Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (vormals: fairvesta Mercatus XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG)

Tübingen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Jahresbericht der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2018

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Bilanz.

Zum 31. Dezember 2018

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

A. Aktiva

		31.12.2018 €		31.12.2017 T€
Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
I. Sachanlagen		212.032.964,20		166.456
2. Anschaffungsnebenkosten		7.844.833,00		6.631
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		23.666.220,63		58.822
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	51.624,31		95	
b) Andere Forderungen	325.653,70	377.278,01	0	95
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.088.335,47		1.141
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		113.968,28		131

		31.12.2018 €		31.12.2017 T€
		245.123.599,59		233.277
B. Passiva				
1. Rückstellungen		668.465,30		1.001
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.407.359,97		1.906	
b) aus der Rücknahme von Anteilen	2.228.857,02	3.636.215,99	0	1.906
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		1	
b) Andere	291.064,54	291.064,54	195	196
4. Passive Rechnungsabgrenzung		26.472,30		29
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	161.159.798,57		157.147	
b) Kapitalrücklage	11.588.605,22		11.591	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	60.209.405,86		49.322	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.543.571,81	240.501.381,46	12.085	230.145
		245.123.599,59		233.277

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

		2018 €		2017 T€
Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	17.107.849,67		17.360	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	169.683,49		167	
c) Sonstige betriebliche Erträge	1.382.685,20		1.218	

		2018		2017
		€		T€
Summe der Erträge		18.660.218,36		18.745
2. Aufwendungen				
a) Bewirtschaftungskosten	7.890.105,28		9.740	
b) Verwaltungsvergütung	5.935.063,42		6.441	
c) Verwahrstellenvergütung	88.347,09		91	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.775,00		14	
e) Sonstige Aufwendungen	1.873.955,76		2.782	
Summe der Aufwendungen		15.801.246,55		19.067
3. Ordentlicher Nettoertrag		2.858.971,81		-322
4. Veräußerungsgeschäfte				
a) realisierte Gewinne	4.684.600,00		12.407	
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte		4.684.600,00		12.407
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		7.543.571,81		12.085
5. Zeitwertänderung				
a) Erträge aus der Neubewertung [1]	17.534.241,37		4.366	
b) Aufwendungen aus der Neubewertung [1]	-3.552.961,38		-24.625	
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	3.094.144,60		5.287	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		10.887.135,39		-25.546
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		18.430.707,20		-13.461

[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 2018 bis zum 31. Dezember 2018

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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Investmentvermögen 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 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 31.12.2018. 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). Diese wurden bisher bei den Bilanzwerten der Immobilien hinzu aktiviert. 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.

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die in 2018 angeschafften Immobilien werden mit Kaufpreisen bewertet.

Die Sachanlagen beinhalten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert in Höhe von 212.032.964,20 € (Vorjahr 166.456 T€).

Die Bankguthaben umfassen täglich fällige Geldbestände bei den Verwahrstellen.

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

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 240.501.381,46 € (Vorjahr 230.145 T€).

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 18.660 T€ (Vorjahr 18.745 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 17.108 T€ (Vorjahr 17.360 T€), Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 170 T€ (Vorjahr 167 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.383 T€ (Vorjahr 1.218 T€) zusammen.

Die Aufwendungen betreffen die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 7.890 T€ (Vorjahr 9.740 T€), die Verwaltungsvergütung in Höhe von 5.935 T€ (Vorjahr 6.441 T€), die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 88 T€ (Vorjahr 91 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 14 T€ (Vorjahr 14 T€) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 1.874 T€ (Vorjahr 2.782 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Treuhand- und Geschäftsführungsvergütungen in Höhe von 631 T€, die nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von 587 T€, Gewerbesteuer in Höhe von 226 T€ sowie die Bankgebühren in Höhe von 172 T€.

Gewinne durch die Veräußerung von Immobilien fielen im Geschäftsjahr in Höhe von 4.685 T€ (Vorjahr 12.407 T€) an.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 17.534 T€ (Vorjahr 4.366 T€), Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3.094 T€ (Vorjahr 5.287 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 3.553 T€ (Vorjahr 24.625 T€).

