
LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Lagebericht zum 31. Dezember 2020****Abkürzungsverzeichnis****LHI Immoportfolio I KG (2110)**

AIF	Alternativer Investmentfonds
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CACEIS	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
CO 1	City Office 1, Freiburg
CO 2	City Office 2, Freiburg
ESMA	European Securities and Markets Authority - Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde
eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
GK	Gesamtkapital
Immoportfolio I/ Gesellschaft	LHI Immobilien Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Instituts VergV	Institutsvergütungsverordnung
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KAMaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
Komplementär	TEGALU Verwaltung GmbH
LHI	LHI Leasing GmbH
LHI CM	LHI Capital Management GmbH
LHI KVG	LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
n.n.	nicht nachweisbar, Asset/Gesellschaft noch nicht im Bestand
NAV	Net-Asset-Value
NIW	Nettoinventarwert

RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informationssystem
VJ	Vorjahr
VKW	Verkehrswert
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG - nachfolgend Gesellschaft oder AIF genannt - ist gemäß KAGB ein geschlossener inländischer Publikums-AIF mit Sitz in Pullach im Isartal.

Die Gesellschaft erwirbt Immobilien, hält und verwaltet diese über die Laufzeit und verwertet diese bis zum vorgesehenen Laufzeitende. Die Einnahmen des AIF entstehen durch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwertungserlösen.

Die Vertriebs Erlaubnis wurde von der BaFin mit Schreiben vom 17.11.2015 erteilt.

1.2 Anlageziele und Anlagestrategie

Anlageziel und -strategie des AIF ist der Aufbau, das Halten und Verwalten sowie die Verwertung eines Portfolios von Immobilien in Ober- und Mittelzentren Baden-Württembergs. Der Investitionsfokus liegt auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien (auch mit Anteil von Wohn- und Dienstleistungsflächen) in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen mit langfristig positiven Entwicklungsperspektiven.

Die Zielgrößen über das Gesamtportfolio lauten wie folgt:

Eigenkapitalquote in % des VKW	Fremdkapitalquote in % des VKW	Auszahlung auf Gesellschafts- kapital 0 p.a. in %	Investitionsvolumen in TEUR
min. 40	max. 60	4,5	36.500

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2020 in folgende Sachwerte investiert:

Standort	Objekt
Karlsruhe	Bürogebäude
Friedrichshafen	Einzelhandelsimmobilie
Freiburg, CO 1	Büro- und Geschäftshaus
Freiburg, CO 2	Büro- und Geschäftshaus

Der AIF ist vollständig ausplatziert und investiert.

Es ist nicht vorgesehen, das Geschäftsmodell oder Anlageziel/-strategie zu ändern. Entsprechend wird im Folgenden vornehmlich der Verlauf des Geschäftsjahres beschrieben und in einen Zusammenhang zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. zu den Tätigkeiten, welche die LHI KVG für den AIF erbracht hat, gestellt.

1.3 Fremdverwaltungsvereinbarung und sonstige Verträge

Die LHI KVG ist die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft. In dieser Funktion hat sie u.a. die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen insbesondere des KAGB sicherzustellen.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem AIF und der LHI KVG wurde mit einer Laufzeit bis 31.12.2032 geschlossen und ist erstmals zum 31.12.2027, jeweils zum Quartalsende, kündbar. Für die Haftungsregelungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung werden von der LHI KVG das Portfoliomanagement inklusive Assetmanagement sowie das Risiko- und Liquiditätsmanagement des AIF übernommen.

Für die Beschaffung und den späteren Verkauf von Objekten ist das Transaktionsmanagement der LHI KVG verantwortlich.

Zu den Aufgaben, die das Portfoliomanagement für den AIF wahrnimmt, zählen u. a. die kaufmännische Bewirtschaftung, das umfassende Vertragsmanagement, die Beauftragung und Überwachung externer Dienstleister (z.B. Property-Management) bzw. ausgelagerter Tätigkeiten, sowie das operative Risiko- und Liquiditätsmanagement. Insbesondere in letzterer Funktion wird die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch ein vom Portfoliomanagement unabhängigen Risikocontrolling überwacht. Im Zusammenspiel dieser Funktionen wirkt die LHI KVG auf eine Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Gesellschaft hin.

Zu den an die LHI ausgelagerten Tätigkeiten zählen Buchhaltung und Controlling der LHI KVG, Fondsbuchhaltung, Compliancefunktion, Interne Revision, IT-Dienstleistungen, Meldewesen, Datenschutz und Geldwäschefunktion.

Darüber hinaus übernimmt die LHI Dienstleistungen wie z.B. das Steuermanagement und allgemeine Verwaltungsdienste.

Die Investorenbetreuung ist an die LHI CM ausgelagert. Die Kommunikation zu den Anlegern erfolgt auf Weisung der LHI KVG.

Die laufende Überwachung aller in diesem Zusammenhang stehender Tätigkeiten ist von der LHI KVG persönlich zu erbringen, d.h. sie ist nicht auf fremde Dritte übertragbar.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die CACEIS beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der LHI KVG und der CACEIS im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages geregelt. Über ein Service Level Agreement zwischen der LHI KVG, der CACEIS und dem AIF sind die Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten zwischen den drei Parteien fixiert worden.

Auf Ebene der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der gegebenenfalls nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2020
		in TEUR
Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	12
Haftungsvergütung	LHI Gruppe	12
Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	229
Aufwand für Gutachten / Due Diligence	LHI Gruppe	6
sonstiger Aufwand ⁷⁾	LHI Gruppe	15
Verwahrstellenvergütung	CACEIS	11

⁷⁾ Sonstige Aufwendungen aus GuV abzüglich separat ausgewiesener Vergütungen

Grundlage der hier dargestellten Vergütungen sind in der Regel unterschiedliche, vertraglich vereinbarte Prozentsätze, die sich auf unterschiedliche Bemessungsgrundlagen (z.B. Nettoinventarwert, Investitionssumme, Kommanditkapital, o.ä.) beziehen.

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospektes vom 04.11.2015 sowie des Nachtrags vom 16.09.2016 beträgt 1,02 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB, die u.a. die Kosten für die Abschlussprüfung und externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände berücksichtigt, beträgt zum Stichtag 1,14 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Weitere Angaben zur Transparenz und zu den Gesamtkosten erfolgen im Anhang.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen im Berichtsjahr

Anfang 2021 hat das Statistische Amt der Europäischen Union, kurz Eurostat, seine Schnellschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Europäischen Union aktualisiert und für das Jahr 2020 eine Inflationsrate von 0,3 % (Vorjahr 1,6 %) bekannt gegeben. Das Bruttoinlandprodukt sank in 2020 um 0,5 %. Gemäß statistischem Bundesamt ist das deutsche BIP im gleichen Zeitraum um 5,0 % gesunken. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahreschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als ein Jahr zuvor.

Neben dem konjunkturellen Umfeld hat auch die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen von Unternehmen bzw. Anlegern. Laut den „long-term interest statistics for EU Member States“, die von der Europäischen Zentralbank geführt werden, ist die Rendite öffentlicher deutscher Anleihen von -30 Basispunkten im Januar 2020 auf -61 Basispunkte zum Jahresende weiter gesunken.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020“ hatte die Immobilienwirtschaft einen guten Start in das Jahr 2020. Durch die Corona-Pandemie und die seit Mitte März 2020 erfolgten Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen wurde die deutsche Volkswirtschaft stark beeinträchtigt und in die tiefste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg geführt. Einzelne Branchen wie das Hotel- und Gastgewerbe oder der Einzelhandel sind erheblich von der Pandemie betroffen. Die Baubranche zeigt sich dagegen relativ robust. Die Auftragsbestände waren groß, Nachfragerückgänge wurden kaum verzeichnet und im Bau befindliche Projekte wurden trotz Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen fortgesetzt. Vorausblickend ist mit einer gesamtwirtschaftlichen Erholung zu rechnen. Die Konjunktur wird durch stufenweise Lockerungen sowie geld- und fiskalpolitische Impulse stimuliert. Bislang wurde eine Insolvenzwellen durch Liquiditätshilfen vermieden. Doch insbesondere Dienstleister mit geringen Reserven könnten zunehmend mit



Liquiditäts- und Solvenzproblemen konfrontiert sein. Erneute wirtschaftliche Verwerfungen infolge von wiederholten Lockdowns, die sich durch lokal erhöhte Infektionszahlen begründen, sind weiterhin aber nicht ausgeschlossen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens ab 2022 wieder erreicht werden können.

