezember 2024. 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 Forderungen aus der Bewirtschaftung und auf noch ausstehende

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

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

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Sachanlagen beinhalteten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert über 153.081 T€ (Vorjahr 170.250 T€). Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 2.192 T€ (Vorjahr 3.517 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben über 7.235 T€ (Vorjahr 2.979 T€) umfassten täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 3.062 T€ (Vorjahr 2.677 T€). Die anderen Forderungen betrugen 1.793 T€ (Vorjahr 1.627 T€) und resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der ehemaligen KVG sowie den Auslagerungsunternehmen, der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH, auf Grund von zu viel gezahlten Vergütungen im Jahr 2023 (1.490 T€). Die sonstigen Vermögensgegenstände beliefen sich auf 287 T€ (Vorjahr 111 T€). Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen hauptsächlich aus Verkaufsnebenkosten der Liegenschaft in Remscheid.

Im Berichtsjahr lagen aktive Rechnungsabgrenzungsposten über 287 T€ (Vorjahr 250 T€) vor.

6 Rückstellungen bestanden zum Abschlussstichtag in Höhe von 8.449 T€ (Vorjahr 2.884 T€). Die Rückstellungen bestehen hauptsächlich aus rückwirkend angefallener Grunderwerbssteuer. Es bestanden Darlehen von Kreditinstituten über 45.707 T€ (Vorjahr 45.679 T€) die auf die Liegenschaften in Hagen, Riesa, Ratingen und Remscheid entfallen.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 50.569 T€ (Vorjahr 21.620 T€) resultierten im Wesentlichen aus der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 49.496 T€ (Vorjahr 20.180 T€), aus anderen Lieferungen und Leistungen über 1.073 T€ (Vorjahr 1.149 T€) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten von 883 T€ (Vorjahr 292 T€).

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 62.329.372,49 € (Vorjahr 111.229 T€). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Kündigungen von Anlegern sowie auf Anpassungen der Verkehrswertgutachten zurückzuführen

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 22.797 T€ (Vorjahr 21.655 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich zusammen aus Mieterlösen in Höhe von 20.702 T€ (Vorjahr 21.292 T€), sonstigen betrieblichen Erträgen über 1.905 T€ (Vorjahr 358 T€) sowie Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 190 T€ (Vorjahr 5 T€).

Die Gesamtaufwendungen der Gesellschaft betrugen 29.870 T€ (Vorjahr 19.293 T€) und lagen damit 10.577 T€ über dem Vorjahreswert. Die deutliche Erhöhung der Gesamtaufwendungen resultiert vor allem aus rückwirkend ausgelöster Grunderwerbssteuer im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erworbenen Immobilien in Höhe von 6.984 T€ (Vorjahr 0 T€), welche in den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 9.775 T€ enthalten sind (Vorjahr 1.799 T€). Diese Rückstellung dient der Deckung potenzieller Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten, die sich aus Sachverhalten im Geschäftsjahr 2017 ergeben.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres sind weiter geprägt von gestiegenen Bewirtschaftungskosten auf 14.575 T€ (Vorjahr 13.091 T€). Des Weiteren entfallen 3.940 T€ (Vorjahr 3.584 T€) auf Verwaltungskosten und 1.508 T€ (Vorjahr 721 T€) auf Zinsen aus Kreditaufnahmen. Die Verwahrstellenvergütungen schlugen mit 46 T€ (Vorjahr 74 T€) zu Buche und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten mit 26 T€ (Vorjahr 24 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten neben den bereits erwähnten Aufwendungen für Gewerbesteuerrückstellungen, die Haftungsvergütung an Mitunternehmer in Höhe von 452 T€ (Vorjahr 438 T€), Einstellung in die EWB auf Forderungen in Höhe von 329 T€ (Vorjahr 136 T€) sowie Versicherungsschäden über 68 T€ (Vorjahr 249 T€) und Vertriebskosten in Höhe von 513 T€ (Vorjahr 369 T€). Ebenfalls in den sonstigen Aufwendungen findet sich die Verzinsung für die noch nicht zurückgeführten Auseinandersetzungsguthaben per 31. Dezember 2023 in Höhe von 505 T€ (Vorjahr 0 T€).

Der ordentliche Nettoertrag der abgelaufenen Periode belief sich auf -7.073 T€ (Vorjahr 2.362 T€). Aus dem Verkauf der Objekte Cottbus und Grevesmühlen ergaben sich realisierte Veräußerungsverluste in Höhe von 2.183 T€ (Vorjahr 0 T€). Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug somit -9.256 T€ (Vorjahr 2.362 T€).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf -5.332 T€ (Vorjahr -12.689 T€) und beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 3.228 T€ (Vorjahr 674 T€), Aufwendungen aus der Neubewertung über 7.232 T€ (Vorjahr 11.665 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten über 1.329 T€ (Vorjahr 1.698 T€).

Saldiert belief sich das Geschäftsjahresergebnis auf -14.588 T€ (Vorjahr -10.326 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.

8

6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anleger bis einschließlich 31. Dezember 2024 gewinnunabhängige Entnahmen aus dem Eigenkapital i. H. v. bis zu maximal 7,5 % in Anspruch genommen hat. Seit Januar 2024 ist diese gewinnunabhängige Entnahme auf 2 % des Guthabens begrenzt. Der Wert der individuellen Beteiligung kann dem persönlichen Kontoauszug und dessen Erläuterungen entnommen werden.

