

**Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG****Tübingen****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019****Bilanz. Zum 31. Dezember 2019****Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG****A. Aktiva**

	31.12.2019		31.12.2018	
Investmentanlagevermögen	€		T€	
1. Sachanlagen	235.166.000,00		212.033	
2. Anschaffungsnebenkosten	7.073.254,00		7.845	
3. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	7.225.765,05		23.666	
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0,00	52		
b) Andere Forderungen	397.626,42	397.626,42	326	377
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.042.841,37		1.088	
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	120.071,86		114	
	251.025.558,70		245.124	

**B. Passiva**

1. Rückstellungen	1.367.143,00		668	
2. Kredite				



a) von Kreditinstituten		7.638.300,00		0
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.679.344,24		1.407	
b) aus der Rücknahme von Anteilen	9.833.884,55	11.513.228,79	2.229	3.636
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) gegenüber Gesellschaftern	21.509,60		0	
b) Andere	1.275.609,77	1.297.119,37	291	291
<b>5. Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>26.472,30</b>		<b>26</b>
<b>6. Eigenkapital</b>				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	154.840.494,28		161.160	
b) Kapitalrücklage	11.586.854,92		11.589	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	63.297.478,26		60.209	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-541.532,22	229.183.295,24	7.544	240.501
		251.025.558,70		245.124

## Gewinn- und Verlustrechnung. Für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

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

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>€</b>		<b>T€</b>	
<b>1. Erträge</b>				
a) Erträge aus Sachwerten	19.504.822,89		17.108	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	324.800,00		170	
c) Sonstige betriebliche Erträge	182.421,11		1.383	
Summe der Erträge		20.012.044,00		18.660
<b>2. Aufwendungen</b>				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	35.380,17		0	
b) Bewirtschaftungskosten	11.950.276,90		7.890	
c) Verwaltungsvergütung	6.252.888,67		5.935	
d) Verwahrstellenvergütung	94.556,18		88	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.775,00		14	

	2019	2018
	€	T€
<b>Investmenttätigkeit</b>		
f) Sonstige Aufwendungen	2.206.699,30	1.874
Summe der Aufwendungen	20.553.576,22	15.801
3. Ordentlicher Nettoertrag	-541.532,22	2.859
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) realisierte Gewinne	0,00	4.685
Ergebnis Veräußerungsgeschäfte	0,00	4.685
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-541.532,22	7.544
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung <sup>(1)</sup>	9.277.740,28	17.534
b) Aufwendungen aus der Neubewertung <sup>1</sup>	3.225.001,31	3.553
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	2.964.666,57	3.094
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.088.072,40	10.887
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.546.540,18	18.431

<sup>1</sup> Summe der Änderungen der HGB Werte ohne Anschaffungsnebenkosten zum Vorjahr und der Summe der Änderungen der Verkehrswerte zum Vorjahr.

## Anhang. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

### 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft. Sie verfügt über kein eigenes Investmentbetriebsvermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind dem Investmentanlagevermögen zugeordnet. Entsprechend wurden für sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften gem. § 135 KAGB angewendet.

Die Bilanz der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden sowie der Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 101 KAGB und den anzuwendenden allgemeinen Regelungen des HGB. Die Gliederung der Bilanz (in Staffelform) und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. der KARBV.

#### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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



Die Verkehrswertgutachten beinhalten die Vermietungssituation zum 31. Dezember 2019. 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 bei einem Nutzen- und Lastenübergang vor dem 21. Juli 2014 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 gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

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

Das in 2019 angeschaffte Objekt wird zum Kaufpreis bewertet.

Die Sachanlagen beinhalten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert in Höhe von 235.166 T€ (Vorjahr 212.033 T€).

Anschaffungsnebenkosten wurden in Höhe von 7.073 T€ (Vorjahr 7.845 T€) aktiviert.

Die Bankguthaben in Höhe von 7.226 T€ (Vorjahr 23.666 T€) umfassen täglich fällige Geldbestände bei den Kreditinstituten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen in Höhe von 398 T€ (Vorjahr 377 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.043 T€ (Vorjahr 1.088 T€), welche im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 1.036 T€ (Vorjahr 1.043 T€) beinhalten.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf 120 T€ (Vorjahr 114 T€) und beinhalten Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen wurden zum Abschlussstichtag in Höhe von 1.367 T€ (Vorjahr 668 T€) gebildet. Diese setzen sich zusammen aus Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 887 T€ (Vorjahr 46 T€), Steuerrückstellungen in Höhe von 238 T€ (Vorjahr 559 T€), Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von 197 T€ (Vorjahr 0 T€), Rückstellungen für Abschlusskosten in Höhe von 45 T€ (Vorjahr 52 T€) und übrigen Rückstellungen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 11 T€).