Stabilität zeigt sich auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund von langjährig festgeschriebenen Zinsen, hohen Laufzeiten und hohen Eigenkapitalanforderungen. Dagegen sind Gewerbeimmobilien besonders anfällig für Konjunkturreinbrüche und Unternehmensinsolvenzen. Ein anhaltender Einbruch der Nachfrage bei den besonders betroffenen Wirtschaftsbereichen kann zu erheblichen Korrekturen bei Mieten und Preisen führen. Beeinträchtigte oder ausbleibende Mieteinnahmen würden die Renditen der Investoren erheblich reduzieren - mit entsprechenden Auswirkungen auf Immobilienunternehmen, Banken und damit auch auf die Finanzstabilität.

Die Auswirkungen der Pandemie auf Büroimmobilien sind bislang gering. Logistikimmobilien gelten als Krisengewinner. Die Nachfrage bei Nutzern und im Investmentmarkt daran ist weiterhin hoch und hat sich während der Krise sogar noch verstärkt.

Hotelimmobilien verzeichneten einen immensen Einbruch der Übernachtungszahlen. Steigende Renditen bzw. fallende Kaufpreise sind in diesem Teilsegment zu erwarten. Herausforderung für die Hotelbranche wird es in den kommenden Jahren sein, die Auswirkungen der Corona-Krise in einem strukturellen Umbruch zu bewältigen.

Während der Corona-bedingten Lockdowns mussten rund 80% der gut 475.000 Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ihre Geschäfte zwangsweise schließen. Ausgenommen waren die zur Nahversorgung zählenden Branchen, welche unter strengen Hygieneauflagen geöffnet bleiben konnten. Die Konsumlaune ist nach wie vor noch verhalten. Versorgungskäufe dominieren Lustkäufe und sind durch die Angst vor einer Ansteckung, finanzielle Sorgen und das fehlende Einkaufserlebnis begründet. Der Trend zum Onlinehandel wurde dadurch nochmals deutlich beschleunigt. Dagegen ist der stationäre textile Einzelhandel besonders negativ betroffen. Nicht nur fehlen konkrete Anlässe, Impulskäufe leiden auch unter dem ungewohnten Einkaufserlebnis mit Abstands- und Hygieneregeln. Ähnliches gilt für Waren- und Kaufhäuser, die schon seit Jahren mit Problemen aufgrund großer Flächen und fehlender Profilschärfe kämpfen.

Der konjunkturelle Einbruch im vergangenen Jahr führte aber nur teilweise zu sinkenden Preisen. Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2020 um 3,6% (2019: 5,2 %) gestiegen. Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verliefen jedoch unterschiedlich stark:

- Teilindex Wohnen: 5,0 % (2019: 5,8 %)
- Teilindex Gewerbe: 0,7 % (2019: 4,0 %)

In diesen seit 1975 veröffentlichten Index werden neun Nutzungsteilmärkte gleichgewichtet einbezogen. Diese Datengrundlage wird durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort sowie weiteren Information ergänzt und auf dieser Basis jährlich neu berechnet bzw. aktualisiert.

Nachfolgend werden die Standorte näher beleuchtet, in denen der AIF investiert ist. Zur Beschreibung der regionalen Immobilienmärkte werden im Wesentlichen Daten herangezogen, die die bulwiengesa AG den Nutzern des Informationsservice RIWIS zur Verfügung stellt.

Freiburg CO 1 und CO 2

Die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau ist mit rund 230.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs und die südlichste Großstadt Deutschlands. Freiburg bildet mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Wirtschaftsregion Freiburg in der europäischen trinationalen Metropolregion Oberrhein. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Freiburg:

	2020	2019
Ø Miete Büro City / qm / Monat	12,90 EUR	12,90 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	94,00 EUR	95,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	28.000 qm	27.000 qm
Leerstandsrate Büro	1,4%	1,2%
Kaufkraftindex	97,7	96,9

Daten 2020 aus RIWIS bulwiengesa Stand 08.02.2021; Werte 2019 aus Lagebericht zum 31.12.2019

Mit dem City Office 1 + 2 ist der AIF in zwei Büro- und Geschäftshäuser in Freiburg investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100% vermietet. In beiden Objekten sind die Erdgeschosse an Gastronomen und die Obergeschosse an Büromieter vermietet.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der Gebäudequalität liegen die dabei erzielten Mietpreise für die Mietflächen auf dem aktuellen Marktniveau.

Friedrichshafen

Friedrichshafen liegt am nördlichen Bodenseeufer und markiert nach Konstanz mit rund 60.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt am Bodensee. Bekanntheitsgrad erlangte die Stadt vor allem durch die Zeppelinproduktion und die damit verknüpfte Luftschiffahrt. Zudem ist die Stadt als regionaler Messestandort sowie als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum in der Region etabliert. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Friedrichshafen:



	2020	2019
Ø Miete Büro City / qm / Monat	11,00 EUR	10,50 EUR
Ø Miete Handel City 1 a-Lage / qm / Monat	31,00 EUR	32,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	4.000 qm	3.000 qm
Leerstandsrate Büro	3,9 %	4,4 %
Kaufkraftindex	111,2	111,7

Daten 2020 aus RIWIS bulwiengesa Stand 08.02.2021; Werte 2019 aus Lagebericht zum 31.12.2019

Der AIF ist in ein Einzelhandelsgebäude in Friedrichshafen investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % an einen Mieter vermietet. Seit dem 01.04.2020 ist die CB Property Management GmbH („CB Property“) seitens des AIF mit dem Property Management für das Objekt in Friedrichshafen beauftragt worden. Der Dienstleistungsvertrag mit CB Property löst den Property Management Vertrag mit der Property First GmbH ab und hat eine Festlaufzeit bis zum 31.03.2022. Im Anschluss an die feste Vertragslaufzeit verlängert sich das Vertragsverhältnis jeweils ein weiteres Jahr, sofern dieses nicht sechs Monate vorher gekündigt wurde.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der Gebäudequalität liegen die dabei erzielten Mietpreise über dem aktuellen Marktniveau.

Karlsruhe

Karlsruhe ist in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich u.a. das Bundesverfassungsgericht und der Bundesgerichtshof. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der Chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Karlsruhe:

	2020	2019
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,00 EUR	10,00 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	59,00 EUR	60,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	55.000 qm	64.000 qm
Leerstandsrate Büro	3,7 %	3,4 %
Kaufkraftindex	103,4	104,0

Daten 2020 aus RIWIS bulwiengesa Stand 08.02.2021; Werte 2019 aus Lagebericht zum 31.12.2019

Der AIF ist in ein Bürogebäude in Karlsruhe investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet. Der Mietvertrag mit der Edelmann Bitterfeld GmbH lief vertragsgemäß zum 31.12.2019 aus. Der Bestandsmieter Löwenstein Medical Technology GmbH & Co. KG („Löwenstein“) übernahm zusätzlich diese freie Mietfläche ab dem 01.03.2020 und verlängerte darüber hinaus den bestehenden Mietvertrag für die bereits angemietete Fläche bis zum 31.12.2025. Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2023. Im Zuge der Neuanmietung hat Löwenstein Umbauarbeiten an der neu übernommenen Mietfläche vorgenommen. Der AIF hat dem Mieter in diesem Zusammenhang einen Baukostenzuschuss i.H.v. insgesamt 43 TEUR vertraglich zugesichert. Zudem konnten in der Tiefgarage des Objekts im Geschäftsjahr 2020 rund 30 Tiefgaragenplätze neu vermietet werden. Das Gros dieser Neuvermietungen erfolgte an den Nutzer des Nachbargebäudes, die Ferchau GmbH. Ein weiterer Teil der Duplexparker wurde in 2020 zu Fahrradstellplätzen umfunktioniert. Damit konnte der strukturelle Leerstand der Tiefgaragenstellplätze im Objekt in Karlsruhe signifikant reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der guten Gebäudequalität liegen die Mietpreise auf dem aktuellen Marktniveau.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2020 verlief im Wesentlichen planmäßig.