In Summe ergeben sich nicht realisierte Gewinne im Geschäftsjahr in Höhe von 10.887 T€ (Vorjahr Verluste 25.546 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. Herr Frank Huber sowie Frau Petra Hamacher-Weiß sind im Geschäftsjahr 2018 in die Geschäftsführung der Verifort Capital Management GmbH in Tübingen eingetreten.

6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Bei Neuinvestitionen werden Immobilien im Jahr der Anschaffung mit dem Anschaffungspreis und nicht mit dem Verkehrswert berücksichtigt (siehe auch Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze in Abschnitt 2 des Anhangs).

Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anleger jährlich eine Auszahlung i. H. v. 6,5 % erhalten hat, während sich bei den Anlegern ohne jährliche Auszahlungen das virtuelle Kapitalkonto um 6,5 % erhöht. 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
2018	240.501.381,46 €	201.715.803,23 €	119%
2017	230.144.792,14 €	210.249.671,21 €	109%
2016	250.166.433,68 €	216.809.998,82 €	115%
2015	181.270.118,40 €	223.301.383,54 €	81%

7. Stand „Virtuelles Kapitalkonto“ aller Beteiligungen an der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31.12.2018

Gesamtanteile:	272.485.002,97 €
hiervon eingezahlt:	229.763.266,68 €
hiervon ausgezahlt (Entnahmen):	28.047.463,45 €

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

8. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	18
VKW Stand 31.12.2018	212.032.964,20 €
Summe Grundstücksgröße	230.576 m^2
Summe Mietfläche	170.375 m^2
Leerstandsfläche	35.391 m^2
Durchschn. WALT* in Jahren	3,92
Fremdfinanzierungsquote	0%

*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 31.12.2018

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objekt	Nutzungs-art	Baujahr/ Umbau-jahr	JNKM 31.12.2018 in €	WALT	Vermietungs-fläche in m²	Grundstück in m²	Leerstand in m²	Nutzungs-ausfall-entgelt-quote	Höhe der geplanten Entwicklungs- Maß-nahmen während der geplanten Halte-dauer in €
Bad Homburg I (Im Atzelnest 3)	Office	1993	96.359,00	4,23	2.426,91	1.998,00	1.558,81	5%	616.149,00
Bad Homburg II (Im Atzelnest 5)	Office	1993	278.284,00	4,02	2.930,96	2.380,00	447,20	2%	86.336,00
Bad Kissingen	Retail	2005	334.718,00	4,76	3.370,00	10.153,00	0,00	25%	272.460,00
Bad Vilbel	Office	2002	1.510.291,00	2,92	10.931,00	5.231,00	0,00	11%	2.611.865,00
Baunatal	Mixed Use	1993	311.993,00	4,74	4.472,30	2.630,60	218,97	0%	389.680,00
Brand-Erbisdorf	Mixed Use	1993	214.883,00	4,66	2.344,41	5.994,00	750,08	1%	24.808,00
Cottbus	Retail	1999	433.608,00	7,00	4.060,00	11.144,00	0,00	12%	273.300,00
Dessau	Retail	1997	119.264,00	4,06	916,92	5.020,00	0,00	5%	57.061,00
Dorsten	Mixed Use	2000	1.379.356,00	2,79	8.733,44	4.215,00	0,00	0%	699.674,00
Duisburg	Office	1955	728.973,00	4,03	10.973,33	16.542,00	1.344,80	8%	1.625.480,00
Frankfurt/Main	Office	1970	-	-	-	-	-	-	-
Frankfurt/Oder	Mixed Use	1994	3.091.122,00	2,84	45.048,26	13.640,00	17.231,47	3%	4.955.770,00
Gelsenkirchen	Office	1982	2.072.506,00	3,23	26.779,70	116.113,50	1.131,47	0%	4.959.900,00
Grevesmühlen	Retail	1995	511.772,00	3,95	4.552,84	12.021,00	76,00	0%	623.576,00
Hamm	Office	1996	314.924,00	2,18	5.050,00	3.878,00	0,00	0%	732.725,00
Hornhausen	Retail	1993	57.000,00	3,00	919	5.320,00	0,00	0%	23.676,00
Hückelhoven	Mixed Use	1986	354.870,00	4,73	7.876,00	6.326,00	361,00	8%	1.187.898,00
Köln	Office	1992	-	-	-	-	-	-	-
Meiningen	Retail	2004	-	-	-	-	-	-	-
Oberursel	Office	2004	527.396,00	5,26	5.613,67	4.253,00	734,00	0%	1.794.314,00
Offenbach	Office	1999	1.907.734,00	2,24	23.376,30	3.717,00	11.537,13	1%	6.393.975,00
			14.245.053,00	3,92	170.375,04	230.576,10	35.390,93	4%	27.328.647,00

