

**Verifort Capital XII 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 XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG****A. Aktiva**

	31.12.2019	31.12.2018
	€	T€
Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	4.669.000,00	4.265
2. Anschaffungsnebenkosten	273.049,00	345
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.297.466,86	2.796
4. Sonstige Vermögensgegenstände	42.618,64	69
	7.282.134,50	7.475
B. Passiva		
1. Rückstellungen	25.600,00	17
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.420,04	65

	31.12.2019		31.12.2018	
	€		T€	
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		0,00		10
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	6.473.734,30		6.981	
b) Kapitalrücklage	500.000,01		500	
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	263.484,95		-58	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.104,80	7.181.114,46	-40	7.383
		7.282.134,50		7.475

Gewinn- und Verlustrechnung.

Für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

	2019		2018	
	€		T€	
Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	496.480,91		357	
b) Sonstige betriebliche Erträge	171,91		0	
Summe der Erträge		496.652,82		357
2. Aufwendungen				
a) Bewirtschaftungskosten	289.207,64		135	
b) Verwaltungsvergütung	205.274,62		221	
c) Verwahrstellenvergütung	3.161,92		3	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.061,55		16	
e) Sonstige Aufwendungen	38.051,89		21	
Summe der Aufwendungen		552.757,62		397
3. Ordentlicher Nettoertrag		-56.104,80		-40



	2019	2018
	€	T€
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.104,80	-40
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	404.226,20	0
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	83.147,00	58
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	321.079,20	-58
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	264.974,40	-98

Anhang.

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

Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Verifort Capital XII 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 Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt.

Bei der Verifort Capital XII 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 XII 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. 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). 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.

Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt.

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 Anlagerichtlinien des Gesellschaftsvertrages handelt es sich bei diesem Fonds um Investmentumlaufvermögen.

Die Sachanlagen beinhalten in voller Höhe Immobilien mit einem Gesamtwert in Höhe von 4.669 T€ (Vorjahr 4.265 T€).

Die Bankguthaben in Höhe von 2.297 T€ (Vorjahr 2.796 T€) umfassen täglich fällige Geldbestände bei im Inland ansässigen Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 75 T€ (Vorjahr 75 T€) sind innerhalb eines Jahres fällig.

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 7.181.114,46 € (Vorjahr 7.383 T€).

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 496 T€ (Vorjahr 357 T€) vereinnahmen. Die Erträge entfallen in voller Höhe auf Erträge aus Sachwerten.

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 289 T€ (Vorjahr 135 T€), die Verwaltungsvergütung in Höhe von 205 T€ (Vorjahr 221 T€), die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 3 T€ (Vorjahr 3 T€), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 17 T€ (Vorjahr 16 T€) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 38 T€ (Vorjahr 21 T€). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem die nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von 16 T€, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 10 T€ sowie die Bankgebühren in Höhe von 4 T€.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 321 T€ (Vorjahr -58 T€) und beinhaltet Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 404 T€ (Vorjahr 0 T€) sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 83 T€ (Vorjahr 58 T€).

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 265 T€ (Vorjahr -98 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

Im Gründungsjahr 2015 und in der Emissionsphase der Geschäftsjahre 2016 und 2017 waren noch keine wesentlichen Vermögensbestandteile vorhanden.

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	7.181.114,46 €	8.762.314,78 €	82 %
2018	7.383.437,28 €	9.229.612,00 €	80 %
2017	7.965.144,38 €	9.713.536,72 €	82 %
2016	4.542.119,80 €	5.637.217,50 €	81 %

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

	Gesamtanteile	hiervon eingezahlt	hiervon ausgezahlt (Entnahmen)
	10.624.918,78 €	10.000.000,14 €	1.237.685,36 €



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	2
VKW Stand 31.12.2019	4.669.000 €
Summe Grundstücksgröße	14.254 m ²
Summe Mietfläche	4.892 m ²
Leerstandsfläche	174 m ²
Durchschn. WALT ¹ in Jahren	3,13
Fremdfinanzierungsquote	0 %

¹ 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	NKM 31.12.2019 in €
Baunatal	Mixed Use	1993	131.376,30
Gelsenkirchen	Office	1984	230.334,80
			361.711,10

Objekt	WALT	Vermietungsfläche in m ²	Grundstück in m ²
Baunatal	4,04	1.916,10	1.127,40
Gelsenkirchen	2,24	2.975,50	13.126,50
	3,14	4.891,60	14.253,90

Objekt	Leerstand in m ²	Nutzungsausfallentgeltquote	Höhe der geplanten Entwicklungsmaßnahmen während der geplanten Haltedauer in €
Baunatal	123,90	0 %	148.905,75
Gelsenkirchen	49,74	1 %	542.402,50
	173,64	1 %	691.308,25

Objekt	Erläuterung	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde
Baunatal	Laufende Instandhaltung, Instandsetzung	0 %	20.04.2018
Gelsenkirchen	Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterausbauten	0 %	20.12.2017