Die Gesellschafter haben prognosegemäß zum 30.06.2020 eine Ausschüttung in Höhe von 975 TEUR gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen erhalten. Dies entspricht 4,5 % der eingezahlten Pflichteinlage.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Bis zur Verwertung der Immobilien wird die Ertragslage der Gesellschaft im Wesentlichen von den erzielten Mieterträgen sowie den Ergebnissen aus den Neubewertungen geprägt.

In der nachfolgenden Tabelle sind das Ergebnis sowie die Mieterträge der Gesellschaft dargestellt:

	Mieterträge ^{*)}	
	in TEUR	
	2020	2019
Karlsruhe	652	602
Friedrichshafen	555	666
Freiburg, CO 1	353	350
Freiburg, CO 2	367	357

^{*)} inklusive Stellplätze

In Bezug auf das Objekt in Friedrichshafen ist aufgrund der Corona-Pandemie und insbesondere im Zusammenhang mit den im Frühjahr 2020 behördlich angeordneten Schließungen im Einzelhandel dem Mieter des Objektes, der Textilmodekette C&A Mode GmbH & Co. KG („C&A“) eine Mietreduzierung in Höhe von insgesamt zwei Nettokaltmieten (gesamt rund 116 TEUR) im Gegenzug einer vorzeitigen Mietvertragsverlängerung um sechs Monate bis zum 31.10.2025 vereinbart worden.

Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres 2020 unterschreiten hauptsächlich aufgrund der Mietreduzierung für den Mieter C&A die ursprüngliche Prognoserechnung um rund 94 TEUR. Die Aufwendungen inkl. der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie exklusive der umlagefähigen Bewirtschaftungs- und der Finanzierungskosten sind in 2020 mit insgesamt 390 TEUR geringfügig höher ausgefallen als prognostiziert (Abweichung: +17 TEUR). Dies liegt im Wesentlichen an den höheren Geschäftsbesorgungshonoraren, die sich an dem höheren als ursprünglich kalkuliertem NIW des Portfolios bemessen. Die prognostizierte Ausschüttung i.H.v. 4,5 % der Pflichteinlage für das Geschäftsjahr 2020 kann voraussichtlich plangemäß am 30.06.2021 an die Anleger vorgenommen werden.

	Jahresergebnis	
	in TEUR	
	2020	2019
Immoportfolio I	330	1.279

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 1.221 TEUR (Vorjahr: 1.265 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 426 TEUR (Vorjahr: 450 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 310 TEUR (Vorjahr: 314 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte anteilig durch das Kommanditkapital der Investoren sowie Bankdarlehen von insgesamt 14.300 TEUR.

Zum 31.12.2020 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage		davon eingefordert	
	in TEUR		in TEUR	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immoportfolio I	21.665	21.665	21.665	21.665

	Fremdkapital in TEUR	
	31.12.2020	31.12.2019
Karlsruhe	5.050	5.112
Friedrichshafen	4.896	4.954
Freiburg, City Office I	1.818	1.837
Freiburg, City Office II	1.749	1.768

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die aktuellen VKW der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beträgt insgesamt 37,33 % (Vorjahr: 37,15 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

2.3.2.2 Investitionen und Desinvestitionen

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Investitionen oder Desinvestitionen getätigt.

2.3.2.3 Liquidität

Im Rahmen der Meldungen gem. § 35 KAGB an die BaFin zum Stichtag 31.12.2020 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2020	freie Liquidität 31.12.2019
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio I	2.101	2.086

Die freie Liquidität wird sich im Laufe des Jahres 2021 um die voraussichtliche planmäßige Ausschüttung in Höhe von rund 975 TEUR reduzieren.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2020 erfüllt. Nach dem Bilanzstichtag hat sich keine wesentliche Veränderung der Finanzlage ergeben.

2.3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF wird wesentlich von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände geprägt, die sich direkt in seinem Besitz befinden. Gemäß den Vorgaben des KAGB bzw. der KARBV ist jährlich der VKW dieser Vermögensgegenstände zu bestimmen.

Die wesentlichen Vermögensgegenstände des AIF sind die Immobilien, die sich in seinem Besitz befinden. Die VKW der einzelnen Immobilien werden - nach Maßgabe der Immobilienwertermittlungsverordnung - gutachterlich ermittelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände im abgelaufenen Geschäftsjahr. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass sich die Auswirkungen der anhaltenden Corona-Pandemie weiter in den Verkehrswerten niedergeschlagen könnten.

	VKW 31.12.2020	VKW 31.12.2019
	in TEUR	in TEUR
Karlsruhe	12.300	12.100
Friedrichshafen	9.700	10.500
Freiburg, CO 1	7.100	7.100
Freiburg, CO 2	7.100	7.100

Die neuen Objektbewertungen zum Stichtag 30.11.2020 führten zu einem Ertrag i.H.v. 157 TEUR (Vorjahr: 751 TEUR). Dem gegenüber standen Aufwendungen aus den Neubewertungen von 800 TEUR (Vorjahr: 491 TEUR).

KAGB bzw. KARBV sehen zudem vor, dass auf Basis der VKW der NIW des AIF zu bestimmen ist. Zur Bestimmung des NIW legt die LHI KVG die in § 9 KARBV angegebene Vermögensübersicht als Berechnungsschema zugrunde. Dabei werden die Verbindlichkeiten des AIF, wie gesetzlich vorgeschrieben, mit ihrem Nominalwert in Anrechnung gebracht. Gleiches gilt für die sonstigen Vermögensgegenstände, sofern dieser Wertansatz unter wirtschaftlichen Aspekten als sinnvoll und sachgerecht erachtet werden kann. Sollte im

Einzelfall von dieser Regel abgewichen werden, wird eine alternative Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung hat angemessen zu sein und ihre Anwendung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Entwicklung des NIW im abgelaufenen Geschäftsjahr.

	NIW 31.12.2020	NIW 31.12.2019
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio I	25.838	26.482

Die Veränderung des NIW im Geschäftsjahr 2020 basiert im Wesentlichen auf folgenden Geschäftsvorfällen:

Der Verkehrswert des Objektes in Karlsruhe stieg aufgrund des positiven Marktumfelds für Büroimmobilien mit kommunalen bzw. krisenresistenten Hauptmietern (hier: Stadt Karlsruhe) im Vergleich zum Vorjahresgutachten um 200 TEUR.

Beim Objekt in Friedrichshafen reduzierte sich der Verkehrswert zum 30.12.2020 um 800 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die generell nachteilige Entwicklung des stationären Einzelhandels (verändertes Konsumverhalten und steigende Bedeutung des Online-Handels) sowie die negativen Auswirkungen aufgrund der behördlich angeordneten Schließungen und Restriktionen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Darüber hinaus blieb bei den beiden Objekten in Freiburg (City Office 1 und 2) der Verkehrswert im Vergleich zum Vorjahr stabil bei jeweils 7,1 Mio. EUR.

Die jährliche Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten beläuft sich in 2020 auf 247 TEUR und reduziert entsprechend den Nettoinventarwert des Immobilienportfolios.

Vermögensgegenstände i.S. von § 300 Absatz 1 Nr. 1 KAGB, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr ausschließlich auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren.