Es bestehen Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 7.638 T€ (Vorjahr 0 T€).

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 12.810 T€ (Vorjahr 3.927 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Rücknahme von Anteilen in Höhe von 9.834 T€ (Vorjahr 2.229 T€).

Sowohl die Forderungen als auch die Verbindlichkeiten sind, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von 274 T€ (Vorjahr 289 T€), innerhalb eines Jahres fällig.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf 26 T€ (Vorjahr 26 T€) und beinhalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 ergab sich ein Net Asset Value (NAV) von 229.183.295,24 T€ (Vorjahr 240.501 T€).

### **4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 20.012 T€ (Vorjahr 18.660 T€) vereinnahmen. Die Erträge setzen sich aus Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 19.505 T€ (Vorjahr 17.108 T€), Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 325 T€ (Vorjahr 170 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 182 T€ (Vorjahr 1.383 T€) zusammen.

Die Aufwendungen betreffen Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 35 T€ (Vorjahr 0 T€), Bewirtschaftungskosten der Immobilien in Höhe von 11.950 T€ (Vorjahr 7.890 T€), Verwaltungskosten in Höhe von 6.253 T€ (Vorjahr 5.935 T€), Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 95 T€ (Vorjahr 88 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 14 T€ (Vorjahr 14 T€) und sonstige Aufwendungen in Höhe von 2.207 T€ (Vorjahr 1.874 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von 646 T€ (Vorjahr 587 T€), Treuhand- und Geschäftsführungsvergütungen in Höhe von 454 T€ (Vorjahr 631 T€), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 384 T€ (Vorjahr 22 T€) sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilien in Höhe von 379 T€ (Vorjahr 19 T€).

Gewinne oder Verluste durch die Veräußerung von Immobilien fielen im Geschäftsjahr keine an (Vorjahr 4.685 T€ Gewinne).

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit -542 T€ (Vorjahr 7.544 T€)

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt in 2019 3.088 T€ (Vorjahr 10.887 T€) und beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 9.278 T€ (Vorjahr 17.534 T€), Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 3.225 T€ (Vorjahr 3.553 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2.965 T€ (Vorjahr 3.094 T€).

Daraus ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.547 T€ (Vorjahr 18.431 T€).

#### 5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens - unverändert - von der alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin Verifort Capital Management GmbH in Tübingen geführt.

#### 6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anleger jährlich eine 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
2019	229.183.295,24 €	186.458.703,17 €	123%
2018	240.501.381,46 €	201.715.803,23 €	119%
2017	230.144.792,14 €	210.249.671,21 €	109%
2016	250.166.433,68 €	216.809.998,82 €	115%

#### 7. Stand »Virtuelles Kapitalkonto« aller Beteiligten zum 31. Dezember 2019 der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Gesamtanteile	hiervon eingezahlt	hiervon ausgezahlt (Entnahmen)
271.684.706,32 €	221.603.886,55 €	35.145.183,38 €

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

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

##### I. Immobilien

Kenngröße	Kennzahl
Anzahl Objekte	19
VKW Stand 31.12.2019	235.166.000 €
Summe Grundstücksgröße	264.959 m <sup>2</sup>
Summe Mietfläche	87.724 m <sup>2</sup>
Leerstandsfläche	30.949 m <sup>2</sup>
Durchschn. WALT <sup>2</sup> in Jahren	3,35
Fremdfinanzierungsquote	3 %

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



Immobilienbestand 31. Dezember 2019

Objekt	Nutzungsart	Baujahr/Umbaujahr	JNKM 31.12.2019 in €	WALT
Bad Homburg I	Office	1993	96.269,00	3,20
Bad Homburg II	Office	1993	278.284,00	3,02
Bad Kissingen	Retail	2005	334.718,00	3,76
Bad Vilbel	Office	2002	1.509.016,00	1,92
Baunatal	Mixed Use	1993	306.544,70	4,04
Brand-Erbisdorf	Retail	1960/ 1993	214.883,00	3,81
Cottbus	Retail	1999/ 2017	433.608,00	6,00
Dessau	Retail	1997	119.264,00	3,18
Dorsten	Mixed Use	2000	1.379.386,00	1,77
Duisburg	Office	1955	711.693,00	1,80
Frankfurt (Oder)	Mixed Use	1934/ 1976/ 1994	3.114.004,00	3,03
Gelsenkirchen	Office	1984	2.073.013,20	2,24
Grevesmühlen	Retail	1995	511.668,00	2,92
Hamm	Office	1996	282.444,00	1,40
Hornhausen	Retail	1993/ 2004	57.000,00	2,00
Hückelhoven	Mixed Use	1987	354.965,00	3,73
Hagen	Office	1961/ 2000	1.153.200,00	6,33
Oberursel	Office	2004	208.399,00	2,54
Offenbach	Office	1998	2.804.267,00	6,92
			15.942.625,90	3,35

