



# LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

## Pullach i.Isartal

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### Lagebericht zum 31. Dezember 2021

##### Abkürzungsverzeichnis

##### LHI Immobilien BW 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
InstitutsVergV	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
SFDR	Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (sog. Offenlegungs-Verordnung)
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 Ø p.a. in %	Investitionsvolumen in TEUR
min. 40	max. 60	4,5	36.500

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2021 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 2021 unter Berücksichtigung der gegebenenfalls nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Vergütungen angefallen:

Vergütungsart		Vertragspartner	Vergütung 2021 in TEUR
Immoportfolio I	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	11
Haftungsvergütung		LHI Gruppe	11
Verwaltungsvergütung		LHI Gruppe	226
Verwahrstellenvergütung		CACEIS	11

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 1,05 % 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 1,22 % 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

Das statistische Bundesamt hat in den Pressemitteilungen vom 14. und 19. Januar 2022 eine Steigerung des deutschen Bruttoinlandsproduktes in 2021 um 2,7 % bekannt gegeben. Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die Inflationsrate wurde mit 3,1 % angegeben, im Vorjahr lag diese noch bei 0,5 %. Dies hat laut statistischem Bundesamt verschiedene Ursachen. Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020, unter anderem durch die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Vor allem die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %.

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 -58 Basispunkten im Januar 2021 auf -38 Basispunkte zum Jahresende gestiegen.

#### Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022“ hatte die Immobilienwirtschaft einen großteils guten Verlauf in 2021.

Durch die Corona-Pandemie und die erfolgten Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen, wurde die deutsche Volkswirtschaft weiter negativ beeinträchtigt. Im Jahr 2021 ist die deutsche Wirtschaft mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,7 % zwar gewachsen, das BIP blieb allerdings deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Die Versorgungsempässe sollten sich im Laufe des Jahres auflösen und zu höheren Wachstumsraten in den nächsten Quartalen führen. Die Erwerbslosenquote sank von 3,8 % zum Höhepunkt der Krise auf 3,2 %.



In der Bauwirtschaft zeigten sich spätestens ab dem dritten Quartal 2021 Materialengpässe bei Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmstoffen. Im Zusammenhang mit langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie knappem Bauland wird der Nachfrageüberhang bestehen bleiben. Folglich verteuern sich Bauleistungen und Bauland und damit auch die Immobilien weiter. Ausgehend von niedrigen Energiepreisen und einer gesenkten Mehrwertsteuer sorgten die Konjunkturerholung und die CO<sub>2</sub>-Abgabe für einen starken Energiepreisanstieg.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Jahr 2021 so stark wie seit mehr als 50 Jahren nicht mehr. Die Inflationsrate war 2021 so hoch wie seit 1992 nicht mehr. Für 2021 beträgt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt +3,1 % (Statistisches Bundesamt).

Die Finanzierungsbedingungen bleiben auf absehbare Zeit günstig. Die EZB belässt den Leitzins bei 0,0%. Sie hat allerdings die Nettoanleihekäufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) seit Oktober 2021 etwas zurückgefahren. In 2022 sind auch erste Zinserhöhungsschritte für Europa zu erwarten.

Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien übertraf das Transaktionsvolumen 2021 mit rund 60,4 Mrd. EUR das Zehnjahresmittel (52 Mrd. EUR) um 16%. Büroimmobilien erreichten mit 27,8 Mrd. EUR ein etwas besseres Ergebnis als 2021 (46 % des Gesamtvolumens). Logistik- und Unternehmensimmobilien waren mit 10,3 Mrd. EUR beliebter als im Vorjahr (9,3 Mrd. EUR) und verdrängten in der Gunst der Investoren die Einzelhandelsimmobilien (9,5 Mrd. EUR) erstmals vom zweiten auf den dritten Platz.

Auf dem Hotelinvestmentmarkt blieb es erwartungsgemäß bei geringen Umsätzen. Mit 2,1 Mrd. EUR wurde dort das niedrige Vorjahresniveau erreicht. Das Transaktionsvolumen mit Pflege- und Seniorenimmobilien stieg dagegen auf 3,7 Mrd. EUR.