Objekt	Erläuterung	Fremdfinanzierungsquote	Kaufdatum Urkunde
		0 %	
Objekt	Summe der ANK nach KAGB in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2018 in €	ANK nach KAGB 31.12.2018 in €
Baunatal	169.733,13	1.746.000,00	147.102,00
Gelsenkirchen	244.057,12	2.518.773,80	198.124,00
	413.790,25	4.264.773,80	345.226,00
Objekt	Zugänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €	Zugänge ANK in €	Abgänge Objekte (Verkehrswert nach KAGB) in €
Baunatal	0,00	0,00	0,00
Gelsenkirchen	0,00	10.970,00	0,00
	0,00	10.970,00	0,00
Objekt	Zeitwertänderungen ² in €	Abschreibungen ANK in €	Verkehrswert/Bilanzwert Objekt nach KAGB 31.12.2019 in €
Baunatal	156.000,00	33.947,00	1.902.000,00
Gelsenkirchen	248.226,20	49.200,00	2.767.000,00
	404.226,20	83.147,00	4.669.000,00
Objekt	ANK nach KAGB 31.12.2019 in €		
Baunatal	113.155,		
Gelsenkirchen	159.894,00		
	273.049,00		

² 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 haben sich bezogen auf die Ankaufpreise aus 2018 positiv entwickelt. Beide Objekte haben eine Aufwertung erhalten. Auf Portfolioebene bedeutet dies eine Steigerung der Verkehrswerte von 9 %.

II. Übrige Vermögensgegenstände

Neben den im Detail erläuterten Immobilien verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 2.297 T€ (Vorjahr 2.796 T€) und über sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 43 T€ (Vorjahr 69 T€).

9. Angaben der Käufe und Verkäufe



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde keine Immobilie erworben. Des Weiteren wurde auch keine Immobilie veräußert.

10. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.104,80 €
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-56.104,80 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

11. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	7.383.437,28 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen ³	467.297,22 €
3. Mittelzufluss netto	0,00 €
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-56.104,80 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	321.079,20 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	7.181.114,46 €

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.

³ Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um die prospektierten gewinnunabhängigen Entnahmen.

12. Eckdaten des Fonds

Im Fonds Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind mit Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 141 Anleger mit insgesamt 100.000 Kommanditeilen beteiligt. Ein Kommanditeil beträgt hierbei 100 €.

13. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 7,69 %. 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 XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG 100 % der Immobilien bzw. 65,02 % 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 von Bankguthaben von maximal 20 % überschritten.

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 40 % 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 40 % 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 0 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 und neu zur Geschäftsführung berufen wurden Herr Andreas Beckmann und Herr Hendrik Böhrnsen.

Zum 31. Dezember 2019 endete der mit der AVANA Invest GmbH abgeschlossene Bestellsvertrag. Mit der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs GmbH, Hamburg wurde ein neuer Bestellsvertrag 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. Januar 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.

Tübingen, 30. April 2020

Verifort Capital XII 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 XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft investiert in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften und Bankguthaben als Anlageobjekte. Ziel der Gesellschaft ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften im Wege des Assets oder des Share Deals zu tätigen, wobei mindestens 60 % des Wertes des Investmentvermögens in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt werden sollen. 20 % des Wertes des AIF dürfen in Bankguthaben gehalten 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 XII 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 Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegt, und
- 2.1.2. unter dem anhand des Gutachtens ermittelten Verkehrswertes liegt,
- 2.1.3. wobei der Verkehrswert mindestens 500.000,00 F betragen muss.

2.2. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Wertentwicklung der Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses, sowie den Zwischenentnahmen, -2,74 % betragen. Das Portfolio-Management konzentrierte sich auf die Entwicklung der gehaltenen Immobilien sowie auf die Suche nach Investitionsobjekten gemäß den Anlagebedingungen.



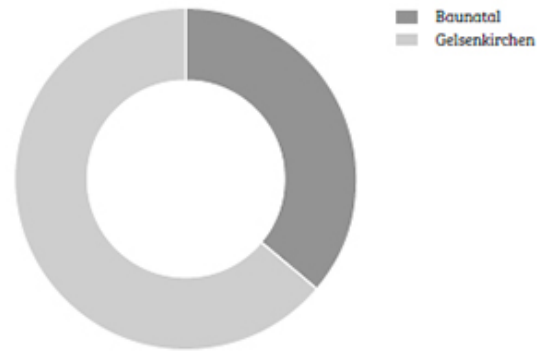
Warnhinweis:

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

2.3. Portfoliostruktur

Verteilung des Immobilienvolumens:

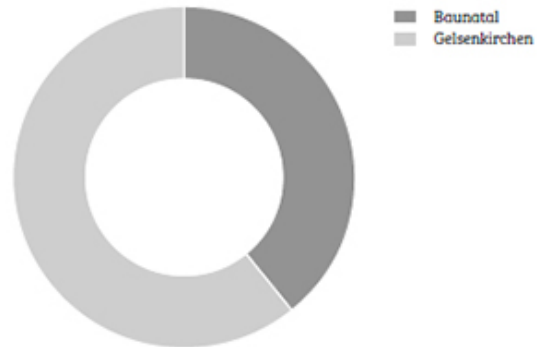
Jahresnettokaltmiete nach Objekten



Jahresnettokaltmiete nach Nutzungsart



Aufteilung der Mietfläche nach Objekten



Aufteilung der Flächen nach Nutzungsart



2.4. Objektabgänge und -zugänge

Im Berichtsjahr wurden weder Ankäufe noch Verkäufe getätigt.