Objekt	Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>	Grundstück in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Nutzungsausfallentgeltquote	Höhe der geplanten Entwicklungs- maßnahmen während der geplanten Haltedauer
					in €
Bad Homburg I	2.427,00	1.998,00	1.559,00	2%	444.423,00
Bad Homburg II	2.931,00	2.380,00	447,00	0%	86.336,00
Bad Kissingen	3.370,00	10.153,00	0,00	0%	326.380,00
Bad Vilbel	10.931,00	5.231,00	0,00	0%	3.054.655,00
Baunatal	4.470,90	2.630,60	289,10	0%	347.447,10
Brand-Erbisdorf	2.344,00	5.994,00	750,00	0%	27.066,00
Cottbus	4.060,00	11.144,00	0,00	0%	161.650,00



Objekt	Vermietungsfläche	Grundstück	Leerstand	Nutzungsausfallentgeltquote	Höhe der geplanten Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>		in €
Dessau	917,00	4.078,00	0,00	0%	25.501,00
Dorsten	8.733,00	4.215,00	0,00	0%	3.000,00
Duisburg	10.971,00	16.542,00	1.345,00	0%	1.651.498,00
Frankfurt (Oder)	44.584,00	13.640,00	14.040,00	0%	5.122.250,00
Gelsenkirchen	26.779,50	118.138,50	447,70	1%	4.881.622,50
Grevesmühlen	4.553,00	12.021,00	76,00	0%	68.292,00
Hamm	5.049,00	3.878,00	710,00	0%	648.525,00
Hornhausen	919,00	5.320,00	0,00	0%	3.676,00
Hückelhoven	7.876,00	6.326,00	361,00	0%	1.281.431,00
Hagen	17.881,20	33.300,00	3.297,60	0%	1.819.049,00
Oberursel	5.638,00	4.253,00	3.260,00	2%	1.730.811,00
Offenbach	23.289,00	3.717,00	4.367,00	15%	12.704.672,00
	187.723,60	264.959,10	30.949,40	2%	34.388.284,60

Objekt	Erläuterung	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2018
				in €	in €
Bad Homburg I	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	0%	06.09.2017	113.849,16	3.030.000,00
Bad Homburg II	Instandhaltung, Instandsetzung	0%	06.09.2017	389.566,98	5.830.000,00
Bad Kissingen	Instandhaltung, Instandsetzung	0%	29.08.2018	327.323,00	4.250.000,00
Bad Vilbel	Instandhaltung, Instandsetzung, Anpassung der Gebäudetechnik, Modernisierung, Mieterausbauten in Teilbereichen	0%	18.10.2017	1.888.341,73	30.270.000,00
Baunatal	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieter Incentives	0%	20.04.2018	401.853,27	4.074.000,00
Brand-Erbisdorf	Instandhaltung	0%	18.12.2014	113.590,99	2.050.000,00
Cottbus	Instandhaltung, Instandsetzung	0%	29.08.2018	549.038,20	5.330.000,00
Dessau	Instandhaltung, Instandsetzung	0%	18.12.2014	95.962,33	1.100.000,00
Dorsten	Instandhaltung	0%	15.06.2016	1.618.539,60	14.370.000,00
Duisburg	Mieterausbauten für Neuvermietung	0%	28.10.2015	651.242,26	9.100.000,00