Bei Auflage des AIF wurde eine Prognoserechnung erstellt. Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt im Wesentlichen durch einen Soll-Ist-Vergleich mit der Prognoserechnung. Der Kapitaldienst wurde in 2020 entsprechend der Prognose fristgerecht und vollumfänglich bedient. Die prognostizierte Ausschüttung i.H.v. 4,5 % der geleisteten Pflichteinlage wurde für das Geschäftsjahr 2019 planmäßig zum 30.06.2020 geleistet. Zum Stichtag haben sich dabei keine relevanten Auffälligkeiten ergeben.

Die Risiko- und Liquiditätssituation des AIF wird mittels Limiten überwacht. Zudem wird das Liquiditätsrisiko auf Basis einer detaillierten Liquiditätsplanung gesteuert. Limitüberschreitungen wurden zu den Stichtagen nicht festgestellt.

2.5 Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Die Corona-Pandemie hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des AIF ist insgesamt geordnet.

3 Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit dem zweiten behördlich angeordneten Lockdown und damit einhergehenden staatlich angeordneten Schließungen der Geschäftsräume haben bis zum Stichtag 28.02.2021 zwei Mieter hinsichtlich einer Mietstundung/-reduzierung angefragt bzw. einen Mieteinbehalt angekündigt.

Zum einen hat der Mieter, die LZ Two GmbH, der im Freiburger Objekt City Office 1 ein Asia- Restaurant betreibt, um eine Mietreduzierung aufgrund der anhaltenden Restriktionen gebeten. Die Geschäftsführung prüft derzeit den aktuellen Stundungsbedarf des Mieters und inwiefern der Mieter bereits staatliche Fördergelder erhalten hat bzw. weiter beantragt hat. Eine vertragliche Vereinbarung wurde hier bisher nicht geschlossen.

Des Weiteren hat der Mieter C&A mit Schreiben vom 28.01.2021 die Aussetzung der Mietzahlung für Februar 2021 angekündigt. Die Mietzahlungen für Februar und März 2021 sind bisher seitens des Mieters nicht geleistet worden. Der Mieter befindet sich im Mahnverfahren. Gegenüber dem Mieter wurde Gesprächsbereitschaft seitens der Geschäftsführung kommuniziert. Der Mieter hat sich bisher hierzu nicht weiter geäußert.

Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungsanfragen eingehen werden. Auch könnten Mieter/ Nutzer oder Dienstleister durch die weitreichenden Folgen der Krise so stark betroffen sein, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung der Gesellschaft sehr stark von der weiteren Intensität bzw. Dauer der Corona-Pandemie ab. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine abschließende Beurteilung der Lage nicht möglich. Es besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 ihre Planzahlen nicht erreichen wird.

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

4 Risikobericht

4.1 Risikomanagement



Die Gesellschaft ist aufbau- und ablauforganisatorisch in das Risikomanagement der LHI KVG integriert. In dieser Funktion hat die LHI KVG verschiedene Gesetze und aufsichtsrechtliche Anforderungen zu erfüllen. Dabei stecken das KAGB, die Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie die KAMaRisk den Rahmen für die Ausgestaltung eines Risikomanagement-Systems ab. Die Kernanforderungen der verschiedenen Regelwerke sind dabei sehr ähnlich (Funktionstrennung etc.), allerdings werden die Begrifflichkeiten oft unterschiedlich verwendet. Bezüglich der Begrifflichkeiten orientiert sich die LHI KVG an den KAMaRisk. Dort heißt es:

„Das Risikomanagement-System stellt die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung) dar. Das Risikomanagement-System ist nicht als abschließende Organisationseinheit aufzufassen, sondern als Gesamtheit von umfangreichen formalen Strukturen und Prozessen zu verstehen. Aufbau- und ablauforganisatorisch können sich Risikocontrolling- und Risikosteuerungsprozesse auf diverse Einheiten erstrecken [...]“

Die Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 fordert in Art. 39 eine „unabhängige Risikomanagementfunktion“ und ordnet dieser Funktion diverse Aufgaben zu. In der LHI KVG werden diese Aufgaben von dem Bereich „Risikocontrolling“ wahrgenommen. Das Risikocontrolling ist von der Portfolioverwaltung organisatorisch, hierarchisch und funktional unabhängig. Diese strenge Funktionstrennung setzt sich bis in die Geschäftsführungsebene fort.

Ablauforganisatorisch ist das Portfoliomanagement für die operative Bewirtschaftung des AIF, bzw. des Gesellschaftsvermögens verantwortlich, d. h. zum Beispiel für die Fondskonzeption, den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen oder die Fondsverwaltung (inklusive Liquiditätsmanagement). Das Risikocontrolling nimmt die Überwachungsfunktion (Strategien, Limite), die Bewertung und die Risikoquantifizierung war.

Der Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und Risikocontrolling erfolgt u.a. im Rahmen eines Risikosteuerungskreises. Dieses Gremium tagt ca. alle 3 Monate, um einen regelmäßigen Austausch über risikorelevante Entwicklungen in einzelnen AIFs sicher zu stellen und dabei ein gemeinsames und einheitliches Risikoverständnis zu fördern.

Im Kontext der Anlageziele und der Anlagestrategie eines verwalteten AIFs besteht die Kernaufgabe des Risikomanagement-Systems darin, sämtliche Risiken, die für die jeweilige Anlagestrategie des verwalteten AIFs wesentlich sind, zu identifizieren, zu messen, zu bewerten, zu überwachen und zu steuern.

Die diversen rechtlichen Vorgaben sehen vor, dass bei der Risikoberichterstattung über einen AIF die Kategorien Markt-, Adressenausfall-, Liquiditäts-, operationelle und sonstige Risiken zu unterscheiden sind. Da diese Kategorisierung für die Berichterstattung über ein Sachwertinvestment nur bedingt geeignet ist, wird zunächst dargestellt, wie die Zuordnung der Einzelrisiken zu den Kategorien vorgenommen wurde, um dann auf Basis dieser Struktur über die aktuelle Risikosituation des AIF zu berichten.

Asset-spezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken		
Mietmarktrisiken	Verwertungsrisiken	Kreditrisiken		
Mieten- ausfall- risiken	Inflationsrisiken	Emittentenrisiken		
	Zinsänderungsrisiken	Dienstleisterausfallrisiken		
	Währungsrisiken	Kontrahentenrisiken (Derivate)		
Asset-spezifische Risiken	Liquiditätsrisiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken
Mietmarktrisiken	Zahlungsunfähigkeitsrisiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mieten- ausfall- risiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken
	Refinanzierungsrisiken	Rechtsstreitigkeitsrisiken		Covenantsrisiken

Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Dynamik der Entwicklungen im Geschäftsjahr 2020 hat die LHI KVG ihre Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der einzelnen für die Gesellschaft identifizierten Risiken deutlich erhöht. Dabei kommen sowohl die im Rahmen der implementierten Risikoorganisation bereits existierenden Instrumente als auch individuell auf die Situation angepasste Maßnahmen zum Einsatz.

4.1.1 Asset-spezifische Risiken

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, Dienstleister, etc.) ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF im Wesentlichen erfüllt. Im Zusammenhang mit den staatlich angeordneten Schließungen der Geschäftsräume haben bis zum Stichtag 28.02.2021 zwei Mieter hinsichtlich einer Mietstundung bzw. -reduzierung angefragt oder den Einbehalt der Mietzahlung bereits angekündigt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungs- bzw. Mietreduzierungsanfragen eingehen werden. Auch könnten Mieter durch die Folgen der Krise so stark betroffen sein, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Eventuelle eintretende Veränderungen der Marktbedingungen werden entscheidend von der Dauer der Krise und der Intensität der staatlich angeordneten Zwangsmaßnahmen abhängen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Krise negativ auf die Mietmärkte auswirken wird. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.

4.1.2 Marktrisiken

Innerhalb des AIF erfolgen die wesentlichen Zahlungsströme (Kapitaldienst, Ausschüttungen etc.) in einheitlicher Währung, so dass Währungsrisiken von untergeordneter Bedeutung sind. Gleiches gilt für Zinsänderungsrisiken aus Finanzierungsinkongruenzen, da die Kreditaufnahme innerhalb der AIF-Struktur langfristig vorgenommen wurde. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Pandemie weiter negativ auf die Immobilienpreise auswirken wird. Eventuelle eintretende Veränderungen der Marktbedingungen werden entscheidend von der Dauer der Krise und der Intensität der staatlich angeordneten Zwangsmaßnahmen abhängen. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.