Objekt	Erläuterung	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB in €	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2017 in €	ANK nach KAGB 31.12.2017 in €
Bad Homburg I (Im Atzelnest 3)	Instandhaltung, Instandsetzung; Mieterausbauten zur Neuvermietung	06.09.2017	113.849,16	1.190.900,00	74.215,00
Bad Homburg II (Im Atzelnest 5)	Instandhaltung, Instandsetzung; Mieterausbauten zur Neuvermietung	06.09.2017	389.566,98	4.075.000,00	253.950,00
Bad Kissingen	Instandhaltung, Instandsetzung; Mieterincentives	29.08.2018	327.323,00	-	-
Bad Vilbel	Instandhaltung und Instandsetzung; Anpassung der Gebäudetechnik; Modernisierung; Mieterausbauten in Teilbereichen	18.10.2017	1.888.341,73	20.000.000,00	1.806.876,00
Baunatal	Instandhaltung, Instandsetzung und Mieterincentives	20.04.2018	401.853,27	-	-
Brand-Erbisdorf	laufende Instandhaltung und Mieterausbauten zur Neuvermietung	18.12.2014	113.590,99	2.100.000,00	53.008,00
Cottbus	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterincentives	29.08.2018	202.588,20	-	-
Dessau	Instandhaltung und Instandsetzung	18.12.2014	95.107,33	1.150.000,00	44.383,00
Dorsten	Trennung Lösch/ Trinkwasser; Parkhausfugen; Fassade; Pflaster Anlieferungszone; Undichtigkeit Dach	15.06.2016	1.256.504,60	14.690.000,00	921.436,00
Duisburg	Mieterausbauten für Neuvermietung der bestehenden- und Leerstandsflächen	28.10.2015	651.242,26	9.000.000,00	390.745,00
Frankfurt/Main	-	21.12.2016	334.266,50	3.500.000,00	272.984,00
Frankfurt/Oder	Refresh der Mall; Mieterausbauten in Teilbereichen;	29.07.2015	1.975.678,75	44.830.000,00	1.054.304,00
Gelsenkirchen	Instandhaltung, Instandsetzung und Mieterausbauten	20.12.2017	2.117.765,15	-	-
Grevesmühlen	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterincentives,	18.12.2014	425.016,95	6.380.000,00	191.257,00
Hamm	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterincentives,	20.12.2017	406.778,54	-	-
Hornhausen	nur laufende Instandhaltung	18.12.2014	44.741,13	580.000,00	20.947,00
Hückelhoven	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterincentives	30.08.2018	320.268,50	-	-
Köln	-	29.04.2015	841.564,25	11.210.000,00	406.365,00

Objekt	Erläuterung	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2017	ANK nach KAGB 31.12.2017
			in €	in €	in €
Meiningen	-	18.12.2014	75.400,60	1.070.000,00	35.292,00
Oberursel	Laufende Instandhaltung; Mieterausbauten für Neuvermietung der bestehenden- und Leerstandsflächen	06.09.2017	753.464,60	6.110.000,00	379.499,00
Offenbach	Instandhaltung und Instandsetzung; Anpassung der Gebäudetechnik; Modernisierung Empfangsbereich, Mieterausbauten in Teilbereichen	04.03.2015	1.675.418,70	40.570.000,00	726.013,00
			14.410.331,19	166.455.900,00	6.631.274,00