Objekt	Erläuterung	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde	Summe der ANK nach KAGB in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2018 in €
Frankfurt (Oder)	Mieterausbauten in Teilbereichen, Modernisierung	0%	29.07.2015	1.975.678,75	45.870.000,00
Gelsenkirchen	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterausbauten	0%	20.12.2017	2.216.497,15	22.668.964,20
Grevesmühlen	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieter Incentives	0%	18.12.2014	425.016,95	6.530.000,00
Hamm	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieter Incentives	0%	20.12.2017	406.778,54	3.890.000,00
Hornhausen	Instandhaltung	0%	18.12.2014	44.741,13	580.000,00
Hückelhoven	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieter Incentives	0%	30.08.2018	325.718,50	3.300.000,00
Hagen	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterausbauten	55%	31.07.2019	1.379.565,57	-
Oberursel	Instandhaltung, Mieterausbauten für Neuvermietung	0%	06.09.2017	753.464,60	8.720.000,00
Offenbach	Anpassung der Gebäudetechnik, Mieterausbauten in Teilbereichen	0%	04.03.2015	1.675.418,70	41.070.000,00
		3%		15.352.187,41	212.032.964,20
Objekt	ANK nach KAGB 31.12.2018 in €	Zugänge Objekte (Verkehrswerte nach KAGB) in €	Zugänge ANK in €	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Zeitwertänderungen <sup>3</sup> in €
Bad Homburg I	86.796,00	-	-	-	37.879,52
Bad Homburg II	297.000,00	-	-	-	149.380,27
Bad Kissingen	305.501,00	-	-	-	587.729,42
Bad Vilbel	1.448.227,00	-	-	-	-258.125,24
Baunatal	348.272,00	-	-	-	364.000,00
Brand-Erbisdorf	30.290,00	-	-	-	163.955,36
Cottbus	189.082,00	-	346.450,00	-	170.000,00
Dessau	25.362,00	-	855,00	-	97.083,11
Dorsten	670.135,00	-	362.035,00	-	-2.370.000,00
Duisburg	260.497,00	-	-	-	-570.829,76
Frankfurt (Oder)	658.893,00	-	-	-	312.916,99
Gelsenkirchen	1.800.100,00	-	98.732,00	-	2.233.246,55





Objekt	ANK nach KAGB 31.12.2018	Zugänge Objekte (Verkehrswerte nach KAGB)	Zugänge ANK	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB)	Zeitwertänderungen <sup>3</sup>
	in €	in €	in €	in €	
Grevesmühlen	106.254,00	-	-	-	-26.046,31
Hamm	332.202,00	-	-	-	1.116.554,72
Hornhausen	11.968,00	-	-	-	16.598,21
Hückelhoven	304.254,00	-	5.450,00	-	1.437.606,84
Hagen	-	13.995.000,00	1.379.565,57	-	-
Oberursel	579.071,00	-	-	-	375.841,25
Offenbach	390.929,00	-	-	-	2.214.948,04
	7.844.833,00	13.995.000,00	2.193.087,57	0,00	6.052.738,97

Objekt	Abschreibungen ANK	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2019	ANK nach KAGB 31.12.2019
	in €	in €	in €
Bad Homburg I	23.146,00	3.150.000,00	63.650,00
Bad Homburg II	79.200,00	6.050.000,00	217.800,00
Bad Kissingen	65.465,00	4.850.000,00	240.036,00
Bad Vilbel	377.807,00	30.390.000,00	1.070.420,00
Baunatal	80.371,00	4.438.000,00	267.901,00
Brand-Erbisdorf	22.718,00	2.240.000,00	7.572,00
Cottbus	114.765,00	5.500.000,00	420.767,00
Dessau	19.663,00	1.170.000,00	6.554,00
Dorsten	387.064,00	12.000.000,00	645.106,00
Duisburg	130.248,00	8.600.000,00	130.249,00
Frankfurt (Oder)	395.411,00	47.300.000,00	263.482,00
Gelsenkirchen	446.795,00	24.903.000,00	1.452.037,00
Grevesmühlen	85.003,00	6.560.000,00	21.251,00
Hamm	81.356,00	5.040.000,00	250.846,00
Hornhausen	8.979,00	600.000,00	2.989,00
Hückelhoven	65.201,00	4.790.000,00	244.503,00
Hagen	91.971,57	13.995.000,00	1.287.594,00
Oberursel	154.419,00	9.200.000,00	424.652,00
Offenbach	335.084,00	44.390.000,00	55.845,00
	2.964.666,57	235.166.000,00	7.073.254,00

<sup>3</sup> Die Angaben in Bezug auf die Zeitwerte und Zeitwertveränderungen erfolgen auf Basis der gesetzlichen Vorgaben (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV). Der tatsächliche Wert der jeweiligen Kommanditbeteiligung ist abhängig von den tatsächlich realisierten Veräußerungserlösen und Mieteinnahmen im Verhältnis zu den Anschaffungskosten.