Der Markt für Büroimmobilien wird geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Krise, ESG und EU-Taxonomie. Diskussionen um Homeoffice-bedingte Flächenreduktionen sind 2021 abgeflacht. Der Flächenumsatz stieg nach Verlusten im Vorjahr im Jahr 2021 in den 127 größten Büromärkten um 8,5 % wieder auf 5,5 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) an. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten einen starken Umsatzanstieg um 26% auf rund 3 Mio. m<sup>2</sup> (2020: -37 %). In den B-Städten stieg der Büroflächenumsatz ebenfalls, wenn auch mit +5,6 % auf 1,3 Mio. m<sup>2</sup> weniger deutlich. Die C-Städte verzeichneten dagegen rückläufige Flächenumsätze, bei den D-Städten war der Rückgang moderat. 2022 wird insgesamt mit einer weiteren Belebung auf der Nachfrageseite gerechnet.

Die Renditen (Nettoanfangsrenditen) sind aufgrund der sehr hohen Investmentnachfrage weiter gesunken. Sie erreichten im Jahr 2021 in den A-Städten durchschnittlich 2,7 % (2020: 2,8 %), in den B-Städten 3,9 % (2020: 4,0 %) und in den C- und D-Städten 4,4 % bzw. 5,6 % (2020: 4,6 % bzw. 5,7 %). Bei den Mieten (Spitzenmieten) gab es in allen Stadtkategorien leichte Zuwächse nach einer Stagnation in 2020. Incentives gewannen aber ebenso an Bedeutung. Der Neubau erreichte 2021 in den 127 Büromärkten mit 2,8 Mio. m<sup>2</sup> (2020: 2,6 Mio. m<sup>2</sup>) das größte Fertigstellungsvolumen seit zehn Jahren.

Auch für 2022 sind sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten, da sich ein Großteil der laufenden Projekte bereits in fortgeschrittener Bauphase befinden. Größere Verzögerungen sind aufgrund von Materialknappheit und steigenden Baukosten vor allem bei den Neuplanungen zu erwarten.

Der Leerstand ist insgesamt weiter leicht angestiegen, bleibt aber mit 4,1 % (2020: 3,8 %) gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

Das Konsumklima blieb auch im Jahr 2021 durch die Corona-Krise getrübt. Auch für das erste Quartal 2022 wird wegen Inflationssorgen und der aktuellen bzw. zu erwartenden fünften Infektionswelle von einer Verschlechterung der Verbraucherstimmung mit rückläufiger Anschaffungsneigung ausgegangen. Für den gesamten Einzelhandel wird für 2021 ein Umsatz von 594,4 Mrd. EUR erwartet (+3,1 % gegenüber 2020), wobei voraussichtlich 82,2 Mrd. EUR (13,8 %) auf den Onlinehandel entfallen. Hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce überdecken, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten sackten im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit -36 % besonders deutlich ab. Die nachgebesserten Unterstützungsprogramme reichen weiterhin nicht aus, es drohen Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen.

Die konjunkturelle Erholung im vergangenen Jahr führte in den meisten Teilsegmenten zu weiteren Preissteigerungen. Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2021 um 4,6 % (2020: 3,8 %) gestiegen. Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verliefen jedoch unterschiedlich stark:

- Teilindex Wohnen: 5,7 % (2020: 5,2 %)
- Teilindex Gewerbe: 2,1 % (2020: 1,0 %)

In diesem 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 231.000 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:

	2021	2020
Ø Miete Büro City / qm / Monat	12,90 EUR	12,90 EUR
Ø Miete Handel Stadtteillagen / qm / Monat	19,00 EUR	19,50 EUR



	2021	2020
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	24.000 qm	32.000 qm
Leerstandsquote Büro	1,4%	1,4%
Kaufkraftindex	96,8	96,9

Daten 2020 und 2021 aus RIWIS bulwiengesa

Mit dem CO1 und CO2 ist der AIF in zwei Büro- und Geschäftshäuser in Freiburg investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet. In beiden Objekten sind die Erdgeschossflächen an Gastronomen und die Obergeschosse an Büromieter vermietet.

Entsprechend der aktuellen Verkehrswertgutachten liegen unter Berücksichtigung der Mikrolage die erzielten Mietpreise für die Mietflächen überwiegend leicht unter dem aktuell erzielbaren Marktniveau.