Objekt	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zugänge ANK	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zeitwertänderungen*	Abschreibungen ANK	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2018	ANK nach KAGB 31.12.2018
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Bad Homburg I (Im Atzelnest 3)	35.727,00	78.122,16	-	1.818.731,73	23.146,00	3.030.000,00	86.796,00
Bad Homburg II (Im Atzelnest 5)	122.250,00	267.316,98	-	1.738.879,73	79.200,00	5.830.000,00	297.000,00
Bad Kissingen	327.323,00			-	21.822,00	4.250.000,00	305.501,00
Bad Vilbel	19.158,50	1.869.183,23	-	10.171.046,37	377.807,50	30.270.000,00	1.448.227,00
Baunatal	401.853,27			-	53.581,27	4.074.000,00	348.272,00
Brand-Erbisdorf	-	-	-	-54.644,58	22.718,00	2.050.000,00	30.290,00
Cottbus	202.588,20			-	13.506,20	5.330.000,00	189.082,00
Dessau	-	-	-	-50.000,00	19.021,00	1.100.000,00	25.362,00
Dorsten	-	-	-	-326.652,61	251.301,00	14.370.000,00	670.135,00
Duisburg	-	-	-	75.222,12	130.248,00	9.100.000,00	260.497,00
Frankfurt/Main	-	334.266,50	3.500.000,00	-	272.984,00	-	-
Frankfurt/Oder	-	-	-	760.513,42	395.411,00	45.870.000,00	658.893,00
Gelsenkirchen	2.117.765,15			-	317.665,15	22.668.964,20	1.800.100,00
Grevesmühlen	-	-	-	135.478,85	85.003,00	6.530.000,00	106.254,00
Hamm	406.778,54			-	74.576,54	3.890.000,00	332.202,00
Hornhausen	-	-	-	-664,19	8.979,00	580.000,00	11.968,00
Hückelhoven	320.268,50			-	16.014,50	3.300.000,00	304.254,00
Köln	-	807,00	11.210.000,00	-2.885.000,00	406.365,00	-	-

Objekt	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zugänge ANK	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zeitwertänderungen*	Abschreibungen ANK	Verkehrswert/ Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2018	ANK nach KAGB 31.12.2018
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Meiningen	-	-	1.070.000,00	-236.000,00	35.292,00	-	-
Oberursel	353.991,44	399.473,16	-	2.588.081,79	154.419,44	8.720.000,00	579.071,00
Offenbach	-	-	-	246.287,36	335.084,00	41.070.000,00	390.929,00
	4.307.703,60	2.949.169,03	15.780.000,00	13.981.279,99	3.094.144,60	212.032.964,20	7.844.833,00

Immobilien-Transaktionen in 2018

ANKAUF: 6 Objekte

Objekt	Kaufdatum Urkunde	N+L-Übergang	Verkehrswert lt. Ankaufsgutachten	JNKM
Gelsenkirchen	20.12.2017	6.4.2018	22.500.000,00	2.072.506,00
Hamm	20.12.2017	27.02.2018	5.000.000,00	314.924,00
Baumtal	20.04.2018	1.6.2018	4.340.000,00	311.993,00
Bad Kissingen	22.08.2018	25.09.2018	4.850.000,00	334.718,00
Cottbus	29.08.2018	24.10.2018	5.500.000,00	433.608,00
Hückelhoven	30.08.2018	1.11.2018	4.630.000,00	354.870,00

Objekt	Vermietungsfläche in m^2	Grundstück in m^2	Leerstand in m^2	Leerstand %	Baujahr/ Umbaujahr	Nutzungsart
Gelsenkirchen	26.779,70	116.113,50	1.131,47	4%	1982	Office
Hamm	5.050,00	3.878,00	0,00	0%	1996	Office
Baumtal	4.472,30	2.630,60	218,97	5%	1993	Mixed Use
Bad Kissingen	3.370,00	10.153,00	0,00	0%	2005	Retail
Cottbus	4.060,00	11.144,00	0,00	0%	1999	Retail
Hückelhoven	7.876,00	6.326,00	361,00	5%	1986	Mixed Use

VERKAUF: 3 Objekte

Objekt	N+L Übergang Ankauf	Verkaufsdatum Urkunde	N+L-Übergang Verkauf	Verkehrswert 31.12.2017	Notarieller Verkaufspreis	Vermietungsfläche in m^2
Meiningen	1.5.2015	9.10.2017	1.3.2018	1.070.000,00	1.070.000,00	938,28
Köln	1.6.2015	4.12.2017	8.2.2018	11210.000,00	11.210.000,00	11.097,43
Frankfurt/Main	1.3.2017	3.9.2018	11.12.2018	3.500.000,00	5.600.000,00	2.802,65

* 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.