## Immobilien-Transaktionen in 2019

Ankauf: 1 Objekt

Objekt	Kaufdatum Urkunde	N+L-Übergang	Verkehrswert lt. Ankaufsgutachten in €	JNKM in €
Hagen	31.07.2019	06.09.2019	16.200.000,00	1.153.200,00

Ankauf: 1 Objekt

Objekt	Vermietungsfläche in m <sup>2</sup>	Grundstück in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Leerstand in %	Baujahr/Umbaujahr	Nutzungsart
Hagen	17.881,20	33.300,00	3.297,60	18,44	1961/2000	Office

Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte verkauft.

erworbene Objekt in Hagen ist zu einem Teil m 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 zwei Ausnahmen positiver bewertet als in der Vorjahresbetrachtung. Die positive Entwicklung der Objekte basiert auf neu abgeschlossenen Mietverträgen, Laufzeitverlängerungen sowie auch durch Investitionen in die Gebäudesubstanz. Das Objekt in Dorsten wurde um 16,50 % und das Objekt in Duisburg um 5,50 % abgewertet. Die negative Veränderung für das Objekt in Duisburg liegt in der Kündigung des Hauptmietvertrags in diesem Objekt begründet. Das Objekt in Dorsten wurde mit dem Verkaufspreis angesetzt, dieser liegt unter dem letzten ermittelten Verkehrswert.

Insgesamt haben sich die Verkehrswerte positiv, zusammengefasst auf Fondsebene, um plus 4,31 % 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 7.226T€ (Vorjahr 23.666 T€), über andere Forderungen in Höhe von 398T€ (Vorjahr 326T€), über sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.043 T€ (Vorjahr 1.088T€) sowie aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 120 T€ (Vorjahr 114T€).

### 9. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Berichtsjahr wurde ein Objekt in Hagen erworben. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr ein Objekt veräußert, der Nutzen- und Lastenübergang fand im Januar 2020 statt.

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

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-541.532,22 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-541.532,22 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

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



<b>Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres</b>	<b>240.501.381,46 €</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen <sup>4</sup>	-7.112.358,73 €
3. Mittelzufluss netto	-6.752.267,67 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	-6.752.267,67 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-541.532,22 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.088.072,40 €
<b>Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres</b>	<b>229.183.295,24 €</b>

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

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

## 12. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind mit Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 4.004 Anleger mit insgesamt 2.216.038 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei 100 €.

## 13. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt 8,69 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen. Für die Errechnung der Gesamtkostenquote werden sämtliche in der GuV unter »2. Aufwendungen« aufgeführten Posten herangezogen.

### Transparenz

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

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

### Angaben zur Mitarbeitervergütung

Siehe Lagebericht Punkt »6. Sonstige Angaben«

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

Siehe Lagebericht Punkt »6. Sonstige Angaben«

## 15. 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. 102,61% 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 wurde das Limit (mindestens 5%) von Bankguthaben unterschritten.

Die Ausfallrisiken sind aufgrund der guten Ratings der Banken als in Ordnung 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 Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

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

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

Die Gesamthöhe des im Fonds eingesetzten Leverage zum 31. Dezember 2019 beträgt 7.638 T€.

## 16. Änderungen nach dem Geschäftsjahr

Während der Abschlusserstellung sind Herr Ingo Kursawe und Frau Petra Hamacher-Weiß aus der Geschäftsführung der Verifort Capital Management GmbH ausgeschieden. Neu zur Geschäftsführung berufen wurden Herr Andreas Beckmann und Herr Hendrik Böhrnsen.

Zum 31. März 2020 endete der mit der AVANA Invest GmbH abgeschlossene Bestellungsvertrag. Mit der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs GmbH, Hamburg wurde ein neuer Bestellungsvertrag geschlossen und der BaFin entsprechend angezeigt. Die in Ziffer 14 gemachten Angaben gemäß § 300 KAGB beziehen sich auf die AVANA Invest GmbH.

## 17. Nachtragsbericht

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH wurde mit Wirkung zum 1. April 2020 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

Im März 2020 wurden verschiedene Maßnahmen durch staatliche Stellen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie angeordnet. Die Dauer sowie die Auswirkungen der Pandemie und der staatlichen Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht absehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Auswirkungen auch die Liquidität der Gesellschaft betreffen und im Anschluss geeignete Maßnahmen im Liquiditätsmanagement ergriffen werden müssen.



Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Objekte in Kleinkühnau, Hornhausen und Brand-Erbisdorf veräußert. Die kaufvertraglich beurkundeten Kaufpreise liegen bei 4.070 T€.

Tübingen, 2. Juli 2020

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

## Lagebericht. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

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

#### 1. Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft investiert in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften und Bankguthaben als Anlageobjekte. 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. Die Corona-Krise könnte dazu führen, dass die insgesamt positive Einschätzung abgeschwächt wird (vgl. hierzu Punkt » 4. Prognosebericht«).