Geschäfts-jahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Eingezahltes Kapital um bereits ausgezahlte Entnahmen reduziert	Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen
2024	62.329.372,49 €	67.140.154,57 €	93 %
2023	111.229.392,15 €	104.041.696,71 €	107 %
2022	148.082.945,44 €	131.536.941,00 €	113 %

Nachfolgend der Stand aller Beteiligten zum 31. Dezember 2024
der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Eingezahltes Gesamtkapital	Ausgezahlte Entnahmen zum 31.12.2024
109.744.576,61 €	42.604.422,04 €

7. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV
I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	10
VKW Stand 31.12.2024	153.081.000 €
Summe Grundstückgröße	227.744 m²
Summe Mietfläche	169.421 m²
Leerstandsquote	16,7 %
Durchschn. WALT² in Jahren	3,22
Fremdfinanzierungsquote	29,8 %

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 2024

10

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/ Umbaujahr	JNKM 31.12.2024 in €	WALT	Vermietungsfläche in m ²	Grundstück in m ²	Leerstandsquote ³ in %	Nutzungsausfall- entgeltquote ⁴ in %	Historischer Kaufpreis in €	Historische Anschaffungs- nebenkosten (ANK) in €	Historische ANK nach KAGB in % des Kaufpreises	Fremdfinanzierungsquote in %
Baunatal	Mixed Use	1993	314.992	2,20	4.461	2.631	7,8	29,0	4.074.000	401.853	9,9	0,0
Cottbus	Retail	1999/ 2017	–	–	–	–	–	–	5.330.000	549.038	10,3	–
Duisburg	Office	1955	629.637	1,60	11.738	16.542	33,5	7,9	6.350.000	651.242	10,3	0,0
Frankfurt/Oder	Mixed Use	1976	3.049.473	3,60	44.781	13.640	27,1	4,9	20.221.000	1.975.679	9,8	0,0
Gelsenkirchen	Office	1983	2.359.985	2,10	26.779	118.139	-0,9	11,3	22.668.964	2.216.497	9,8	0,0
Grevesmühlen	Retail	1995	–	–	–	–	–	–	4.875.000	425.017	8,7	–
Hagen	Office	1965- 2000	1.415.404	4,50	17.681	33.300	2,5	32,3	13.995.000	1.379.566	9,9	48,4
Hückelhoven	Mixed Use	1987	77.632	13,00	8.287	6.326	84,6	26,5	3.300.000	325.719	9,9	0,0
Oberursel	Office	1992	216.663	0,40	5.655	4.253	65,4	8,4	6.110.000	753.465	12,3	0,0
Ratingen	Office	1992	2.079.698	4,30	26.919	17.552	31,1	23,7	34.000.000	3.326.641	9,8	61,3
Remscheid	Office	1993	583.763	2,39	6.242	1.845	-18,0	1,7	5.350.000	549.645	10,3	54,3
Riesa	Retail	1999	1.984.262	2,80	16.878	13.517	15,2	3,4	27.800.000	1.828.895	6,6	62,5
			12.711.509	3,22	169.421	227.744	16,7	12,8	154.073.964	14.383.256	9,3	29,8

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

Kaufdatum Urkunde	Zugänge ANK in €	Zeitwertänderungen ⁵ in €	Abschreibungen ANK in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2023 in €	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2024 in €	Restnutzungsdauer in Jahren	Geplante Entwicklungs- maßnahmen während der geplanten Haltedauer in €	Erläuterung	ANK nach KAGB 31.12.2024 in €	Restabschreibungsdauer in Monaten
20.04.2018	949	-1.757.832	949	4.830.000	–	2.751.000	35	189.000	A, B	0	0
29.08.2018	–	349.560	0	4.670.000	–	–	–	–	–	0	0
28.10.2015	–	-1.540.000	0	8.030.000	–	6.490.000	30	452.742	B, C	0	0
29.07.2015	–	400.000	0	37.900.000	–	38.300.000	30	1.070.000	B	0	0
20.12.2017	3.295	683.425	3.295	18.450.000	–	18.000.000	30	63.000	B	0	0
18.12.2014	–	1.795.514	0	3.600.000	–	–	–	–	–	0	0
31.07.2019	–	-780.000	183.942	16.560.000	–	15.780.000	35	709.800	B, C	0	0
30.08.2018	–	-140.000	0	4.030.000	–	3.890.000	27	2.290.000	B, C	0	0
06.09.2017	–	-147.463	0	6.000.000	–	5.770.000	34	374.155	A, B	0	0
23.12.2021	–	-2.371.728	365.779	34.100.000	–	31.000.000	34	916.000	A, B	457.224	27
10.12.2021	–	-480.000	665.328	5.980.000	–	5.500.000	30	–	–	1.496.989	26
17.12.2020	–	-14.486	109.929	26.100.000	–	25.600.000	30	712.631	B, C	238.180	15
	4.244	-4.003.010	1.329.222	170.250.000	0	153.081.000		6.777.328		2.192.393	

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 2024

12

Verkauf: 2 Objekte

Objekt	Nutzungsart	N+L-Übergang Ankauf	Historischer Kaufpreis in €	N+L-Übergang Verkauf	Notarieller Verkaufspreis in €	Vermietungsfläche in m ²
Cottbus	Retail	24.10.2018	5.330.000	01.10.2024	4.890.000	4.060
Grevesmühlen	Retail	01.04.2015	4.875.000	01.02.2024	3.600.000	4.214

Im Berichtszeitraum 2024 wurden keine Objekte gekauft.