Keines der aufgelisteten Objekte ist mit Fremdkapital finanziert.

Erläuterungen zu den Verkehrswerten:

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

Die vom Fonds gehaltenen Objekte wurden bis auf drei Ausnahmen gleich oder positiver bewertet als in der Vorjahresbetrachtung. Lediglich drei Objekte wurden leicht um 2% bis 4%, abgewertet. Dies liegt in einem Jahr weniger Restnutzungsdauer der Objekte begründet. Die übrigen Immobilien des Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG konnten ihren Verkehrswert halten oder sogar eklatante Steigerungen um bis zu 154% verzeichnen. Dies ist begründet mit neu abgeschlossenen Mietverträgen, Laufzeitverlängerungen sowie auch durch Investitionen in die Gebäudesubstanz.

Insgesamt haben sich die Verkehrswerte sehr positiv, zusammengefasst auf Fondsebe, um plus 12% im Vergleich zum Bewertungszeitraum des Vorjahres entwickelt.

II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den im Detail erläuterten Immobilien verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 23.666 T€ (Vorjahr 58.822 T€), über andere Forderungen in Höhe von 326 T€ (Vorjahr 0 T€), Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 52 T€ (Vorjahr 95 T€), über sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.088 T€ (Vorjahr 1.141 T€) sowie aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 114 T€ (Vorjahr 131 T€).

9. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Berichtsjahr wurden vier Immobilien erworben. Des Weiteren fand der Nutzen- und Lastenübergang bei zwei im Jahr 2017 erworbener Immobilien statt.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr ein Objekt veräußert. Bei weiteren zwei im Geschäftsjahr 2017 veräußerten Objekten fand der Nutzen- und Lastenübergang statt.

Insgesamt ergab sich ein Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 4.685 T€.

10. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs.1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.543.571,81 €
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-7.543.571,81 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

11. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	230.144.792,14 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen 2	6.538.780,87 €
3. Mittelzufluss netto	-1.535.337,01 €
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-1.535.337,01 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	
nach Verwendungsrechnung	7.543.571,81 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.887.135,39 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	240.501.381,46 €

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

12. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind mit Stichtag 31.12.2018 insgesamt 4.233 Anleger mit insgesamt 2.297.632 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €.

13. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt 6,78 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. Für die Errechnung der Gesamtkostenquote werden sämtliche in der GuV unter Punkt 2 „Aufwendungen“ aufgeführten Posten herangezogen.

Transparenz

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

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, für wie viele Monate Liquidität für künftige Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) zur Verfügung steht. Die Liquiditätsvorschau ergibt eine ausreichende Liquidität für einen Zeitraum von über sechs Monaten. Eine Warnung würde bei weniger als sechs Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände, die entsprechend der Vorschriften des KAGB als schwer zu liquidieren gelten, beträgt entsprechend der Anlagebedingungen der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG 100 % der Immobilien bzw. 88,16 % des NAV.

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 AVANA Invest 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 die Abteilungen und 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 berichtet. 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 wurden keine Risikolimits überschritten. Bei den Ausfallrisiken wurde die Bonität von einer Bank aufgrund des zugrundeliegenden Ratings in Kategorie 3 (Warnung) eingestuft. Bei dieser Bank wurde ca. 28 % des gesamten Bankguthabens gehalten. Das Konto wurde im neu angelaufenen Geschäftsjahr aufgelöst. Infolgedessen ist das Risiko als gering anzusehen.

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 Rechtverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

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

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

Die Gesamthöhe des im Fonds eingesetzten Leverage zum 31. Dezember 2018 beträgt 0 T€.