4.1.3 Adressenausfallrisiken

Im Berichtsjahr sind alle Vertragspartner (z.B. Mieter/Nutzer, Dienstleister) ihren Verpflichtungen im Wesentlichen nachgekommen. Für alle zentralen Vertragspartner des AIF werden regelmäßig bzw. bedarfsorientiert Bonitätsauskünfte und ähnliche Informationen eingeholt. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Dienstleister oder Hersteller durch die Folgen der Corona-Krise so stark betroffen sind, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Unter Auswertung aller uns zur Verfügung stehenden Informationen haben wir derzeit keine Hinweise darauf, dass Adressenausfallrisiken schlagend werden könnten.

4.1.4 Liquiditätsrisiken

Der AIF sowie die zugehörigen Gesellschaften haben im Geschäftsjahr alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten fristgerecht erfüllt. Ein Liquiditätsrisiko im Sinne eines Zahlungsfähigkeitsrisikos besteht aktuell nicht. Ähnliches gilt für die Refinanzierungsrisiken, da der AIF langfristig finanziert ist. Liquiditätsrisiken aus einer Rücknahmeverpflichtung von Anteilen bestehen nicht, da solche Rücknahmen im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind. Liquiditätsrisiken als Effekte aus der Corona-Krise lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzen.

Die unter 2.3.1 aufgeführten Mieterlasse und -stundungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf das Liquiditätsrisiko des AIF.

4.1.5 Operationelle Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine operationellen Risiken schlagend geworden. Es liegen jedoch zum Aufstellungszeitpunkt dieses Jahresabschlusses zwei Beschwerden hinsichtlich der Nutzbarkeit des Mietobjektes in Freiburg City Office 2 sowie aufgrund eines baulichen Mangels in Karlsruhe vor. Beide Beschwerden befinden sich in der Abarbeitung. Es gibt derzeit keine Hinweise darauf, dass durch die Auswirkungen daraus der Fortbestand des AIF gefährdet wäre. Darüber hinaus sind keine Rechtstreitigkeiten anhängig und auch keine anderweitigen Sachverhalte (Beschwerden o. ä.) bekannt.

4.1.6 Sonstige Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Risiken (politische oder Katastrophenrisiken) eingetreten. Mögliche Auswirkungen der Corona-Krise werden unter den anderen Risikoarten dezidiert beschrieben.

4.1.7 Produktspezifische Risiken

Die Sachwerte werden teilweise durch Fremdkapital finanziert. In einigen Kreditverträgen können sogenannte Covenant-Bedingungen (Covenants) formuliert sein. Ein Verletzen der Covenants kann die kreditgebende Bank dazu berechtigen, den Kreditvertrag vorzeitig zu kündigen. Sofern Covenants vereinbart wurden, wurden diese erfüllt.

4.1.8 Risikoberichterstattung

Dem Portfoliomanagement obliegt die operative Steuerung der Risikosituation des AIF, welches in Wahrnehmung dieser Funktion durch das Risikocontrolling überwacht wird. Unabhängig voneinander erstellen beide Einheiten vierteljährlich einen Bericht (Quartals- bzw. Risikobericht). Ausweislich dieser Unterlagen zeichneten sich zum Jahresultimo keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF hätten gefährden können. Die möglichen Risiken/ Folgen der Corona-Krise wurden in den Abschnitten 4.1.1 bis 4.1.7 dieses Kapitels beschrieben.

Zur Beschreibung der Wertentwicklung eines AIF stellt das KAGB stark auf den Begriff des NIW - die entsprechenden EU-Richtlinien auf den korrespondierenden Begriff des NAV - ab. Dabei spielt der aktuelle Zeitwert der Vermögensgegenstände bei der Bestimmung des NIW eine wesentliche Rolle.

Es ist das Wesen von Sachwertinvestments, dass die Vermögensgegenstände in ihrer Beschaffenheit sehr individuell und damit sehr illiquide sind. Zudem ist der An- bzw. Verkauf, aber auch ihre Bewirtschaftung, mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden. Dadurch sind Kapitalanlagen in Sachwerte vor allem für Investoren geeignet, die eine Investitionsstrategie verfolgen, bei denen der Inflationsschutz bzw. die Erzielung einer langfristig stabilen Rendite im Vordergrund stehen.

Daher stellt die LHI KVG bei ihrer Risikoquantifizierung auch nicht auf das Risiko bzgl. der Entwicklung des NIW ab. Vielmehr stehen die künftigen Ausschüttungen im Mittelpunkt der Betrachtung, bzw. die Risiken, die diese Cashflows beeinflussen können. Um die Risikosituation in konkrete Zahlen zu fassen wird die Methode der Monte-Carlo-Simulation genutzt. Dazu wird in 30.000 Szenarien durchgespielt, wie sich die Entwicklungen einer Vielzahl von Risikofaktoren in der isolierten Betrachtung, aber auch in ihrem Zusammenspiel, auf das Auszahlungsprofil eines AIF auswirken können. Dabei ergibt sich eine Verteilungsfunktion über die simulierten Ausschüttungsverläufe, die dann statistisch ausgewertet wird. Dabei liefert das Simulationsverfahren Risikokennzahlen, die dem in der Literatur als „Value at Risk“ bezeichneten Risikomaß sehr ähnlich sind.

In die Simulationsrechnungen werden ausschließlich Risikofaktoren einbezogen, die aus der inneren Struktur des AIF resultieren, also z. B. Einflüsse auf die Ertragscashflows oder etwaige Inkongruenzen bei Laufzeiten. Risiken, die das Ausschüttungsprofil des AIF nicht tangieren, wie z. B. die Entwicklung des risikolosen Zinses, bleiben außen vor. Solche Faktoren können zwar den Barwert der Ausschüttungen und ggf. auch den NIW des AIF beeinflussen, eine zweckmäßige Betrachtung dieser kapitalmarktinduzierten Risiken kann aber nur im Kontext des Gesamtportfolios des jeweiligen Investors erfolgen. Entsprechend sind sie in der Sphäre der Investoren zu quantifizieren bzw. zu steuern.

Die aktuellen Planungsrechnungen gehen davon aus, dass der AIF bis zu seinem Laufzeitende noch nominale Ausschüttungen (Gewinnausschüttungen und Entnahmen) in Höhe von rund 28,4 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 27,0 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 1,4 Mio. EUR betragen.

Gem. den Vorgaben des § 23 Abs. 4 i. V. m. § 8 Abs. 4 KARBV ist für jeden AIF ein Leveragefaktor zu bestimmen. Der Leverage des AIF beträgt zum Stichtag 1,51. Das durch die LHI KVG festgelegte Leverage Limit wurde eingehalten.

4.2 Liquiditätsmanagement



Die operative Steuerung des Liquiditätsrisikos obliegt dem Portfoliomanagement, die Überwachung dem Risikocontrolling. Dabei zielt das Liquiditätsrisikomanagement darauf ab, die Zahlungsfähigkeit des AIF sowie aller zugehörigen Gesellschaften zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen. Dazu wird mittels einer detaillierten Liquiditätsplanung und eines Soll-/Ist- Abgleichs permanent überwacht, ob die operativen Einnahmen ausreichen, um die operativen Ausgaben und den Kapitaldienst leisten zu können. Sollten sich Engpässe abzeichnen, würden umgehend Gegenmaßnahmen ergriffen.

Neben der operativen Steuerung des Liquiditätsrisikos werden durch das Risikocontrolling Simulationsrechnungen und Stresstests durchgeführt, die Aufschluss über die Liquiditätssituation des AIF bis zu seinem geplanten Laufzeitende geben. Durch diese Analysen soll sichergestellt werden, dass sollten sich die Rahmenbedingungen für den AIF ungünstig entwickeln, seine Zahlungsfähigkeit dennoch nicht gefährdet wird.