Beim CO2 besteht zum Stichtag noch ein offener Rechtsstreit zwischen dem Nachbarigentümer und der Stadt Freiburg als zuständige Genehmigungsbehörde. Der Nachbarigentümer klagt gegen die bestehende Nachtragsbaugenehmigung des City Office 2, da dieser sich durch die bestehende Nutzung des Erdgeschosses als Gastronomie beeinträchtigt sieht (insbesondere aufgrund von Geräuschemissionen). Im Jahr 2021 hat die Stadt Freiburg bereits zusätzliche Auflagen für den Gastronomiebetreiber festgesetzt. Der Ausgang des Verfahrens ist zum Stichtag noch offen, eventuell kann es aber zu weiteren Einschränkungen in der Nutzung kommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde dem Mieter der Gastroeinheit bereits seit Juni 2021 ein dauerhafter Mieterlass i.H.v. monatlich 10 % aufgrund der durch Auflagen der Stadt Freiburg reduzierten Außengastronomieflächenbetriebszeit der Terrasse zugesichert.

## Friedrichshafen

Friedrichshafen liegt am nördlichen Bodenseeufer und markiert nach Konstanz mit rund 61.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt am Bodensee. Bekanntheitsgrad erlangte die Stadt vor allem durch die Zeppelinproduktion und die damit verknüpfte Luftschifffahrt. 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:

	2021	2020
Ø Miete Büro City / qm / Monat	11,00 EUR	11,00 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	30,50 EUR	31,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	5.500 qm	6.000 qm
Leerstandsquote Büro	2,4%	2,7%
Kaufkraftindex	109,8	110,4

Daten 2020 und 2021 aus RIWIS bulwiengesa

Der AIF ist in ein Einzelhandelsgebäude in Friedrichshafen investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % an einen Mieter vermietet. Der Einzelhandelsmieter ist im Geschäftsjahr 2021 seinen vertraglichen Pflichten nicht vollständig nachgekommen. Zum Stichtag sind noch Forderungen von rd. 115 TEUR offen. Die Fondsgesellschaft hat diesbezüglich ein Klageverfahren eingeleitet. Das Ergebnis ist noch offen. Erster Verhandlungstermin war Mitte März 2022.

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

## Karlsruhe

Karlsruhe mit einer Einwohnerzahl von rund 308.000 Einwohnern 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:

	2021	2020
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,10 EUR	10,00 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	57,00 EUR	58,00 EUR



	2021	2020
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	59.000 qm	55.000 qm
Leerstandsquote Büro	3,7%	3,7%
Kaufkraftindex	101,7	102,0

Daten 2020 und 2021 aus RIWIS bulwiengesa

Der AIF ist in ein Bürogebäude in Karlsruhe investiert. Die Büroflächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet.

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

## 2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2021 des AIF war geprägt durch eine weitestgehend planmäßige Objektbewirtschaftung aller vier Bestandsobjekte im Portfolio. Lediglich bei dem Einzelhandelsobjekt in Friedrichshafen ist es im Geschäftsjahr 2021 zu einer Störung des Vertragsverhältnisses gekommen. Für das Geschäftsjahr 2021 sind aufgrund nicht vollständig geleisteter Mietzahlungen noch Forderungen in Höhe von rd. 115 TEUR offen. Diese offenen Forderungen werden von der Fondsgesellschaft gerichtlich bei der Einzelhandelsmieterin eingeklagt.

Die Gesellschafter haben prognosegemäß zum 30.06.2021 für das Jahr 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 <sup>*)</sup> in TEUR	
	2021	2020
Karlsruhe	693	652
Friedrichshafen	666	555
Freiburg, CO 1	357	353
Freiburg, CO 2	370	367

<sup>\*)</sup> inklusive Stellplätze

Die Mieteinnahmen des AIF für das Geschäftsjahr 2021 liegen mit 2.087 TEUR rund 159 TEUR über dem vorangegangenen Geschäftsjahr 2020. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bei dem Objekt Karlsruhe resultiert wesentlich durch erfolgte Stellplatzvermietungen und Konditionsanpassungen aufgrund von mietvertraglichen Indexierungsregelungen bei den Bestandsmietern. Auch bei den beiden Objekten in Freiburg erfolgte der Anstieg der Jahresmiete durch Konditionsanpassungen bei den Bestandsmietern. In der Jahresmiete 2021 beim Objekt Friedrichshafen sind die zum Stichtag rückständigen Mieten in Höhe von 115 TEUR enthalten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr 2020 resultiert aus einem vertraglich vereinbarten Mieterlass (zwei Nettokaltmieten) im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie. Im Gegenzug erfolgte im Vorjahr eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung um sechs Monate bis zum 31.10.2025.