15. Änderungen nach dem Geschäftsjahr

Mit notarieller Beurkundung vom 17.04.2019 wurde der Fonds auf den Namen Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG umbenannt (bisher: fairvesta Mercatus XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG)

16. Nachtragsbericht

Im neu angelaufenen Geschäftsjahr wurde das Objekt in Dorsten verkauft. Der Nutzen- und Lasten-übergang erfolgte bisher noch nicht.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Lageberichts nicht ereignet.

Tübingen, den 23.04.2019

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Ingo Kursawe

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin
Verifort Capital Management GmbH

Lagebericht.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

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.

Aufgrund der seit einigen Jahren andauernden Situation auf den Kapitalmärkten und den nur noch geringfügigen Marktzinsen schätzen wir die Situation auf den deutschen Immobilienmärkten insgesamt positiv ein.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. 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-Courtagen, Grunderwerbsteuer und Kosten, soweit diese durch den Kauf entstehen) sowie zzgl. Mehrwertsteuer oder auch nicht abzugsfähiger Vorsteuer aller Immobilien

2.1.1. 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

2.1.2. 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.

2.1.3. Es dürfen keine Sanierungsobjekte mit hohem Reparatur- und Instandhaltungsstau erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50 % erhöhen würde.

2.2. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung der Neubewertung der Objekte und der Entnahmen der Kommanditisten und dem Jahresergebnis 4,50 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen.

Warnhinweis:

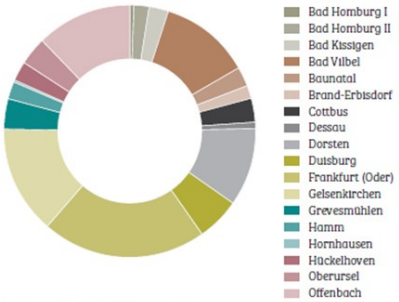
Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Immobilienfonds zu.

2.3. Portfoliostruktur

Verteilung des Immobilienvolumens:

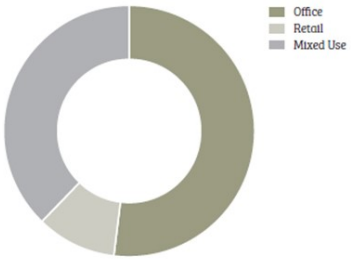
Schleswig-Holstein
Grevesmühlen
Mecklenburg-Vorpommern
Hamburg
Bremen
Brandenburg
Berlin
Niedersachsen
Frankfurt (Oder)
Hornhausen
Hückelhoven
Dorsten
Hamm
Sachsen-Anhalt
Dessau
Cottbus
Gelsenkirchen
Duisburg
Köln
Sachsen
Baunatal
Thüringen
Nordrhein-Westfalen
Hessen
Brand-Erbisdorf
Oberursel
Meiningen
Bad Vilbel
Bad Homburg I+II
Frankfurt
Offenbach
Bad Kissingen
Rheinland-Pfalz
Saarland
Baden-Württemberg
Bayern

Jahresnettokaltmiete nach Objekten

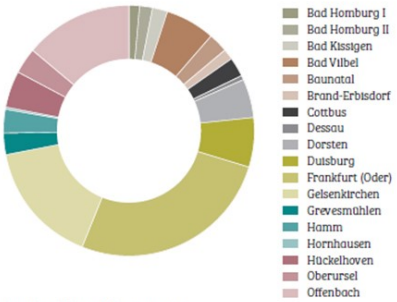


Frankfurt, Köln und Meiningen zum 31.12.2018 nicht mehr im Bestand

Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart

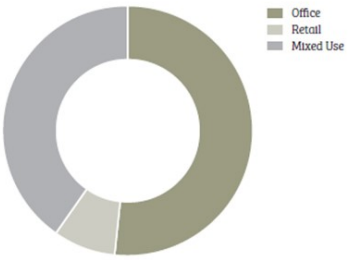


Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Frankfurt, Köln und Meiningen zum 31.12.2018 nicht mehr im Bestand

Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.4. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr wurden notarielle Kaufverträge für Objekte in Baunatal, Bad Kissingen, Cottbus und Hückelhoven über ein Volumen in Höhe von insgesamt 16.954 T€ getätigt. Für die Objekte in Gelsenkirchen und Hamm wurden bereits im Geschäftsjahr 2017 notarielle Kaufverträge in Höhe von 26.559 T€ geschlossen, wobei der Nutzen- und Lastenübergang erst im Geschäftsjahr 2018 erfolgte. Des Weiteren wurde das Objekt in Frankfurt am Main verkauft. Bei den in 2017 verkauften Objekten in Meiningen und Köln fand im Geschäftsjahr 2018 der Nutzen- und Lastenübergang statt. Das Transaktionsvolumen bei den Verkäufen beträgt 17.880 T€.