Mehrere Objekte des Fonds wurden mit Fremdkapital finanziert. Dies betraf unter Anderem 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€ (Vorjahr 16.000 T€). Für die Immobilie in Ratingen belief sich das Darlehen zum Bilanzstichtag auf 19.000 T€ (Vorjahr 19.000 T€) und für die Immobilie in Remscheid betrug dieses 2.986 T€ (Vorjahr 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 anhand eines Verfahrens, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist, vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Zum Bilanzstichtag waren zehn Objekte im Bestand.

Die Verkehrswerte der Bestandsobjekte sind gegenüber dem Vorjahr um -8.899 T€ (-5,49 %) gesunken.

II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den bereits beschriebenen Immobilienbeständen verfügte die Gesellschaft über täglich abrufbare Bankguthaben in Höhe von 7.235 T€ (Vorjahr 2.979 T€), Forderungen in Höhe von 4.855 T€ (Vorjahr 4.304 T€) und sonstige Vermögensgegenstände über 287 T€ (Vorjahr 111 T€). Im Berichtsjahr lag eine aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 287 T€ vor (Vorjahr 250 T€).

14**8. Angaben der Käufe und Verkäufe**

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang des Objekts in Grevesmühlen, dessen Verkauf bereits im Dezember 2023 notariert wurde. Ferner wurde im Geschäftsjahr der Verkauf der Objekte in Remscheid und Cottbus notariert. Der Nutzen- und Lastenübergang für Cottbus erfolgte am 1. Oktober 2024.

9. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.255.557,12 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-9.255.557,12 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

10. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	111.229.392,15 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen ⁶	-2.244.931,31 €
3. Mittelzufluss netto	-32.067.298,71 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-32.067.298,71 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-9.255.557,12 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.332.232,53 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	62.329.372,48 €

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 2024 insgesamt 2.171 Anleger mit insgesamt 1.097.445 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €. Der Wert pro Anteil unter Berücksichtigung bereits ausgezahlter Entnahmen beträgt 93 %.

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote betrug 5,28 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Anlegerbeirats-, Geschäftsführungs- und Treuhandvergütungen sowie nicht der Bewirtschaftung der Objekte zurechenbare Rechts- und Beratungskosten einbezogen.

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 den von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

13. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV

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

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV«

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

Siehe Lagebericht Abschnitt »6. Sonstige Angaben nach § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) aa) KARBV«

16

14. Angaben gemäß § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB

Vermögensgegenstände mit besonderen Regelungen

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer zu liquidieren sind und für die besondere Regelungen gelten, beläuft sich auf 0%.

Liquiditätsmanagement

Aus dem Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben sich geringfügige Abweichungen zu den Regelungen des Liquiditätsmanagements.

Die im Berichtsjahr zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird. Hierfür wird auf Daten der Abteilung Buchhaltung/Controlling des Auslagerungsunternehmens, die Verifort Capital Group GmbH, zurückgegriffen.

Grundsätzlich sollten die monatlichen Erträge ausreichen, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind 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. Zur Überwachung der Liquidität wurden Schwellenwerte festgelegt, welche regelmäßig überwacht werden. Bei Unterschreiten der Schwellenwerte erfolgt eine Warnung. Hieraus werden die sich ergebenden Risiken beurteilt.

Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben wurde im Berichtsjahr 2024 gemäß Gesellschaftsvertrag ausgesetzt, da die Freisetzung entsprechender Liquidität aus Verkäufen noch aussteht.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurden die regulatorischen Aufgaben auf die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden HAM) übertragen. Die zwischen Verifort Capital und der ADREALIS Service KVG geschlossen Auslagerungsverträge wurden zum 1. Januar 2024 von der HAM übernommen.

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die HAM über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Dieser beginnt mit der Identifikation und Erfassung der Risiken. In einem zweiten Schritt werden die Risiken bewertet und analysiert. Die dritte Phase widmet sich der Steuerung der als relevant eingestuften Risiken, die vierte der Kontrolle der Effizienz und Effektivität der Steuerungsmaßnahmen. Im fünften Schritt erfolgt ein stetiger Vergleich mit den Anlagebedingungen. Ergänzt wird der Risikomanagementprozess durch eine adäquate und IT-gestützte Risikodokumentation.

Das System der KVG für das Risikomanagement erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

Mit Hilfe von transparenten Systemen und Prozessen gewährleistet das Risikomanagementsystem das frühzeitige Erkennen und Einschätzen von Risiken, um geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen oder auch Chancen zu nutzen. Im Rahmen des Frühwarnsystems werden regelmäßig Risikoindikatoren erhoben und zu Risiken aggregiert. Soweit ein Indikator die festgelegten Schwellenwerte überschreitet, wird ein Frühwarnimpuls ausgelöst, der eine Ursachenanalyse und Maßnahmen zur Risikobewältigung nach sich zieht. Es erfolgt eine jeweils angemessene Risiko-limitierung.