	Jahresergebnis in TEUR	
	2021	2020
Immoportfolio I	1.251	330

Der Anstieg des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Mieteinnahmen für das Geschäftsjahr 2021 sowie aus höheren Erträgen und geringeren Aufwendungen aus der Neubewertung.

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 1.416 TEUR (Vorjahr: 1.221 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 456 TEUR (Vorjahr: 426 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr: 310 TEUR).

### 2.3.2 Finanzlage

#### 2.3.2.1 Kapitalstruktur

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

Zum 31.12.2021 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage in TEUR		davon eingefordert in TEUR	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immoportfolio I	21.665	21.665	21.665	21.665
	<b>Fremdkapital in TEUR</b>			
			<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Karlsruhe			4.986	5.050
Friedrichshafen			4.836	4.896
Freiburg, City Office I			1.797	1.818
Freiburg, City Office II			1.730	1.749

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die aktuellen VKW der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beträgt insgesamt 36,78 % (Vorjahr: 37,33 %). 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 Gesamrendite-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 31.12.2021 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2021 in TEUR	freie Liquidität 31.12.2020 in TEUR
Immoportfolio I	2.346	2.101

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2021 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.

	VKW 31.12.2021	VKW 31.12.2020
	in TEUR	in TEUR
Karlsruhe	12.600	12.300
Friedrichshafen	9.300	9.700
Freiburg, CO 1	7.300	7.100
Freiburg, CO 2	7.100	7.100

Die aktuellen Objektbewertungen zum Stichtag 30.11.2021 führten zu Erträgen aus der Neubewertung i.H.v. 482 TEUR (Vorjahr: 157 TEUR). Dem gegenüber standen Aufwendungen aus der Neubewertung von 400 TEUR (Vorjahr: 800 TEUR).

Der Verkehrswert des Objektes Karlsruhe ist aufgrund des weiterhin positiven Marktumfeldes für Büroimmobilien mit krisenfesten Mietern (hier: insbesondere Stadt Karlsruhe als Mieterin) und aufgrund eines gestiegenen Bodenwertes um insgesamt 300 TEUR gestiegen. Auch bei der Objektbewertung Freiburg CO1 haben sich die positive Entwicklung des Standortes, das generell gute Marktumfeld und die Steigerung des Bodenwertes im ermittelten Verkehrswert widerspiegelt. Der Verkehrswert erhöhte sich um 200 TEUR. Der Wert des Objektes CO2 bleibt auf dem Vorjahresniveau. Der Rückgang um 400 TEUR beim Verkehrswert des Objektes Friedrichshafen ist maßgeblich auf das pandemiebedingt aktuell unsichere Marktumfeld des stationären Einzelhandels, insbesondere mit Textilsortiment, sowie den entsprechenden wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zurückzuführen.

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 31.12.2021	NIW 31.12.2020
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio I	26.113	25.838

Die positive Veränderung des NIW im Geschäftsjahr 2021 basiert im Wesentlichen auf den Veränderungen der Verkehrswerte, den jährlichen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, der laufenden Objektbewirtschaftung sowie der jährlichen Tilgungsleistung aller aufgenommenen Fremdkapitaldarlehen.

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 im Geschäftsjahr 2021 fristgerecht und vollumfänglich bedient. Die prognostizierte Ausschüttung i.H.v. 4,5 % der geleisteten Pflichteinlage wurde für das Geschäftsjahr 2020 planmäßig zum 30.06.2021 geleistet.

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

Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem 31.12.2021 nicht ergeben.





Im Februar 2022 eskalierte der Ukraine-Russland-Konflikt. Derzeit sehen wir hieraus keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gesellschaft, da keine unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsbeziehungen bestehen. Die aus dem Konflikt resultierenden geopolitischen Risiken und gesamtwirtschaftlichen Folgen können derzeit allerdings nicht abgeschätzt werden.