2.5. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31.12.2018 bei 79,23 % bzw. 134.984 m^2. Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt 4 %.

2.6. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/die Optimierungsfläche im Fonds liegt bei 20,77 % bzw. 35.391 m^2. Auf Objektebene werden die notwendigen Vermietungsmaßnahmen nach wie vor umfangreich betrieben. Die Vermarktungsresonanz bewegt sich im Rahmen und hat weiterhin einen konstanten Leerstandabbau zum Ziel.

2.7. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurden lediglich reguläre Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen bei der Neuvermietung von Einheiten vorgenommen. Die Investitionen belaufen sich dabei auf 1.432.687,22 € (Vorjahr 2.456 T€) dies entspricht 0,6 % (Vorjahr 1,07 %) des NAV.

2.8. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31.12.2018 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 23.666.220,63 €. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 9,84 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die liquiden Mittel sind für Immobilieninvestitionen sowie für kurzfristige Investitionen wie zum Beispiel Reparaturen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

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

2.9. Risiken

Bezüglich der Risiken der Gesellschaft verweisen wir auf den Abschnitt 6 im Lagebericht. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt 14 zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die AVANA Invest 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. AVANA Invest GmbH und Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag	unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft:	Fondsverwalter:
KVG		drei Monate zum Ende des Kalenderquartals	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 5.935.063,42 €. Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2018 entspricht dies 2,47 %.

3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt sechs Immobilien erworben und drei Immobilien veräußert. Die Erträge aus Sachwerten in 2018 belaufen sich auf 17.108 T€ (Vorjahr 17.360 T€). Die restlichen Erträge beinhalten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 170 T€ (Vorjahr 167 T€) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1.383 T€ (Vorjahr 1.218 T€).

Die Summe der Aufwendungen ist von 19.067 T€ um 3.266 T€ auf 15.801 T€ gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Bewirtschaftungskosten um 1.850 T€ auf 7.890 T€ und dem Rückgang der sonstigen Aufwendungen um 1.874 T€ auf 908 T€.

Im Geschäftsjahr wurden Gewinne aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 4.685 T€ (Vorjahr 12.407 T€) realisiert. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich dabei aus Veräußerungserlösen von 17.880 T€ abzüglich Anschaffungskosten in Höhe von 13.196 T€.

Als Ergebnis dieser Veränderungen ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 7.544 T€, was eine Verschlechterung des Vorjahresergebnisses um 4.541 T€ bedeutet. Bei den Immobilien wurden aufgrund der erstellten Wertgutachten Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 17.534 T€ sowie Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 3.553 T€ angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3.094 T€ zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich somit auf 10.887 T€. Insgesamt ergibt sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 18.431 T€ und somit eine Ergebniserhöhung um 31.892 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Der Unterschied ergibt sich in erster Linie daher, dass im Vorjahr bei vielen Objekten Erstgutachten gemacht wurden und es dadurch zu recht starken Aufwendungen aus der Neubewertung kam.

In Summe ergeben sich nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung über alle Bewertungsperioden in Höhe von 60.209 T€ (Vorjahr 49.322 T€).

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 245.124 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben der Gesellschaft. Die Bilanzsumme liegt um 11.847 T€ über dem Vorjahreswert, was überwiegend aus der Anpassung des Immobilienvermögens durch die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 10.887 T€ (Vorjahr -25.546 T€) resultiert. Der Anstieg der Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres um 36.433 T€ beruht vor allem auf Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 17.534 T€ (Vorjahr 4.366 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 3.553 T€ (Vorjahr 24.625 T€).