Veränderungen von Risiken werden im Rahmen von regelmäßigen Risikoinventuren durch die Risikoverant-

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

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

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

Angaben zum Leverage

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	258 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	300 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	258 %

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 2024 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 45.625 T€ aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 73,2 %.

18

15. Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

16. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag gab es folgende wesentliche berichtspflichtige Ereignisse: Der Nutzen-Lasten-Übergang des Objekts Remscheid erfolgte am 1. April 2025. Zudem hat die finanzierende Bank die Finanzierung für das Objekt in Hagen nicht verlängert und den Kredit fällig gestellt. Eine vollständige Refinanzierung mit einem anderen Kreditinstitut stand zum Berichtszeitpunkt noch aus, wird aber kurzfristig erwartet.

Tübingen, 27. Juni 2025

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Lagebericht.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

20

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft investiert in Immobilien, Anteile an Immobilienobjektgesellschaften sowie Bankguthaben. Die Immobilieninvestitionen erfolgen dabei unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften im Wege des Asset- oder Share Deals. Gemäß den Anlagebedingungen werden mindestens 55 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt. Bis zu 20 % des Wertes des AIF, mindestens jedoch 5 %, werden in Bankguthaben gehalten.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Tätigkeitsbericht der KVG

Zur KVG der Fondsgesellschaft (im Folgenden auch AIF) wurde mit Vertrag vom 15. Januar 2024 mit Wirkung zum 1. Januar 2024 die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, geschäftsansässig Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg, bestellt. Bis einschließlich zum 14. August 2023 war die ADREALIS Service KapitalverwaltungsgmbH, München, mit der Verwaltung des AIF beauftragt. Zum 15. August 2023 hat die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, die Verwaltung des AIF vorübergehend übernommen. Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Vermögens des AIF. In diesem Zusammenhang erbringt die KVG für den AIF die kollektive Vermögensverwaltung i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB, d. h. insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Des Weiteren erbringt die KVG Verwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 2 der Richtlinie 2011/61/EU, insbesondere die Buchhaltung für den AIF und die Rechnungslegung, Anlegerverwaltung, Bewertung, Compliance und Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung gibt die KVG für Rechnung des AIFs die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIFs frei. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag des AIF. Die Geschäftsführung des Fonds wird durch die alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Verifort Capital Management GmbH wahrgenommen. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB und dem Artikel 46 bis Artikel 49 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013, die Anteilsbewertung auf Basis einer externen Bewertung der Vermögensgegenstände sowie das laufende Fonds- und Asset-Management. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem im Sinne des § 29 KAGB unter Beachtung der Anforderungen der Artikel 38 bis 45 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die KVG ist verpflichtet, bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln.

Die KVG ist zur laufenden Berichterstattung gegenüber dem AIF verpflichtet. Sie stellt den Anlegern des AIFs spätestens sechs Monate nach Ende eines jeden Geschäftsjahres auf Verlangen den geprüften und testierten Jahresbericht zur Verfügung und informiert die Anleger unverzüglich über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung auf der Grundlage von Dienstleistungsverträgen ausgelagert. Aufgaben aus dem Bereich Anlegerverwaltung, Property Management, Due Diligence bei Transaktionen und der (Fonds-)Buchhaltung wurden auf die Verifort Capital Group GmbH, Tübingen, sowie Aufgaben aus dem Bereich des Asset-Managements auf die Verifort Capital Asset Management GmbH, Tübingen, ausgelagert.

Darüber hinaus hat die KVG Dienstleister im Rahmen von Beratungsverträgen beauftragt.

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

Im Jahr 2024 beliefen sich die Aufwendungen für die Vergütung der KVG für ihre laufenden Verwaltungstätigkeiten sowie für verauslagte Kosten auf insgesamt 3.934 T€. Davon entfielen 3.821 T€ auf die ausgelagerten Tätigkeiten der Verifort Capital Group GmbH sowie der Verifort Capital Asset Management GmbH.

Die Vergütung ist anteilig monatlich nachträglich fällig. Kosten und Auslagen, die der KVG für die Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Vertrag durch Auslagerungsunternehmen und die Beauftragung Dritter entstehen, trägt die Gesellschaft.

2.2. Verwahrstelle

Als Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB, ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Hamburg, mit Vertrag vom 21. August 2014 bestellt worden. Die Verwahrstelle übernimmt dabei insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung der Zahlungsströme des AIF sowie die Verwendung der Erträge, die Sicherstellung der Einhaltung der Anlagebedingungen und die Erteilung der Zustimmung bei zustimmungspflichtigen Geschäften.

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

2.3. Anlageziele und -politik des Fonds

Die Verifort Capital 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. Anschaffungsnebenkosten (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 Instandhaltungstau erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50 % erhöhen würde.

2.4. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2024 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 -13,16 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen. Bezüglich der Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile verweisen wir auf den Anhang unter Abschnitt »11. Eckdaten des Fonds«.