5 Offenlegungspflichten gem. § 101 Abs. 3 KAGB

Die Regelungen des § 101 Abs. 3 KAGB sehen vor, dass im Lagebericht von extern verwalteten AIFs das Vergütungssystem und die Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beschreiben sind. Aus den nachfolgenden Ausführungen wird deutlich, dass die an die Mitarbeiter der LHI KVG gezahlten Vergütungen keinen Einfluss auf die Ertragslage des AIF haben und dass umgekehrt die Performance des AIF keinen Einfluss auf die Höhe der an die Mitarbeiter der LHI KVG gezahlten Vergütungen hat.

Die LHI Gruppe verfügt über ein einheitliches Vergütungssystem, das darauf abzielt, folgende Faktoren in Einklang zu bringen:

- Marktgerechte Vergütung der individuellen Funktion und Leistung des Einzelnen
- Förderung eines nachhaltigen und risikobewussten Verhaltens der Mitarbeiter, so dass schädliche Anreize, die zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risiken verleiten, bereits im Vorhinein vermieden werden
- Bindung motivierter Mitarbeiter an das Unternehmen
- Erfüllung aller regulatorischen Vorgaben

Für die Ausgestaltung des Vergütungssystems ist ein Vergütungsausschuss verantwortlich. Der Vergütungsausschuss besteht aus Mitgliedern des Gesellschafters und tagt zweimal jährlich. Die jährliche Überprüfung der Vergütungspolitik und die Vergütungssystematik sind im Vergütungsbericht dokumentiert und veröffentlicht.

Die LHI KVG macht vom Proportionalitätsgrundsatz (Rz 23+24 ESMA-Guidelines) Gebrauch und verzichtet bei der Ausgestaltung ihres Vergütungssystems auf folgende Elemente:

- Auszahlung von variablen Bestandteilen über mehrere Zurückbehaltungszeiträume
- Auszahlung in Fondsanteilen
- Sperrfrist für variable Gehaltsbestandteile
- Ex-post-Risikoanpassung für variable Bestandteile

Die Vergütung der Angestellten der LHI KVG setzt sich aus einer fixen und einer variablen Komponente zusammen. Beide Komponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander und setzen keine Anreize zur Übernahme von Risiken, die unvereinbar mit den Risikoprofilen und den Anlagebedingungen der von ihr verwalteten Investmentvermögen sind. Die feste Komponente ist so bemessen, dass eine flexible Politik bezüglich der variablen Komponente bis hin zum vollständigen Verzicht möglich ist. Die variable Komponente wird nach Feststellung des Jahresabschlusses bis Ende April des Folgejahres der maßgeblichen Leistungsperiode ausgezahlt. Individuelle Prämien werden vom Vergütungsausschuss der LHI KVG festgesetzt. Dieser beachtet insbesondere, dass der zu Grunde gelegte Erfolg nachhaltig im Unternehmen verbleiben kann und wird. Über Sonderprämien wird stets nach eingetretenen Erfolgen entschieden. Eine verhaltenssteuernde Auslobung erfolgt nicht.

Gemäß den Regelungen des §101 Abs. 3 KAGB in Verbindung mit der InstitutsVergV sind neben den vorgenannten Vergütungskomponenten jegliche weiteren Vergütungsbestandteile auszuweisen wie z.B. auch der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen. Unter Einbeziehung dieser weiteren Komponenten stellen sich die Vergütungen der LHI KVG für ihre Führungskräfte und Mitarbeiter wie folgt dar:

	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Führungskräfte	1.427	810	617
Mitarbeiter	3.607	2.937	670
Summe	5.034	3.747	1.287

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 597 TEUR an Risikoträger geleistet.



Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 47 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 30.03.2020

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Heumann
M. Niedermeier
T. Schober
F. Unterbichler
TEGALU Verwaltung GmbH
T. Schober
F. Unterbichler
M. Nolte

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
A. Aktiva			
1. Sachanlagen	36.200.000,00	140,11	36.800.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.303.598,29	5,05	1.551.055,30
3. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.127.975,51	8,24	2.028.632,95
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	346.073,49	1,34	356.012,82
b) Andere Forderungen	90.276,02	0,35	151.781,04
	436.349,51	1,69	507.793,86
5. Sonstige Vermögensgegenstände	153.817,95	0,60	153.350,43
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
	40.221.741,26		41.040.832,54

B. Passiva



1. Rückstellungen		62.726,19	0,24	29.921,81
2. Kredite				
von Kreditinstituten		13.512.640,08	52,30	13.671.978,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		308.165,41	1,19	341.180,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	9.250,00		0,04	6.400,00
b) Andere	171.433,07		0,66	176.452,04
		180.683,07	0,70	182.852,04
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		319.889,70	1,24	332.699,02
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				0,00
aa) Kapitalanteile	1.021.919,56		3,96	955.052,51
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	254.494,06		0,98	299.910,88
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00	-10.211,15
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	62.266,43		0,24	64.536,77
Umbuchung auf Entnahmekonto	-62.266,43		-0,24	
		1.276.413,62	4,94	1.309.289,01
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	19.325.998,91		74,80	17.805.318,72
bb) Kapitalrücklage	615.750,00		2,38	615.750,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.619.474,28		17,88	5.464.514,47
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00	86.535,62
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.158.551,00		4,48	1.200.793,57
Umbuchung auf Entnahmekonto	-1.158.551,00		-4,48	
		24.561.223,19	95,06	25.172.912,38
		25.837.636,81	100,00	26.482.201,39
		40.221.741,26		41.040.832,54

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.240.813,18	2.309.756,10
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	14.524,55	23.249,03
Summe der Erträge	2.255.337,73	2.333.005,13
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-310.057,93	-313.665,19
b) Bewirtschaftungskosten	-426.295,39	-449.960,93
c) Verwaltungsvergütung	-228.710,57	-230.831,11
d) Verwahrstellenvergütung	-11.180,35	-11.381,46
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.200,66	-14.352,93
f) Sonstige Aufwendungen	-44.075,40	-47.483,17
Summe der Aufwendungen	-1.034.520,30	-1.067.674,79
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.220.817,43	1.265.330,34
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	157.000,00	750.896,12
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-800.000,00	-491.461,80
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-247.457,01	-246.253,23
	-890.457,01	13.181,09
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	330.360,42	1.278.511,43

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2020

	01.01.2020	Anschaffungskosten		31.12.2020
	EUR	Zugang	Abgang	EUR
		EUR	EUR	
Sa				
Objekt Karlsruhe	9.188.535,37	43.000,00	0,00	9.231.535,37
Objekt Friedrichshafen	8.875.000,00	0,00	0,00	8.875.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	6.020.860,32	0,00	0,00	6.020.860,32
Objekt Freiburg City Office 2	6.031.913,30	0,00	0,00	6.031.913,30



	Anschaffungskosten			
01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
30.116.308,99	43.000,00	0,00	30.159.308,99	
Zeitwertänderung				
01.01.2020	Erträge		31.12.2020	
EUR	EUR		EUR	EUR
Sa				
Objekt Karlsruhe	2.911.464,63	157.000,00	3.068.464,63	
Objekt Friedrichshafen	1.625.000,00	-800.000,00	825.000,00	
Objekt Freiburg City Office 1	1.079.139,68	0,00	1.079.139,68	
Objekt Freiburg City Office 2	1.068.086,70	0,00	1.068.086,70	
	6.683.691,01	-643.000,00	6.040.691,01	
Nettobuchwerte				
	31.12.2020			Vorjahr
	EUR			EUR
Sa				
Objekt Karlsruhe	12.300.000,00			12.100.000,00
Objekt Friedrichshafen	9.700.000,00			10.500.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	7.100.000,00			7.100.000,00
Objekt Freiburg City Office 2	7.100.000,00			7.100.000,00
	36.200.000,00			36.800.000,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2020 LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
	EURO	EURO	EURO	EURO
Kredite gegenüber Kreditinstituten	13.512.640,08	163.031,48	690.856,45	12.658.752,15
(Vorjahr)	(13.671.978,15)	(159.338,07)	(675.179,04)	(12.837.461,04)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	()	()
Andere				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				