Es besteht weiterhin ein gewisses Risiko, dass es aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie, des derzeitigen Ukraine-Russland-Konflikt, des starken Anstiegs von Material- und Handwerkerkosten sowie durch Lieferkettenengpässen zu erneuten Störungen in der laufenden Bewirtschaftung kommen könnte. Auch kann derzeit noch nicht final eingeschätzt werden, welche weitreichenden und langfristigen Folgen dies auf Mieter/Nutzer oder Dienstleister haben wird.

Das gerichtliche Verfahren vor dem Landgericht Ravensburg gegen den Einzelhandelsmieter des Objektes Friedrichshafen wegen der offenen Posten aus dem Geschäftsjahr 2021 hat im ersten Quartal 2022 begonnen. Die Dauer des Verfahrens kann derzeit noch nicht genau abgeschätzt werden.

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 Funktions-trennung 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.

Die LHI KVG betrachtet die Risikokategorien jeweils unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unter den Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken) werden Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (E = Environment), Soziales (S = Social) oder Unternehmensführung (G = Governance) verstanden, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz-, und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens oder AIF haben können. Dabei haben Nachhaltigkeitsrisiken das Potenzial, einen negativen Einfluss auf alle Geschäftsbereiche und Risikoarten auszuüben. Deshalb werden Nachhaltigkeitsrisiken keiner eigenen Risikokategorie zugeordnet, sondern - sofern vorhanden - innerhalb der nachfolgenden Risikokategorien beleuchtet.

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



Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Dynamik der Entwicklungen 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 besteht noch ein Mietrückstand des Hauptmieters im Objekt Friedrichshafen in Höhe von rd. 115 TEUR. Hierüber wurde nun das Klageverfahren eingeleitet. Weitere wesentliche offene Positionen zum Bilanzstichtag sind nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Krise negativ auf die Mietmärkte auswirken wird. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich daraus resultierenden Effekte weiterhin 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. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte weiterhin 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.

#### **4.1.5 Operationelle Risiken**

Im Geschäftsjahr wurde mit dem Gastronomiemietler des Objektes in Freiburg (City Office 2) im Rahmen einer Mietreduzierung eine Einigung hinsichtlich der Einschränkung über die Nutzbarkeit seiner Mietflächen erzielt. Aufgrund der noch teilweise ausstehenden Mietzahlungen des Mieters in Friedrichshafen (näheres unter 2.2) wurde Klage beim Landgericht Ravensburg eingereicht. 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 27,4 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 26,6 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 0,8 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 1,50. 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. Verordnung (EU) 2019/2088

Die Regelungen der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ (SFDR) sehen vor, dass Finanzmarktteilnehmer in ihren regelmäßigen Berichten Erläuterungen zur Erfüllung ökologischer und sozialer Merkmale oder zur Berücksichtigung nachhaltiger Investitionsziele abzugeben haben. Diese Angaben sind in dem in Artikel 22 der Richtlinie 2011/61/EU genannten Jahresbericht zu veröffentlichen. Die Gesellschaft und die LHI KVG legen daher folgendes offen:

Der AIF fällt nicht unter Artikel 8 oder Artikel 9 der SFDR, daher wird gemäß Artikel 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) erklärt: Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### 6 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 ausbezahlt. 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	1.845	1.150	695
Mitarbeiter	3.722	3.210	512
Summe	5.567	4.360	1.207

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 633 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 55 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 21.04.2022

*LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*F. Heumann*

*T. Schober*

*TEGALU Verwaltung GmbH*

*T. Schober*

*M. Nolte*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

	EUR	31.12.2021 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
1. Sachanlagen		36.300.000,00	139,01	36.200.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.056.141,24	4,04	1.303.598,29
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.234.901,18	8,56	2.127.975,51
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	526.240,54		2,02	346.073,49
b) Andere Forderungen	183.910,24		0,70	90.276,02