##### 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-Courtage, 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 Jahresnettokaltemiete (Ist-Miete) liegt, wobei sich der vorstehend genannte Wert auf den Gesamtdurchschnitt bezieht. Innerhalb der Beschaffungsphase (Phase der erstmaligen Investition des eingeworbenen Fondsvermögens) werden etwaige Schwankungen in Bezug auf den vorstehend genannten Wert toleriert, sofern zum Ende der Investitionsphase der oben aufgeführte Gesamtdurchschnitt sichergestellt werden kann. Als Basis dessen können empirische Werte von bereits durchgeführten Vermögensanlagen der Verifort Capital Gruppe herangezogen werden, oder

2.1.2. 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 Instandhaltungszustand erworben werden, bei denen eine Instandsetzung gemäß Gutachten den Kaufpreis um mehr als 50% erhöhen würde.

**2.2. Entwicklung des Fonds**

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, sowie den Entnahmen der Kommanditisten und dem Jahresergebnis 4,71% betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf den An- und Verkauf von Immobilien gemäß den Anlagebedingungen.

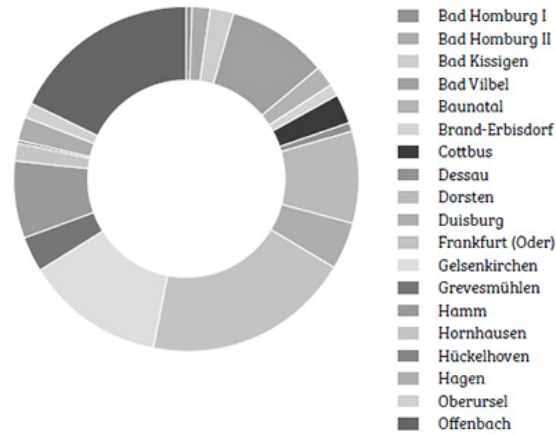
**Warnhinweis:**

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





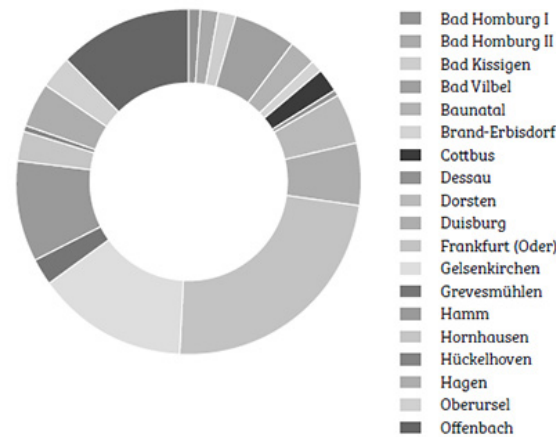
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



#### 2.4. Objektabgänge und-Zugänge

Im Berichtsjahr wurde ein notarieller Kaufvertrag für das Objekt in Hagen über ein Volumen in Höhe von 13.995 T€ getätigt. Das Objekt wurde zusammen mit einem weiteren Verifort Capital Fonds erworben. Auf den Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG entfällt ein Anteil von 60%, der Gesamtkaufpreis lag bei 23.325 T€.





Des Weiteren wurde das Objekt in Dorsten verkauft. Der Nutzen- und Lastenübergang fand im Januar 2020 statt.

## 2.5. Vermietungssituation

Die Vermietungsquote der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2019 bei 83,51% bei einer Vermietungsfläche von 187.724m<sup>2</sup>. Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt 2%.

## 2.6. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds liegt bei 16,49 % bzw. 30.949 m<sup>2</sup>. Auf Objektebene werden die notwendigen Vermietungsmaßnahmen nach wie vor umfangreich betrieben. Die Vermarktungsresonanz bewegt sich im Rahmen und hat weiterhin einen konstanten Leerstandabbau zum Ziel.

## 2.7. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurden lediglich reguläre Instandhaltungen sowie Schönheitsreparaturen bei der Neuvermietung von Einheiten vorgenommen. Die Investitionen belaufen sich dabei auf 4.005 T€ (Vorjahr 1.433T€), dies entspricht 1,75% (Vorjahr 0,60%) des NAV.

## 2.8. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 7.226 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 3,15 %. 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 5 im Lagebericht. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt 15 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 AVANA Invest KVG	31.03.2020	Fondsgesellschaft: drei Monate zum Ende des Kalenderquartals	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate



Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag ADREALIS Service KVG	ab 01.04.2020, unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft: drei Monate zum Ende des Kalenderquartals	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils drei Monate zum Ende des Kalenderjahres	

### 3.3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betragen 6.253 T€ (Vorjahr 5.935 T€). Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2019 entspricht dies 2,73 % (Vorjahr 2,47 %).