	Davon mit einer Restlaufzeit von			
	Gesamtbetrag EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)	()	()	()	()
aus anderen Lieferungen und Leistungen	308.165,41	308.165,41		
(Vorjahr)	(341.180,13)	(341.180,13)	()	()
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	9.250,00	9.250,00		
(Vorjahr)	(6.400,00)	(6.400,00)	()	()
aus Wertpapierleihgeschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Andere	171.433,07	171.433,07		
(Vorjahr)	(176.452,04)	(176.452,04)	()	()
Gesamt	14.001.488,56	651.879,96	690.856,45	12.658.752,15
(Vorjahr)	(14.196.010,32)	(683.370,24)	(675.179,04)	(12.837.461,04)

Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2020-31.12.2020
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.220.817,43
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Gewinnvortrag/Verlustvortrag*	0,00
6. Bilanzgewinn	1.220.817,43
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2020
A. Komplementäre	

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.309.289,01
1. Entnahmen für das Vorjahr	-49.725,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	62.266,43
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-45.416,82
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	1.276.413,62
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	25.172.912,38
1. Entnahmen für das Vorjahr	-925.200,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.158.551,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-845.040,19
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	24.561.223,19

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2020

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR	
I. Sachwerte				
Büroimmobilie Karlsruhe	43.000,00	0,00	9.188.535,37	12.300.000,00
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	0,00	0,00	8.875.000,00	9.700.000,00
Friedrichshafen City Office 1	0,00	0,00	6.020.860,32	7.100.000,00
Friedrichshafen City Office 2	0,00	0,00	6.031.913,30	7.100.000,00
II. Anschaffungsnebenkosten				
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe				289.548,64



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR	Wert in EUR
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen				309.183,78
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1				340.711,39
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2				364.154,48
III. Barmittel				
Täglich verfügbare Bankguthaben				
IV. Forderungen				
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung				346.073,49
Andere Forderungen				90.276,02
V. Sonstige Vermögensgegenstände				
VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Versicherung				
VI. Rückstellungen				
VII. Kredite von Kreditinstituten				
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe				-5.049.836,83
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen				-4.895.833,41
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1				0,00
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2				0,00
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen				
IX. Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern				-9.250,00
Andere				-171.433,07
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Mieten und Nebenkosten				
Fondsvermögen				



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand	Wert
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	in EUR	in EUR
umlaufende Anteile (Stück)	21.665			
Anteilwert (EUR)	1.357,24			
				Wert in EUR
				Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sachwerte		36.200.000,00		123,11
Büroimmobilie Karlsruhe				41,83
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen				32,99
Friedrichshafen City Office 1				24,15
Friedrichshafen City Office 2				24,15
II. Anschaffungsnebenkosten		1.303.598,29		4,43
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe				
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen				
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1				
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2				
III. Barmittel				
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.127.975,51		7,24
IV. Forderungen		436.349,51		1,48
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung				1,18
Andere Forderungen				0,31
V. Sonstige Vermögensgegenstände		153.817,95		0,52
VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		0,00
Versicherung				
VI. Rückstellungen		-62.726,19		-0,21
VII. Kredite von Kreditinstituten		-9.945.670,24		-33,82
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe				-17,17
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen				-16,65
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1				0,00
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2				0,00
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		-308.165,41		-1,05



	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IX. Sonstige Verbindlichkeiten	-180.683,07	-0,61
gegenüber Gesellschaftern		-0,03
Andere		-0,58
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-319.889,70	-1,09
Mieten und Nebenkosten		
Fondsvermögen	29.404.606,65	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		
Anteilwert (EUR)		

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 13.512.640,08 durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

Vermögensangaben gem. § 101 (1) KAGB i.V.m. § 25 (5) KARBV

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr
	Direkt gehaltene Immobilien im Inland					
	Deutschland					
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	08.10.2014	1994
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	E	E	25.03.2015	1985
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland					
	keine					
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland					
	keine					
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr					
	keine					



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²		
			Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe
	Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
	Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	2.545	5.147	0	5.147
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	1.994	6.204	0	6.204
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	1.436	2.120	0	2.120
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	1.961	2.140	0	2.140
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland				
	keine				
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland				
	keine				
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr				
	keine				
lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag	
	Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
	Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	41%	0		0
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	50%	0		0
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	30%	0		0
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	29%	0		0*
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland				
	keine				
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland				
	keine				



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			
	keine			
lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	vs. verbleibender Afa Zeitraum in Jahren	Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR
	Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
	Deutschland			
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	8,21%	0	12.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	7,89%	0	9.700 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	8,69%	0	7.100 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	8,69%	0	7.100 (gutachterlicher Verkehrswert)
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland			
	keine	KO		
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
	keine			
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			
	keine			

* Mietgarantie des Verkäufers greift

Zeichenerklärung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

G = Gewerbepark

H = Hotel

LG = Logistik

B/P= Büro/ Praxen

B/S= Büro/ Servicegebäude

G = Gewerbepark



H = Hotel

H/G Hotel/ Gastronomie

LG = Logistik

W = Wohnungen

Es bestehen keine Nutzungsverträge zu Lasten der Gesellschaft. Damit beträgt die Nutzungsentgeltausfallquote 0 %

Folgende Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen bestehen am Stichtag:

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2020 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Angaben zum Unternehmen

LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, Amtsgericht München, HR A 102637.

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 158 KAGB und gilt als kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 in Verbindung mit § 264 a des Handelsgesetzbuch (HGB).

Der Jahresbericht zum 31.12.2020 wird nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) im Sinne des § 135 in Verbindung mit § 158 KAGB aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGBs nichts anderes ergibt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 135 KAGB in Verbindung mit § 21ff. der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) gegliedert und bewertet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten beziehungsweise gemäß § 28 KARBV i. V. mit § 168 Absatz 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Dieser ist als der Betrag zu verstehen, zu dem die Vermögensgegenstände in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnten. Der Verkehrswert wurde jeweils gemäß § 30 KARBV mit einem am Immobilienmarkt anerkannten Ertragswertgutachten ermittelt.

Die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung ausgewiesen und sind in Höhe der weiterbelastbaren Aufwendungen erfasst. Die Nebenkostenanzahlungen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und werden unter den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die übrigen Aktiva sind zu Nennwerten angesetzt.

Das Eigenkapital entspricht den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der vorgegebenen Gliederung der KARBV.

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Einnahmen die Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Die Entwicklung der Sachanlagen wird im Anlagespiegel (Anlage 1.4 /1) separat aufgeführt.

Der Posten Forderungen aus der Bewirtschaftung besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Vermögensgegenstände die i. S. von § 300 Absatz 1 Nr. 1 KAGB als schwer liquidierbar gelten und deshalb besonderen Regelungen unterliegen, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Darstellung der Kapitalanteile (Eigenkapitalposition aa) und ba) der Bilanz) der Gesellschafter in der Bilanz ergibt sich wie folgt:



Komplementär	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	1.105.000,00	1.105.000,00
Entnahmen	-83.080,44	-149.947,49
	1.021.919,56	955.052,51

Kommanditisten	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	20.560.000,00	20.560.000,00
Entnahmen	-943.245,32	-2.754.681,28
	19.616.754,68	17.805.318,72

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	21.665.000,00	21.665.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	615.750,00	615.750,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen und Entnahmen)	-1.026.325,76	-2.904.628,77
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	4.583.212,57	7.106.080,16

Durch Gesellschafterbeschluss im Geschäftsjahr 2020 wurden die kumulierten positiven realisierten Ergebnisse der Vorjahre sowie das positive realisierte Ergebnis zum 31. Dezember 2020 mit den getätigten Liquiditätsentnahmen der Gesellschafter verrechnet. Der zum 31. Dezember 2020 in der Bilanz ausgewiesene Verlustvortrag betrifft diejenigen Gesellschafter, die zum Abschlussstichtag unverändert kumulierte negative realisierte Ergebnisse in ihren Kapitalkonten ausweisen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere

- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses
- Kosten Gutachter
- Vergütungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.513 TEUR (Vorjahr 13.672 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 320 TEUR (Vorjahr 333 TEUR) wurde gebildet für die Abgrenzung einer Weiterberechnung von Baukosten an den Mieter und bereits erhaltene Mieten in 2020 für 2021.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 44 TEUR (Vorjahr 47 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen	in Höhe von
	EUR
Aufwand für Haftungsvergütung	11.561,55
Aufwand für Geschäftsführungsvergütung	11.561,55
Aufwand für Gutachten	6.163,45



Die Verwendungsrechnung und die Entwicklungsrechnung gemäß § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 und 5 KAGB zum Stichtag werden in der Anlage 1.4/3 des Anhangs separat dargestellt.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Geschäftsjahr eingesetzt oder Verträge hierzu abgeschlossen.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung ab 01.08.2015 die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (LHI KVG) beauftragt. Die LHI KVG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH.

Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an Ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Führungskräfte	1.427	810	617
Mitarbeiter	3.607	2.937	670
Summe	5.034	3.747	1.287

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 597 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 47 Mitarbeiter.

Nähere Angaben zum Vergütungssystem sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Geschäftsführender Gesellschafter:

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer, bis 30.09.2020

Niedermeier Markus, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Heumann Florian, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Geschäftsführender Gesellschafter:

TEGALU Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer, bis 22.09.2020

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, seit 25.08.2020

Nolte Markus, Geschäftsführer Beteiligungsgesellschaften, seit 25.08.2020

Persönlich haftender Gesellschafter:

TEGALU Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal



Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000,00.

Angaben zur Transparenz und Gesamtkosten

a.) Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB beträgt zum Stichtag 1,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 04.11.2015 beträgt 1,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr enthält die Gesamtkostenquote gemäß Verkaufsprospekt die folgenden Vergütungen:

	31.12.2020
	EUR
Verwaltungsvergütung	228.710,57
Verwahrstellenvergütung	11.180,35
Haftungsvergütung	11.561,55
Geschäftsführungsvergütung	11.561,55
Treuhandvergütung	2.312,32

Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde auf Basis des veröffentlichten Wertes zum 31.12.2019 in Höhe von 26.482 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2020 in Höhe von 25.838 TEUR ermittelt.

b.) Vergütungen und Kosten

Initialkosten

Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agio in Höhe von 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage als Ausgabepreis zu zahlen. Es steht der LHI KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Das Agio wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken.

Die einmaligen Initialkosten können bis zu 11,64 % der Kommanditeinlage betragen und setzen sich wie folgt zusammen:

- Vergütung der LHI KVG für die Strukturierung des AIF in Höhe von 2,5 % der Kommanditeinlage
- Vergütung der LHI Capital Management GmbH für die Vermittlung des Emissionskapitals in Höhe von 5,5 % der Kommanditeinlage
- Vergütung der LHI Leasing GmbH für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von 2,0 % des von Kreditinstituten vermittelten Fremdkapitals.
- Vergütung der LHI Platzierungsgarantie GmbH für die Platzierungsgarantie in Höhe von 200 TEUR.

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit umsatzsteuerbar und nicht umsatzsteuerbefreit.

Transaktionskosten

Die LHI KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 lit. a.) der Anlagebedingungen des AIF jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,785 % des Kaufpreises eines Vermögensgegenstandes und bei Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 lit. a.) dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,595 % des Verkaufspreises erheben.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem AIF darüber hinaus die auf die Transaktion ggfs. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Dem AIF werden zudem die im Zusammenhang mit dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet.

Dem AIF können ferner die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts, belastet werden.

Laufende Vergütungen und Kosten



Vergütungen, die vom AIF an die LHI KVG bzw. an Gesellschafter des AIF zu zahlen sind:

- Die LHI KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,90 % des durchschnittlichen NIW (Verwaltungsvergütung).
- Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % des durchschnittlichen NIW.
- Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die LHI KVG oder an Gesellschafter des AIF kann jährlich insgesamt bis zu 1,0 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Vergütungen, die vom AIF an die Verwahrstelle zu zahlen sind:

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 10.800 EUR p.a.

Weitere Aufwendungen, die zu Lasten des AIF gehen:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB,
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen),
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet,
- Angemessene Kosten eines Beirates

Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren:

Der Treuhandkommanditist der Gesellschaft erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr.

Erfolgsabhängige Vergütungen

Die LHI KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer rechnerischen jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (ohne Zinseszinsseffekt), jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des geschlossenen Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Rückvergütungen

Die KVG fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Sie zahlte aus den erhaltenen Verwaltungsvergütungen keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agio in Höhe von 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage als Ausgabepreis zu zahlen. Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, so dass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises der Anteile entfallen.

Risikomanagement und Risikoprofil der Gesellschaft

Die diversen rechtlichen Vorgaben sehen vor, dass bei der Risikoberichterstattung über einen AIF die unten genannten Kategorien zu unterscheiden sind. Da diese Kategorisierung für die Berichterstattung über ein Sachwertinvestment nur bedingt geeignet ist, wird zunächst dargestellt, wie die Zuordnung der Einzelrisiken zu den Kategorien vorgenommen wurde, um dann auf Basis dieser Struktur über die aktuelle Risikosituation des AIF zu berichten.

Asset-spezifische Risiken		Marktrisiken		Adressenausfallrisiken	
Mietmarktrisiken		Verwertungsrisiken		Kreditrisiken	
Mietenausfallrisiken		Inflationsrisiken		Emittentenrisiken	
		Zinsänderungsrisiken		Dienstleisterausfallrisiken	
		Währungsrisiken		Kontrahentenrisiken (Derivate)	
Asset-spezifische Risiken	Liquiditätsrisiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken	
Mietmarktrisiken	Zahlungsunfähigkeitsrisiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken	
Mietenausfallrisiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken	
	Refinanzierungsrisiken	Rechtsstreitigkeitsrisiken		Covenantsrisiken	

Zu den einzelnen Risikogruppen verweisen wir auf den Risikobericht (Punkt 4) im Lagebericht.

Liquiditätsmanagement

Zur Darstellung des Liquiditätsmanagements verweisen wir auf den Lagebericht (Punkt 4.2).

Die Fremdkapitalquote auf Portfolioebene und der Leverage zum 31.12.2020 werden im Lagebericht angegeben.

Ergebnisverwendung

Auf die Ergebnisverwendung gemäß § 24 KARBV verweisen wir auf Anlage 1.4/2 des Anhangs.

Ergänzende Angaben nach § 25 KARBV

Die ergänzenden Angaben für eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 25 KARBV werden in der Anlage 1.4/3 des Anhangs sowie in Anlage 1.4/1 separat aufgeführt.

Vergleichende Übersicht gemäß § 101(1)KAGB:

Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil	
			in EUR	
01.01. - 31.12.2018	21.665*	26.178.614,96	1.208,34	
01.01. - 31.12.2019	21.665*	26.482.201,39	1.222,35	
01.01. - 31.12.2020	21.665*	25.837.636,81	1.192,60	



⁹⁾ 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

Pullach im Isartal, 30.03.2021

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Heumann

M. Niedermeier

T. Schober

F. Unterbichler

TEGALU Verwaltung GmbH

T. Schober

F. Unterbichler

M. Nolte

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs.2 S.3, §289 Abs.1 S.5 HGB (§135 Abs.1 S.3 KAGB)

Wir versichern nach besten Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Pullach im Isartal, 30.03.2021

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Heumann

M. Niedermeier

T. Schober

F. Unterbichler

TEGALU Verwaltung GmbH

T. Schober F. Unterbichler M. Nolte

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



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

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

Darüber hinaus

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem 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 LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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



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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

München, den 31. März 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 15.06.2021 festgestellt.