Warnhinweis:

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

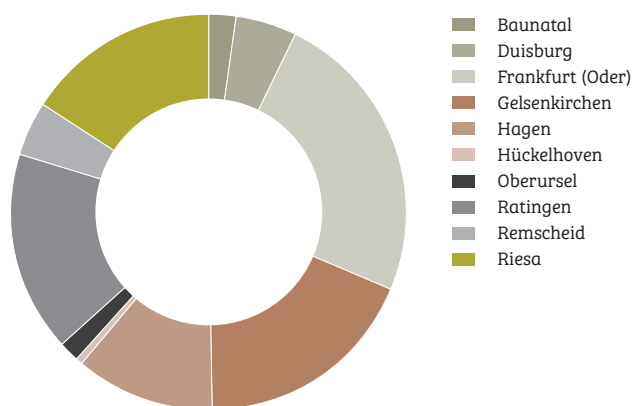
2.5. Portfoliostruktur

Verteilung des Immobilienvolumens:

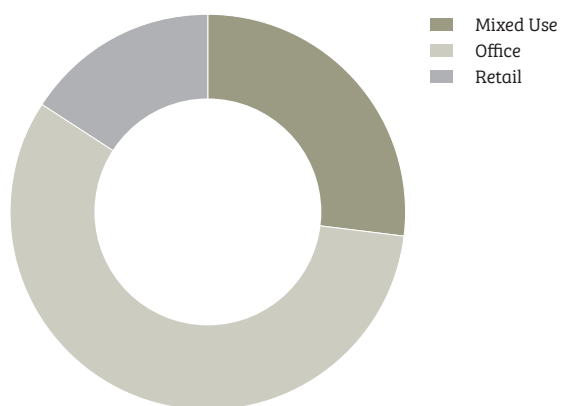
24



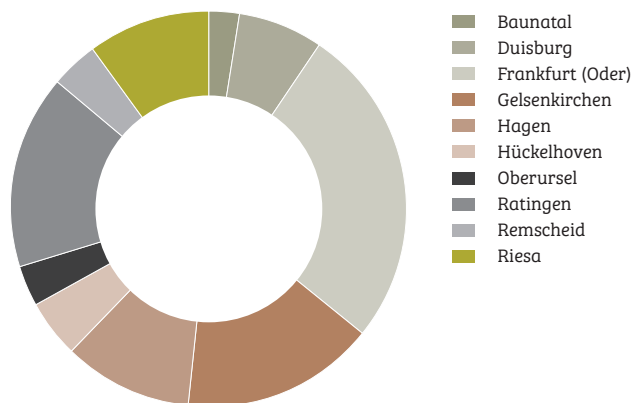
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



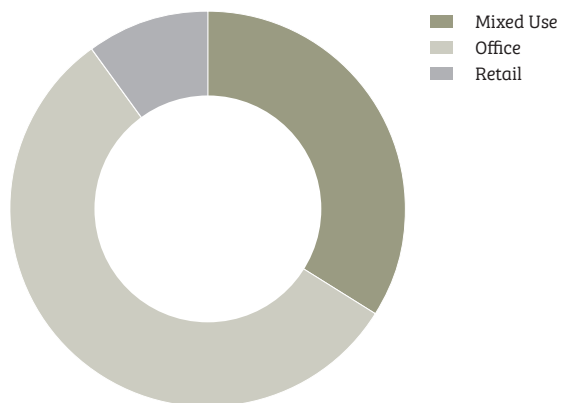
Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.6. Objektabgänge und -zugänge

Der Nutzen-Lasten-Übergang für die Immobilie in Cottbus ist zum 1. Oktober 2024 erfolgt, der für die Liegenschaft in Grevesmühlen zum 1. Februar 2024. Der Verkauf des Objekts in Remscheid wurde am 12. Dezember 2024 beurkundet.

2.7. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2024 bei 83,3 %. Die Nutzungsausfall-entgeltquote betrug 12,8 %. 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. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds lag bei 16,7 %. Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis aus tatsächlich vertraglich vereinbarter Miete im Verhältnis zu der potenziell im Objekt gemäß Verkehrswertgutachten erzielbaren Miete.

2.9. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum betrugen die nicht umlagefähigen Kosten für die regulären Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen 1.943 T€ (Vorjahr 1.585 T€). Die Investitionen beliefen sich dabei auf 2.154 T€ (Vorjahr 2.120 T€). Die Kosten entsprechen insgesamt 6,57 % (Vorjahr 3,33 %) des NAV.

2.10. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2024

über Liquiditätsanlagen in Höhe von 7.235 T€. Das entspricht 11,61 % der NAV. 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 § 7 S. 1 Nr. 9 lit. c) bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB« zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht**3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds****Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

Mit Wirkung zum Januar 2024 wurden die gewinnunabhängigen Entnahmen gemäß Gesellschaftsvertrag auf 2,0 % angepasst. Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben für das Geschäftsjahr 2023 konnte aufgrund der allgemeinen Marktlage und zur Sicherung der Liquidität bislang nicht realisiert werden. Ebenso wird die Gesellschaft die

vorgesehenen Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben für das Geschäftsjahr 2024 gemäß § 29 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen.

27

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 wurde die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg bestellt. Die Aufgabe der Verwahrstelle gemäß §§ 80 ff. KAGB für den geschlossenen AIF nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr.

Sowohl die HAM als auch die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag KVG	unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft: sechs Monate zum Ende des Kalenderjahres, erstmals ab dem 1. Januar 2027	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 betrugen 3.940 T€ (Vorjahr 3.584 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2024 entspricht dies 6,32 % (Vorjahr 3,22 %).

3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Immobilie erworben. Die Erträge aus Sachwerten beliefen sich auf 20.702 T€ (Vorjahr 21.292 T€). Des Weiteren bestanden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1.905 T€ (Vorjahr 358 T€), sowie Zinsen und ähnliche Erträge über 190 T€ (Vorjahr 5 T€).