### 3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Immobilie erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2019 belaufen sich auf 19.505T€ (Vorjahr 17.108T€). Die restlichen Erträge beinhalten Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 325T€ (Vorjahr 170T€) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 182T€ (Vorjahr 1.383 T€).

Die Summe der Aufwendungen ist von 15.801 T€ um 4.753 T€ auf 20.554 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erhöhungen der Bewirtschaftungskosten von 7.890 T€ um 4.060 T€ auf 11.950 T€ sowie der sonstigen Aufwendungen von 1.874 T€ um 333 T€ auf 2.207 T€.

Im Geschäftsjahr wurden keine Gewinne oder Verluste aus Veräußerungsgeschäften realisiert (Vorjahr 4.685 T€ Gewinne).

Als Ergebnis dieser Veränderungen ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -542 T€, was eine Verschlechterung des Vorjahresergebnisses um 8.086 T€ bedeutet.

Bei den Immobilien wurden aufgrund der erstellten Wertgutachten Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 9.278 T€ (Vorjahr 17.534 T€) sowie Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 3.225 T€ (Vorjahr 3.553 T€) angesetzt. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2.965 T€ (Vorjahr 3.094 T€) zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich somit auf 3.088 T€ (Vorjahr 10.887 T€).

Insgesamt ergibt sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.547 T€ (Vorjahr 18.431 T€) und somit ein Ergebnisrückgang um 15.884 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

### 3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 251.026 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben der Gesellschaft. Die Bilanzsumme liegt um 5.902 T€ über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung ist auf den Anstieg der Immobilienwerte aufgrund der Anschaffung eines neuen Objekts und den Neubewertungen der Bestandsobjekte zurückzuführen. Dagegen ist ein Rückgang des Bestands an täglich verfügbaren Bankguthaben zu verzeichnen.

Bewertet zu Verkehrswerten beträgt das Vermögen in Immobilien inklusive Anschaffungsnebenkosten 242.239 T€ (Vorjahr 219.878 T€). Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 63.297 T€ nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (Vorjahr 60.209 T€).

### 3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt in Höhe von 229.183 T€ (Vorjahr 240.501 T€) durch Eigenkapital und in Höhe von 7.638 T€ (Vorjahr 0 T€) durch Kredite. Außerdem bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.367 T€ (Vorjahr 668 T€), Verbindlichkeiten, davon in Höhe von 1.679 T€ (Vorjahr 1.407 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen, in Höhe von 9.834 T€ (Vorjahr 2.229 T€) aus der Rücknahme von Anteilen und in Höhe von 1.297 T€ (Vorjahr 291 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten sowie Passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 26 T€ (Vorjahr 26 T€). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit 91,30 % (Vorjahr 98,11 %).

### 3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Investitionsphase wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr weitestgehend abgeschlossen. Es konnte eine Investition zu attraktiven Konditionen unter Verkehrswert getätigt werden. Per 31. Dezember 2019 verfügte der Fonds über Liquiditätsanlagen in Höhe von 7.226T€ (Vorjahr 23.666 T€). Diese Liquidität ist ausreichend um geplante Maßnahmen im Asset Management sowie die Auszahlung von Entnahmen und an ausgeschiedene Anleger zu erfüllen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeichnet sich durch steigende Kaufpreise und einer hohen Nachfrage aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Objekt erfolgreich angekauft. Für ein weiteres Objekt wurde ein Verkaufsvertrag notariell beurkundet, der Übergang von Nutzen und Lasten ist in Q2 2020 erfolgt.

Aufgrund eines weiter ausgebauten Vermietungsmanagements wird im Geschäftsjahr 2020 mit einer verbesserten Nachfrage zu guten Konditionen gerechnet.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2020 die Objekte in Kleinkühnau, Hornhausen und Brand-Erbisdorf veräußert. Die kaufvertraglich beurkundeten Kaufpreise liegen bei 4.070 T€

## 4. Prognosebericht



Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir mit gedämpftem Optimismus. Auf der einen Seite bleiben mit Blick auf ein adäquates Chance-Risiko-Verhältnis Immobilien für Anleger auch im Jahr 2020 eine interessante Anlageklasse - auch weil mögliche Alternativen im Rentenbereich aufgrund der nach wie vor vergleichsweise niedrigen Kapitalmarktzinsen kaum zu finden sind. Aus den voraussichtlich weiterhin niedrigen Zinsen resultiert eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Wohnungen sowie eine große Kaufbereitschaft der Investoren. Das attraktive Zinsumfeld und weitere Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt in Deutschland, wie die hohe Liquidität im Markt, sollten weiterhin greifen. Auch das Investoreninteresse an deutschen Gewerbeimmobilien und größeren Wohnobjekten dürfte fortbestehen. Insofern gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büros, Handelsflächen und Wohnungen fortsetzt.