2.5. Vermietungssituation



Die Vermietungsquote der Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG lag zum 31. Dezember 2019 bei 96,45 %. Der Leerstand beträgt 174 m². Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt 1 %.

2.6. Leerstandkommentierung

Der Anteil des Leerstands/der Optimierungsfläche im Fonds liegt bei 3,55 % bzw. 174 m². 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 turnusmäßige Maßnahmen durchgeführt, darüber hinaus wurden keine außerplanmäßigen Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen.

2.8. Liquidität

Der Fonds Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 2.297 T€. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 31,99 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die liquiden Mittel sind für Immobilieninvestitionen 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 14 zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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 dieser 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 XII 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	31.12.2019	Fondsgesellschaft: drei Monate zum Ende des Kalenderquartals	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Bestellungsvertrag ADREALIS Service KVG	ab 01.01.2020, 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 205 T€. Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2019 entspricht dies 2,86 %.

3.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Immobilien erworben. Die Erträge aus Sachwerten in 2019 belaufen sich auf 496 T€ (Vorjahr 357 T€). Die restlichen Erträge beinhalten sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 0 T€).

Die Summe der Aufwendungen ist von 397 T€ um 156 T€ auf 553 T€ angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewirtschaftungskosten um 154 T€.

Als Ergebnis dieser Veränderungen ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -56 T€, was eine Verschlechterung des Vorjahresergebnisses um 16 T€ bedeutet. Bei den Immobilien ergaben sich aufgrund der erstellten Wertgutachten Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 404 T€. Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 83 T€ zu erfassen. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich somit auf 321 T€. Insgesamt ergibt sich dadurch im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 265 T€ und somit eine Ergebnisverbesserung um 363 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Der Unterschied ergibt sich in erster Linie aus den Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 404 T€.

3.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 7.282 T€ und beinhaltet im Wesentlichen als Sachanlagen ausgewiesene Immobilien der Gesellschaft sowie Bankguthaben der Gesellschaft. Die Bilanzsumme liegt um 193 T€ unter dem Vorjahreswert.

3.6. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt in Höhe von 7.181 T€ durch Eigenkapital. In Höhe von 26 T€ bestehen Rückstellungen und in Höhe von 75 T€ bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit 98,6 % (Vorjahr 98,8 %).

3.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Investitionsphase wird weitergeführt, in der Berichtsperiode wurde jedoch keine Neuinvestition getätigt. Per 31. Dezember 2019 verfügte der Fonds über Liquiditätsanlagen in Höhe von 2.297 T€. Diese Liquidität ist ausreichend um eine weitere Immobilie anzukaufen, geplante Maßnahmen im Asset Management sowie die Auszahlung von Entnahmen zu erfüllen.

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 sind 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

Bis zum 31. Dezember 2019 verfügte die AVANA Invest GmbH zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht wurden. Die Steuerung erfolgte 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 koordinierte und sicherstellte. Die zentrale Einheit unterstützte 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 wurden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden waren der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglichte 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 konnte möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.



5.1. Adressenausfallrisiken

Liquiditätsanlagen bestanden im Geschäftsjahr bei zwei Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen Aa2 und A3 lag. Bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter wird künftig zudem ein regelmäßiges Monitoring erfolgen.

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. Bisher erfolgten erst zwei Investitionen im Fonds, sodass bisher eine Diversifikation noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte. Hinsichtlich der Sektorenstruktur beträgt der Anteil an Bürogebäuden gemessen an der Jahresnettokaltemiete 63,68 % und die gemischten Immobilien erbringen einen Anteil an der Jahresnettokaltemiete von 36,32 %.

Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen z. B. Fremdfinanzierungen bei auslaufender Zinsbindung. Der Fonds Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügt über keine Fremdfinanzierungen. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf die Bewertung von Objekten im Zeitpunkt einer möglichen Veräußerung dieser ist der Zins zwar grundsätzlich ein Bewertungsfaktor, spielt aber gegenüber dem Marktpreisrisiko eine untergeordnete Rolle.

Währungsrisiken:

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

5.3. Liquiditätsrisiken

Für den Fonds Verifort Capital XII 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 XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31. Dezember 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 2.297 T€. Die liquiden Mittel des Fonds waren im Berichtszeitraum 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 wie 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. Die 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 01.01.2020

6.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 15 erläutert.

Tübingen, 30. April 2020

Verifort Capital XII 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 XII GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Verifort Capital XII 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 XII 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 XII 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, 5. Mai 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 XII 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, 30. April 2020

Verifort Capital XII 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