Der Fonds wies ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres über -9.256 T€ (Vorjahr 2.362 T€) aus, was eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um 11.618 T€ darstellt. Während es zu einem leichten Anstieg der Erträge im Vergleich zum Vorjahr kam, sind die Aufwendungen im Vergleich hierzu überproportional gestiegen. Die deutliche Erhöhung der Gesamtaufwendungen resultiert vor allem aus der

Bildung einer Rückstellung von 6.984 T€ (Vorjahr 0 T€) in den sonstigen Aufwendungen. Diese Rückstellung dient der Deckung potenzieller Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten, die sich aus dem Geschäftsjahr 2017 ergeben. Daneben tragen die realisierten Verluste aus der Veräußerung in Höhe von 2.183 T€ (Vorjahr 0 T€) zur Verschlechterung des realisierten Ergebnisses bei.

Bezüglich der Zeitwertänderungen wurden auf Basis der zum Jahresende erstellten Wertgutachten und Austritte von Anlegern Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 3.228 T€ (Vorjahr 674 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung über 7.232 T€ (Vorjahr 11.665 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.329 T€ (Vorjahr 1.698 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich somit auf -5.332 T€ (Vorjahr -12.689 T€).

Insgesamt ergab sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von -14.588 T€ (Vorjahr -10.326 T€).

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug 167.937 T€ (Vorjahr 181.412 T€) und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben und Forderungen. Die Bilanzsumme lag um 13.475 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist insbesondere auf die Abwertung der Bestandsimmobilien sowie auf das negative Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen.

Bewertet zu Verkehrswerten betrug das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 155.273 T€ (Vorjahr 173.767 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von -5.367 T€ nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (Vorjahr -35 T€).

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgte in Höhe von 62.329 T€ (Vorjahr 111.229 T€) durch Eigenkapital und über 45.625 T€ (Vorjahr 45.679 T€) durch Kredite. Daneben bestanden Rückstellungen über 8.449 T€ (Vorjahr 2.884 T€), sowie Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 49.496 T€ (Vorjahr 20.180 T€) aus der Rücknahme von Anteilen, über 1.073 T€ (Vorjahr 1.149 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 883 T€ (Vorjahr 292 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft betrug damit 37,11% (Vorjahr 61,31%).

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die wirtschaftliche Lage Deutschlands blieb im Geschäftsjahr 2024 angespannt, was sich in einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2% zeigte. Die Inflation näherte sich zwar dem EZB-Ziel von 2%, blieb aber ein präsent Thema, da die Verbraucherpreise gegen Jahresende wieder stiegen. Diese wirtschaftliche Schwäche führte zu einer nur leicht erhöhten Arbeitslosenquote.

Der deutsche Immobilienmarkt war 2024 gespalten. Während die Bauaktivität unter hohen Kosten und Zinsen litt, standen Gewerbeimmobilien vor erheblichen Herausforderungen. Hohe Inflation und geopolitische Unsicherheiten belasteten den privaten Konsum, was zu Mietrückgängen in vielen Innenstadtlagen im Einzelhandel führte. Der Büroimmobilienmarkt war durch einen durch New Work und Homeoffice verringerten Flächenbedarf und steigende Leerstandsquoten geprägt. Dennoch blieben moderne, zentral gelegene Büroflächen weiterhin gefragt. Im Gegensatz dazu zeigten sich Logistikimmobilien und bestimmte Einzelhandelsobjekte als widerstandsfähiger. Gegen Ende des Jahres erholte sich das Transaktionsvolumen im Immobiliensektor zwar, der Markt blieb jedoch von unsicheren Zinsaussichten und strukturellen Veränderungen beeinflusst. Das gestiegene Transaktionsvolumen übersetzte sich in denen im Fonds gelegenen Objekte aber nicht in steigenden Bewertungen. Diese sind weiterhin vom reduzierten Interesse traditioneller institutioneller Investoren geprägt und weiterhin rückläufig.

4. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 bleibt das Marktumfeld herausfordernd. Anhaltende geopolitische Spannungen und ein unsicheres Zinsumfeld mit strukturell höheren Finanzierungskosten belasten die allgemeine Wirtschaftslage. Dies wirkt sich auch auf die Mieterbonität und die Nachfrage in den relevanten Gewerbeimmobiliensegmenten aus.

Der strategische Fokus der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird sich im Geschäftsjahr 2025 auf die Stabilisierung und das aktive Management des Bestandsportfolios konzentrieren. Gleichwohl werden Objektverkäufe opportunistisch geprüft, um von möglichen Marktchancen zu profitieren und die Liquidität des Fonds weiter zu stärken.

Im Einzelhandelssektor wird das Hauptaugenmerk auf der Sicherung der Mieterträge angesichts der anhaltenden Konsumzurückhaltung liegen. Aktives Asset-Management wird entscheidend sein, um Leerstände zu minimieren und die Attraktivität der Standorte für die bestehenden Mieter zu erhalten.