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt in Höhe von 240.501 T€ durch Eigenkapital. Außerdem bestehen Verbindlichkeiten, in Höhe von 1.407 T€ aus Lieferungen und Leistungen, in Höhe von 2.229 T€ aus der Rücknahme von Anteilen und in Höhe von 291 T€ aus anderen Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen von Mietern geleistete Kautionen beinhalten. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit 98,1 %.

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Investitionsphase wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr weitestgehend abgeschlossen. Es konnten mehrere Investitionen zu attraktiven Konditionen unter Verkehrswert getätigt werden. Per 31.12.2018 verfügte der Fonds über Liquiditätsanlagen in Höhe von 23.666.220,63 €. Diese Liquidität ist ausreichend um geplante Maßnahmen im Asset-Management sowie die Auszahlung von Entnahmen und an ausgeschiedene Anleger zu erfüllen.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir zuversichtlich. Mit Blick auf ein adäquates Chance-Risiko-Verhältnis bleiben Immobilien für Anleger im Jahr 2019 eine interessante Anlageklasse – auch weil mögliche Alternativen im Rentenbereich aufgrund der nach wie vor vergleichsweise niedrigen Kapitalmarktzinsen kaum zu finden sind. Die zentralen Wachstumstreiber in Deutschland sind die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen und weiterhin niedrige Zinsen. Daraus resultiert eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Wohnungen sowie eine große Kaufbereitschaft der Investoren. Die attraktiven Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt in Deutschland sollten weiterhin greifen, auch wenn die wirtschaftliche Dynamik etwas nachlassen dürfte. Insofern gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büros, Handelsflächen und Wohnungen fortsetzt. Auch das Investoreninteresse an deutschen Gewerbeimmobilien und größeren Wohnobjekten dürfte fortbestehen.

Wir gehen davon aus, auch zukünftig immer in der Lage zu sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Für das kommende Geschäftsjahr planen wir sowohl das Asset Management als auch das Property Management weiter zu professionalisieren um damit eine Effizienzsteigerung in der Verwaltung der Immobilien des Fonds zu erzielen mit dem Ziel eine Wertsteigerung der Immobilien des Fonds zu erreichen. Gemäß Verkaufsprospekt ist die Veräußerung der bereits angekauften Immobilien in einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren zu erwarten.

5. Risikobericht

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die AVANA Invest 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 die Abteilungen und 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 berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

5.1. Adressenausfallrisiken

Liquiditätsanlagen bestanden im Geschäftsjahr bei vier Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen Aa2 und Baa1 lag. Bei Mietvertragsabschluss wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter erfolgt zudem 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 52,2 %, der Anteil der Einzelhandelsobjekte erbringt einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 10,2 % und die gemischt-genutzten Immobilien haben einen Anteil an der Jahresnettokaltmiete von 37,6 %.

Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügt über keine Fremdfinanzierungen. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

Währungsrisiken:

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

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 31.12.2018 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 23.666.220,63 €. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt.

5.4. Operationelle Risiken

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

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 2018 waren bei der AVANA Invest GmbH insgesamt 13 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2018 gezahlte Vergütungen an Mitarbeiter gliedern sich wie folgt:

	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Fixe Vergütung	1.296.213,70 €	637.209,60 €	0,00 €
Variable Vergütung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtvergütung	1.296.213,70 €	637.209,60 €	0,00 €

Diese Angaben betreffen die AVANA Invest GmbH gesamt. Diese angegebenen Beträge sind nicht die Kosten, die der Fonds zu tragen hat.

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

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

6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 14 erläutert.

Tübingen, den 23.04.2019

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Ingo Kursawe

Geschäftsführer

Verifort Capital Management GmbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin
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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Lageberichts.

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 sowie einen Vermerk 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 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 2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen 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.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Köln, den 25.04.2019

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Erik Barndt

Wirtschaftsprüfer

Ralf Engelshove

Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Vermerk:

Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts

„Editorial, Das Management-Team, Marktmonitor Deutschland, Ihr Immobilienfonds“

Bilanzeid

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, den 23.04.2019

Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frank Huber

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Ingo Kursawe

Geschäftsführer
Verifort Capital Management GmbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin
Verifort Capital Management GmbH

Dieser Jahresbericht/Jahresabschluss wurde am 28.05.2019 durch die Gesellschafterversammlung der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG festgestellt.