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
	710.150,78	2,72	436.349,51
4. Sonstige Vermögensgegenstände	154.239,27	0,59	153.817,95
	40.455.432,47		40.221.741,26
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen	16.681,12	0,06	62.726,19
2. Kredite von Kreditinstituten	13.349.608,60	51,12	13.512.640,08
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	440.326,70	1,69	308.165,41
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	10.600,00	0,04	9.250,00
b) Andere	190.646,92	0,73	171.433,07
	201.246,92	0,77	180.683,07
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	334.069,97	1,28	319.889,70
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile des Komplementärs			
aa) Kapitalanteile	1.044.419,39	4,00	1.021.919,56
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	246.064,28	0,94	254.494,06
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00	0,00
	1.290.483,67	4,94	1.276.413,62
b) Kapitalanteile des Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile	19.723.253,57	75,53	19.616.754,68
bb) Kapitalrücklage	615.750,00	2,36	615.750,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.462.626,16	17,09	4.619.474,28
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-290.755,77	-1,11	-624.648,25
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	312.141,53	1,19	333.892,48
	24.823.015,49	95,06	24.561.223,19
	26.113.499,16	100,00	25.837.636,81
	40.455.432,47		40.221.741,26

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.484.796,83	2.240.813,18
b) Sonstige betriebliche Erträge	9.905,06	14.524,55
Summe der Erträge	2.494.701,89	2.255.337,73
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-306.364,52	-310.057,93
b) Bewirtschaftungskosten	-455.616,41	-426.295,39
c) Verwaltungsvergütung	-226.053,31	-228.710,57
d) Verwahrstellenvergütung	-11.242,86	-11.180,35
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.497,94	-14.200,66
f) Sonstige Aufwendungen	-63.861,60	-44.075,40
Summe der Aufwendungen	-1.078.636,64	-1.034.520,30
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.416.065,25	1.220.817,43
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	482.179,15	157.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-400.000,00	-800.000,00
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-247.457,05	-247.457,01
	-165.277,90	-890.457,01
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.250.787,35	330.360,42

## Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2021

	01.01.2021 EUR	Anschaffungskosten		Abgang EUR	31.12.2021 EUR
		Zugang EUR			
Sachanlagen					
Objekt Karlsruhe	9.231.535,37	17.820,85		0,00	9.249.356,22
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



	Anschaffungskosten			31.12.2021 EUR
	01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
Objekt Freiburg City Office 2	6.031.913,30	0,00	0,00	6.031.913,30
	30.159.308,09	17.820,85	0,00	30.177.129,84
	Zeitwertänderung			31.12.2021 EUR
	01.01.2021 EUR	Erträge EUR		
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	3.068.464,63	282.179,15		3.350.643,78
Objekt Friedrichshafen	825.000,00	-400.000,00		425.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	1.079.139,68	200.000,00		1.279.139,68
Objekt Freiburg City Office 2	1.068.086,70	0,00		1.068.086,70
	6.040.691,01	82.179,15		6.122.870,16
	Nettobuchwerte			Vorjahr EUR
	31.12.2021 EUR			
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	12.600.000,00			12.300.000,00
Objekt Friedrichshafen	9.300.000,00			9.700.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	7.300.000,00			7.100.000,00
Objekt Freiburg City Office 2	7.100.000,00			7.100.000,00
	36.300.000,00			36.200.000,00

**Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2021**

**LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

	Gesamtbetrag EURO	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	13.349.608,60	166.813,04	706.908,81	12.475.886,75
(Vorjahr)	(13.512.640,08)	(163.031,48)	(690.856,45)	(12.658.752,15)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		

	Gesamtbetrag		Davon mit einer Restlaufzeit von	
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	( )	( )
Andere				
(Vorjahr)	( )	( )	( )	( )
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)	( )	( )	( )	( )
aus anderen Lieferungen und Leistungen	440.326,70	440.326,70		
(Vorjahr)	(308.165,41)	(308.165,41)	( )	( )
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)	( )	( )	( )	( )
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	10.600,00	10.600,00		
(Vorjahr)	(9.250,00)	(9.250,00)	( )	( )
aus Wertpapierleigegeäften				
(Vorjahr)	( )	( )	( )	( )
aus Pensionsgeäften				
(Vorjahr)	( )	( )	( )	( )
Andere	190.646,92	190.646,92		
(Vorjahr)	(171.433,07)	(171.433,07)	( )	( )
Gesamt	13.991.182,22	808.386,66	706.908,81	12.475.886,75
(Vorjahr)	(14.001.488,56)	(651.879,96)	(690.856,45)	(12.658.752,15)

### Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

#### der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2021-31.12.2021
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.416.065,25
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00





<b>Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.103.923,72
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Gewinnvortrag/Verlustvortrag*	-290.755,77
6. Bilanzgewinn	21.385,76
<b>Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Komplementäre</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.276.413,62
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	72.224,83
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.429,78
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	1.290.483,67
<b>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	24.561.223,19
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	1.343.840,42
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-156.848,12
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	24.823.015,49

\* Bei den Gesellschaftern mit Gewinnvorträgen aus dem realisierten Ergebnis wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres mit den getätigten Entnahmen verrechnet.

**Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2021**



	<b>Anschaffungskosten im Berichtsjahr</b>		
	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Bestand</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
<b>I. Sachwerte</b>			
Büroimmobilie Karlsruhe	17.820,85	0,00	9.249.356,22
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	0,00	0,00	8.875.000,00
Friedrichshafen City Office 1	0,00	0,00	6.020.860,32
Friedrichshafen City Office 2	0,00	0,00	6.031.913,30
<b>II. Anschaffungsnebenkosten</b>			
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe			
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen			
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1			
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2			
<b>III. Barmittel</b>			
Täglich verfügbare Bankguthaben			
<b>IV. Forderungen</b>			
Forderung aus der Grundstücksbewirtschaftung			
Andere Forderungen			
<b>V. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<b>VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Versicherung			
<b>VI. Rückstellungen</b>			
<b>VII. Kredite von Kreditinstituten</b>			
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe			
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen			
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1			
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2			
<b>VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
aus anderen Lieferungen und Leistungen			
<b>IX. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
gegenüber Gesellschaftern			
Andere			
<b>X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	
Mieten und Nebenkosten			
Fondsvermögen			
umlaufende Anteile (Stück)	21.665		
Anteilwert (EUR)	1.205,33		
	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sachwerte		36.300.000,00	139,01
Büroimmobilie Karlsruhe	12.600.000,00		48,25
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	9.300.000,00		35,61
Friedrichshafen City Office 1	7.300.000,00		27,95
Friedrichshafen City Office 2	7.100.000,00		27,19
II. Anschaffungsnebenkosten		1.056.141,24	4,04
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe	217.161,47		0,83
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen	239.179,90		0,92
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1	288.294,23		1,10
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2	311.505,64		1,19
III. Barmittel			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.234.901,18	8,56
IV. Forderungen		710.150,78	2,72
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung	526.240,54		2,02
Andere Forderungen	183.910,24		0,70
V. Sonstige Vermögensgegenstände		154.239,27	0,59
VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			0,00
Versicherung			
VI. Rückstellungen		-16.681,12	-0,06
VII. Kredite von Kreditinstituten		-13.349.608,60	-51,12
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe	-4.985.839,03		-19,09
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	-4.836.237,92		-18,52
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1	-1.797.412,54		-6,88
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2	-1.730.119,11		-6,63

	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		-440.326,70	-1,69
IX. Sonstige Verbindlichkeiten		-201.246,92	-0,77
gegenüber Gesellschaftern	-10.600,00		-0,04
Andere	-190.646,92		-0,73
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		-334.069,97	-1,28
Mieten und Nebenkosten			
Fondsvermögen		26.113.499,16	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			
Anteilwert (EUR)			

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 13.671.978,15 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
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	E	E
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S
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	Erwerbsdatum	Bau/Ümbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	08.10.2014	1994	2.545
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	25.03.2015	1985	1.994
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	25.08.2016	2017	1.436
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	25.08.2016	2017	1.961

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	Nutzfläche in m <sup>2</sup>		
		Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	5.147	0	5.147
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	6.204	0	6.204
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	2.120	0	2.120
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	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



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
Deutschland				
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	40%	43	0
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	52%	23	0
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	30%	45	0*
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	29%	46	0*

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	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR
		gesamt in % des Kaufpreises	vs. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren	

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	7,82%	3	12.600 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	7,89%	3	9.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	8,69%	5	7.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	8,69%	6	7.100 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

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 Nutzungsentgeltsfallquote 0%

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2021 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

## Anhang

### **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 Handelsgesetzbuches (HGB).

Der Jahresbericht zum 31.12.2021 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. Die Vorjahreszahlen werden ebenfalls ausgewiesen.