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

Die Geschäftsführung erwartet, dass die Erträge aus den laufenden Mieteinnahmen die Basis für die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft bilden werden. Der Fokus liegt auf der Optimierung der Bewirtschaftungskosten, um die Ertragslage des Fonds zu sichern. Unverändert gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2025 ihre operativen Zahlungs-

verpflichtungen jederzeit erfüllen wird. Gleichzeitig streben wir an, die Auszahlung der noch ausstehenden Auseinandersetzungsguthaben schnellstmöglich vorzunehmen, sobald die dafür erforderliche Liquidität generiert wurde. Des Weiteren erwarten wir einen erfolgreichen Abschluss der Refinanzierung des Objekts Hagen.

5. Risikobericht

Als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft seit dem 1. Januar 2024 verfügt die HAM zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden.

5.1. Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko stellt bei Value-Add-Strategien eine zentrale Herausforderung dar. Der Fonds investiert in Immobilien, die durch Sanierung, Umnutzung oder andere wertsteigernde Maßnahmen optimiert werden sollen. Diese Maßnahmen erfordern finanzielle Mittel, während die Erträge aus den Immobilien häufig erst nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen fließen. Dadurch entsteht ein temporäres Ungleichgewicht zwischen Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen, das zu Liquiditätsengpässen führen kann.

Der Fonds muss sicherstellen, dass er während der Entwicklungsphase ausreichend liquide Mittel vorhält, um unerwartete Kosten oder Projektverzögerungen abfedern zu können. Das Missverhältnis zwischen Kapitalbindung und Einnahmeerzielung erhöht das Risiko, dass der Fonds seinen Verpflichtungen, wie z.B. der Bedienung von Fremdkapital oder der Deckung laufender Betriebskosten, nicht fristgerecht nachkommen kann. Wichtige Kennzahlen sind die Capex gegenüber den Kontoständen.

Kündigung durch Anleger:

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

Auswirkungen auf die Liquidität:

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

5.2. Vermarktungsrisiko

Das Vermarktungsrisiko bezieht sich auf die Gefahr, dass der Fonds Schwierigkeiten hat, die entwickelten oder revitalisierten Immobilien erfolgreich zu

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

5.3. Grunderwerbsteuerrisiko

Nach den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes entsteht die Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer nicht nur bei der Übertragung von Grundstücken sondern auch dann, wenn innerhalb einer Gesellschaft, die Grundbesitz hält, ein Gesellschafterwechsel von mindestens 95 % in einem Zeitrahmen von 5 Jahren erfolgt. Äquivalent behandelt wird dabei auch die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen an einer (Fonds-)Gesellschaft. Derzeit rechtlich umstritten ist, ob auch die Aufnahme von neuen Treuhandkommanditisten zu einer mittel- oder unmittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes führt (Verfahren anhängig beim BFH, Az.: II R 18/14). Sollte es daher innerhalb des genannten Zeitraums zu einem entsprechend hohen Anteil von Gesellschafterwechseln kommen, hätte die Fondsgesellschaft, ohne dass sie selbst Grundstücke überträgt bzw. erwirbt und ohne dass dies daher kalkuliert ist, Grunderwerbsteuer zu zahlen, was das Ergebnis der Gesellschaft und damit des Anlegers entsprechend negativ belasten würde.

5.4. Fremdfinanzierungsrisiko

Das Fremdfinanzierungsrisiko bezieht sich auf die Unsicherheiten, die mit der Beschaffung und Rückzahlung von Fremdkapital verbunden sind. Diese Risiken können sich sowohl auf die Liquidität des

Fonds als auch auf seine langfristige Rentabilität auswirken.

Der Fonds ist ggf. auf Fremdkapital angewiesen, um Immobilien zu erwerben und die notwendigen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu finanzieren. Oft sind diese Kredite variabel verzinst, so dass eine Erhöhung des Zinsniveaus zu unerwartet hohen Finanzierungskosten führen kann. Auch bei Festzinsdarlehen besteht das Risiko, dass die Zinsen bei einer Anschlussfinanzierung deutlich höher ausfallen als im ursprünglichen Finanzierungsplan vorgesehen.

Steigende Zinskosten können die Rendite des Fonds schmälern, da ein größerer Anteil der Einnahmen zur Bedienung von Fremdkapital aufgewendet werden muss.

Das Refinanzierungsrisiko bezieht sich auf die Gefahr, dass der Fonds bei Fälligkeit bestehender Kredite Schwierigkeiten hat, eine Anschlussfinanzierung zu vergleichbaren bzw. günstigeren Konditionen zu erhalten. Dies kann problematisch werden, wenn der Immobilienmarkt in einer Abschwungphase ist oder wenn sich die Bonität des Fonds aufgrund von Projektrisiken oder geringeren Einnahmen als geplant verschlechtert.

Sollte der Fonds gezwungen sein, zu ungünstigeren Konditionen zu refinanzieren oder sogar Schwierigkeiten haben, überhaupt eine Refinanzierung zu finden, könnte dies zu Liquiditätsengpässen führen. Im schlimmsten Fall könnte dies den Fonds dazu zwingen, Immobilien oder andere Vermögenswerte zu veräußern, um die Kreditverpflichtungen zu erfüllen.

5.5. Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko

Das Risiko durch Instandhaltung und Revitalisierungsmaßnahmen spielt eine zentrale Rolle. Hier

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

Im Rahmen dieses Fonds besteht die Gefahr, dass der tatsächliche Zustand der erworbenen Immobilien schlechter ist als erwartet und somit größere Reparaturen notwendig werden. Dies kann den Investitionsplan erheblich belasten und zu Verzögerungen bei der Wertschöpfung führen.