Auf der anderen Seite ergeben sich seit Februar 2020 durch den weltweiten Ausbruch der neuartigen Atemwegserkrankung COVID-19 (Pandemie) unvorhersehbare Entwicklungen für den Rest des Jahres 2020, die sich auch auf den Immobilienmarkt negativ auswirken werden. Inwieweit sich dieser negative Einfluss durch den gesamten Zeitraum bis zum Jahresende auswirkt, lässt sich augenblicklich nicht vorhersagen. Aufgrund der ergriffenen Schutzmaßnahmen, wie z. B. von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Für das Management der bestehenden Immobilien des Fonds ergeben sich durch mögliche Mietausfälle, zumindest jedoch durch das teilweise temporäre Ausbleiben der Mieteingänge, Konsequenzen für die Liquiditätssituation des Fonds. Im Bereich des An- und Verkaufs von Immobilien ist zumindest augenblicklich schon eine deutliche Zurückhaltung auf beiden Seiten zu spüren.

Aktuell gehen wir jedoch davon aus, dass wir in der Lage sind, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o. Ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

Für das kommende Geschäftsjahr planen wir, unter der Voraussetzung, dass die aktuelle Corona-Krise noch vor Ende des dritten Quartals beendet ist, den Fonds weiter zu investieren. Gemäß Verkaufsprospekt ist die Veräußerung der noch anzukaufenden 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 drei Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen Aa2 und A3 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 Jahresnettokaltemiete 57,2%, der Anteil der Einzelhandelsobjekte erbringt einen Anteil an der Jahresnettokaltemiete von 10,5% und die gemischtgenutzten Immobilien haben einen Anteil an der Jahresnettokaltemiete von 32,3%.

### Zinsänderungsrisiken:

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

### Währungsrisiken:

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

### 5.3. Liquiditätsrisiken

Für den Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG dürfen mit dem Investment in Immobilien im Wesentlichen Vermögensgegenstände erworben werden, die an keiner Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt werden. Der Erwerb derartiger Vermögensgegenstände ist grundsätzlich mit der Gefahr verbunden, dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann.

Dem Risiko, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können, wird durch ein regelmäßiges Controlling begegnet. Die Liquiditätsvorschau wird monatlich ermittelt, berichtet und mit einem Sollwert verglichen. Die Steuerung der Liquidität erfolgt durch das Portfolio-Management. Liquiditätsrisiken aufgrund von Fremdfinanzierungen bestehen aufgrund der Zinsbindung nur in geringem Umfang. Der Fonds Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 7.226 T€. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt.



Staatliche Stellen haben im März 2020 verschiedene Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie angeordnet. Die Dauer und die Auswirkungen der Pandemie sowie der staatlichen Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts noch nicht absehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Auswirkungen auch die Liquidität der Gesellschaft betreffen und im Schluss geeignete Maßnahmen im Liquiditätsmanagement ergriffen werden müssen.

#### 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.

#### 5.5. Maximales Risiko

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

#### 6. Sonstige Angaben

##### 6.1. Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 gezahlte Vergütungen an Mitarbeiter gliedern sich wie folgt:

	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Fixe Vergütung	1.175.368,04 €	539.889,60 €	0,00 €
Variable Vergütung	4.350,88 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtvergütung	1.179.718,92 €	539.889,60 €	0,00 €

Diese Angaben betreffen die AVANA Invest GmbH gesamt. Diese angegebenen Beträge sind nicht die Kosten, die der Fonds zu tragen hat. Es gab im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen der Vergütungssysteme.

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

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



11. Sonstige Sachverhalte den AIF betreffend

Wechsel der KVG zum 01.04.2020

### 6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 15 erläutert.

Tübingen, 2. Juli 2020

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

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

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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



## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

## **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.



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

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Köln, 7. Juli 2020

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

*Erik Barndt, Wirtschaftsprüfer*

*Ralf Engelshove, Wirtschaftsprüfer*

**Bilanzzeit**



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Tübingen, 2. Juli 2020

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

*Frank M. Huber, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Andreas Beckmann, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*

*Hendrik Böhrnsen, Geschäftsführer*

*Verifort Capital Management GmbH*