Durch die Corona-Pandemie ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Februar 2022 eskalierte der Ukraine-Russland-Konflikt. Derzeit sehen wir hieraus keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gesellschaft, da keine unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsbeziehungen bestehen. Die aus dem Konflikt resultierenden geopolitischen Risiken und gesamtwirtschaftlichen Folgen können derzeit allerdings nicht abgeschätzt werden.

### **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:

<b>Komplementär</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	1.105.000,00	1.105.000,00
Entnahmen	-60.580,61	-83.080,44
	1.044.419,39	1.021.919,56
<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	20.560.000,00	20.560.000,00
Entnahmen	836.746,43	-943.245,32
	19.723.253,57	19.616.754,68

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

<b>Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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)	-897.327,04	-1.026.325,76
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	4.730.076,20	4.583.212,57



Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere

- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses
- Vergütungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.350 TEUR (Vorjahr 13.513 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 334 TEUR (Vorjahr 320 TEUR) wurde gebildet für die Abgrenzung einer Weiterberechnung von Baukosten an einen Mieter und bereits erhaltene Mieten in 2021 für 2022.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

<b>Aufwendungen</b>	<b>in Höhe von EUR</b>
Aufwand für Haftungsvergütung	11.467,82
Aufwand für Geschäftsführungsvergütung	11.467,82
Aufwand für Gutachten	21.098,16

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 2021 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	<b>Gesamtvergütung in TEUR</b>	<b>Fixe Vergütung in TEUR</b>	<b>Variable Vergütung in TEUR</b>
Führungskräfte	1.845	1.150	695
Mitarbeiter	3.722	3.210	512
Summe	5.567	4.360	1.207

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 633 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 55 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

Niedermeier Markus, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts



Heumann Florian, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Jüriens Benjamin, Bereichsleiter einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, seit 01.11.2021

Geschäftsführender Gesellschafter:

TEGALU Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Nolte Markus, Geschäftsführer Beteiligungsgesellschaften

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 1,22 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 04.11.2015 beträgt 1,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF.

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

	31.12.2021
	EUR
Verwaltungsvergütung	226.053,31
Verwahrstellenvergütung	11.242,86
Haftungsvergütung	11.467,82
Geschäftsführungsvergütung	11.467,82
Treuhandvergütung	2.293,55

Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde auf Basis des veröffentlichten Wertes zum 31.12.2020 in Höhe von 25.838 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2021 in Höhe von 26.113 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 Nettoinventarwertes 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.

Assetspezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken	Liquiditätsrisiken	Operationelle Risiken
Mietmarktrisiken	Verwertungsrisiken	Kreditrisiken	Zahlungsunfähigkeitsrisiken	Betriebsrisiken
Mietenausfallrisiken	Inflationsrisiken	Emittentenrisiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken	Managementrisiken
	Zinsänderungsrisiken	Dienstleisterausfallrisiken	Refinanzierungsrisiken	Rechtsstreitigkeitsrisiken
	Währungsrisiken	Kontrahentenrisiken (Derivate)		
Assetspezifische Risiken	Sonstige Risiken		Produktspezifische Risiken	
Mietmarktrisiken	Politische Risiken		Leverage-Risiken	
Mietenausfallrisiken	Katastrophenrisiken		Individuelle Anlegerrisiken	
			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 31.12.2021 werden im Lagebericht angegeben.

**Ergebnisverwendung**

Bezüglich der 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 / 4 separat aufgeführt.



Vergleichende Übersicht gemäß § 101 Abs. 1 KAGB:

Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo	Fondsvermögen am Ultimo	Anteilswert je umlaufenden Anteil
	(Stück)	in EUR	in EUR
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
01.01. - 31.12.2021	21.665*	26.113.499,16	1.205,33

\* 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

Pullach im Isartal, 21.04.2022

**LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*F. Heumann*

*T. Schober*

*TEGALU Verwaltung GmbH*

*T. Schober*

*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 bestem 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, 21.04.2022

*LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*F. Heumann*

*T. Schober*

*TEGALU Verwaltung GmbH*

*T. Schober*

*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 202, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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 oben genannten 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 Personenhandelsgesellschaften 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 2021 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. Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

München, den 22. April 2022

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Andreas Lepple*

*Oliver Kube*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 17.06.2022 festgestellt.