Revitalisierungsmaßnahmen sind ein Kernbestandteil der Fondsstrategie, da diese darauf abzielt, den Wert von Immobilien durch Sanierung, Modernisierung oder Umnutzung zu steigern. Dabei können jedoch erhebliche Risiken auftreten, insbesondere wenn die geplanten Maßnahmen komplex sind oder unerwartete technische Probleme aufdecken.

Ein häufiges Risiko besteht darin, dass die Revitalisierungsmaßnahmen teurer werden als ursprünglich kalkuliert. Dies kann auf unerwartete bauliche Mängel, gestiegene Material- und Arbeitskosten oder geänderte behördliche Auflagen zurückzuführen sein. Solche Kostensteigerungen können die Rentabilität des Fonds schmälern und zu Liquiditätsproblemen führen.

Zudem besteht das Risiko von Bauverzögerungen, die durch Genehmigungsprozesse, Lieferengpässe

oder mangelnde Verfügbarkeit von Fachkräften verursacht werden können. Verzögerungen bei Revitalisierungsmaßnahmen haben direkte Auswirkungen auf den Zeitplan des Fonds, da sie die Vermietung oder den Verkauf der Immobilie hinauszögern.

5.6. Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass die Immobilien zu den geplanten Mietpreisen und innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht vollständig vermietet werden können. Dies kann Auswirkungen auf die Ertragslage und Liquidität des Fonds haben.

Ein wesentliches Element des Vermietungsrisikos ist das Leerstandsrisiko. Wenn es dem Fonds nicht gelingt, die Immobilien zeitnah zu vermieten, entstehen finanzielle Verluste durch entgangene Mieteinnahmen. Da die Value-Add-Strategie oft den Umbau oder die Sanierung von Immobilien umfasst, kann es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung der Maßnahmen kommen, was wiederum den Vermietungsprozess verzögert. In dieser Phase trägt der Fonds weiterhin die Betriebskosten, ohne Einnahmen aus Mieten zu generieren.

Zudem können wirtschaftliche oder standortbezogene Faktoren dazu führen, dass die Nachfrage nach Mietobjekten geringer ausfällt als erwartet.

Das Mietpreisrisiko besteht darin, dass die erzielten Mietpreise hinter den ursprünglich kalkulierten Werten zurückbleiben. Dies kann durch viele Faktoren verursacht werden, wie beispielsweise eine unerwartet schwache Nachfrage, eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder einen hohen Wettbewerb durch ähnliche Immobilien in der Umgebung. Wenn der Fonds gezwungen ist, die Mietpreise zu senken, um Mieter anzuziehen, sinken die Erträge, was die Rentabilität

und die Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen kann.

Neben dem Risiko des Leerstands und der Mietpreishöhe spielt auch die Bonität der Mieter eine wichtige Rolle. Sollte es zu Zahlungsausfällen kommen, muss der Fonds auf alternative Einnahmequellen zurückgreifen, um laufende Kosten und Verpflichtungen zu decken.

Ein hohes Mieterausfallrisiko führt nicht nur zu unmittelbaren finanziellen Verlusten, sondern kann auch zusätzliche Kosten verursachen, z. B. durch rechtliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Mieterforderungen oder durch erneute Vermarktung der Flächen.

5.7. Bonitätsrisiko der Vertragspartner

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der KVG und der Fondsgesellschaft wegen Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht in voller Höhe und/oder nicht zeitgerecht nachkommen und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des AIF bzw. die Beteiligung des Anlegers ergeben.

5.8. Maximales Risiko

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter Vergütungen in Höhe von insgesamt 550.259 € gezahlt. Diese Gesamtvergütung setzt sich aus einem fixen Anteil von 88,55 % und einem variablen Anteil von 11,45 % zusammen. Durchschnittlich wurden 8,25 Mitarbeiter, davon vier Geschäftsführer, beschäftigt.

Durchschnittlich waren 6,25 Mitarbeiter, davon zwei Geschäftsführer, im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung mit Tätigkeiten im Hinblick auf den AIF betraut und hatten damit wesentliche Auswirkungen auf dessen Risikoprofil. Die an die beteiligten Mitarbeiter gezahlten Vergütungen lagen bei insgesamt 525.259 €, wovon auf die Geschäftsführungsmitglieder 267.439 € und auf die übrigen beteiligten Mitarbeiter 257.820 € entfielen.

Diese angegebenen Beträge sind keine Kosten, die der Fonds zu tragen hat. Es gab keine wesentlichen Änderungen des Vergütungssystems im Berichtszeitraum.

6.2. Angaben zu wesentlichen Änderungen im Berichtsjahr gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB**35**

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	Seit 01.01.2024 Übernahme der Verwaltung durch die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH

6.3. Liquiditätsmanagement

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

Tübingen, 27. Juni 2025

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. HuberGeschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas BeckmannGeschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

BESTÄTIGUNGSVERMERK 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, Tübingen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit

diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen

Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammen-

38

wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden

Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die

Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

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

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

des International Standard on 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Köln, 30. Juni 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thomas Varain

Wirtschaftsprüfer



Erik Barndt

Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid**41**

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, 27. Juni 2025

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank M. Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Andreas Beckmann

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

